Oskar Braatens gate 6B

ADVOKATFIRMAET
ARNE JOHANSEN & CO AS

Priant.:	1.425.000,-
Verditakst:	1.525.000,-
Eiendom:	Gnr. 37 bnr 584 i Alstahaug kommune
Areal:	80 m² (P-rom)
Tomt:	774 m²

Enebolig på ett plan ved Segelbergan med fantastisk utsikt utover Alstenfjorden.

MATRIKKELINFORMASJON
Gnr. 37 bnr 584 i Alstahaug kommune

ADRESSE
Oskar Braatens gate 6B, 8800 Sandnessjøen

PRISANTYDNING
Kr. 1.425.000,-

OMKOSTNINGER

Dokumentavgift, 2,5 % av kjøpesum (forutsatt solgt for prisantydning)	kr. 35.625,-
Tinglysningsgebyr	kr. 525,-
Tinglysningsgebyr for pantedokument (per pantedokument)	kr. 525,-
Attestgebyr for pantedokument (per pantedokument)	kr. 172,-
Totale omkostninger (forutsatt solgt til prisantydning og tinglysing av ett pantedokument)	kr. 36.847,-
Totalt (kjøpesum + omkostninger) (med ovennevnte forutsetninger)	kr. 1.461.847,-

OFFENTLIGE AVGIFTER
For 2016:

Eiendomsskatt	kr. 3.495,-
Feiing	kr. 429,-
Vann og avløp	kr. 8.221,-
Renovasjon	kr. 3933,-
(For 240 liter dunk ifølge SHMIL sine nettsider)	
Totalt	kr. 16.078,-

Satsene for ovennevnte avgifter kan endres, og kan være avhengig av bruk.

ANDRE UTGIFTER
Forsikring, strøm, vedlikehold, eventuelt internett, telefon og tv mm.

LIGNINGSVERDI
Beregnet likningsverdi for 2016 med Skatteetatens boligkalkulator: kr. 478.877,-

Formuesverdien skal settes ned dersom det dokumenteres at likningsverdien for primærboligen overstiger 30 prosent av boligens markedsverdi.

BELIGGENHET
Enebolig i Segelbergan grunnkrets. Fra eiendommen er det omtrent 1 km til dagligvareforretninger på Lyngåsen, 1,9 km til Ura barneskole og 1,7 km til Barnetjønna barneskole. Til ungdomsskole, videregående skole og Stamneshallen er det omtrent 1,1 km. Segelbergan barnehage ligger omtrent 200 m fra boligen.

EIERFORM
Selveier.

TOMT
Tomt på 774 m^2. Tomtearealet er angitt i målebrev, se vedlegg.

Tomten er opparbeidet, men har noe manglende vedlikehold på deler av tomten. Terrenget er skrånende.

REGULERING
Eiendommen er regulert som helårsbolig.

Eiendommen omfattes av *Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016-2022 (planid:201622)*, og reguleringsplanen *Segelbergan 1 (planid:504210).*

Reguleringsplanene er vedlagt.

ADKOMST
Adkomst til eiendommen via kommunal vei.
Adkomst fra Novikveien og Sigrid Undsets gate
før Oskar Braatens gate.

PARKERING
Parkering på egen grunn.

AREALER
Arealene er opplyst av takstmannen til å være:

Enebolig
1.etasje:

P-rom:	80 m^2
S-rom:	12 m^2
Totalt bruksareal:	92 m^2
Totalt bruttoareal:	99 m^2

Areal i kjelleren er ikke medtatt da fjell ikke er utsprengt og det ikke er gangbart gulv.

Arealmålingene er utført av takstmann i henhold til "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2.utg.", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt.

Arealene er ikke kontrollert av medhjelper. Kjøper aksepterer eventuelle arealavvik, og anmodes derfor om å gjøre egne undersøkelser vedrørende areal.

INNHOLD

Enebolig (1977)
1.etasje:

P-rom:	Vindfang, vaskerom, gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.
S-rom:	2 boder.

6B

PIT BULLS
& PAROLEES

SAMSUNG

PHILIPS

BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE
I henhold til takstrapport (ligger vedlagt):

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv:
Bygningen er fundamentert på fjell. Grunnmuren er utført med Leca-blokker. Det er ingen unaturlige sprekker eller riss i grunnmuren.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader:
Konstruksjonen over grunnmur er utført i treverk.
Ytterkledning er stående panel.
På sørveggen er det liggende panel.
Ved befaringen ble det opplyst at kledningen på sørveggen ble skiftet rundt 2009.

Dører og vinduer:
Vinduer har karmer og rammer i treverk og 2-lags glass.
Ett vindu i sørveggen er skiftet.
Glasset i ett av de faste vinduene i stuen er fra 1982.
Resterende vinduer er fra byggeår og har nådd gjennomsnittlig levetid.

Innvendige dører er glatte dører fra byggeår.
Ytterdør er fra byggeår.

Takkonstruksjon med yttertak:
Takkonstruksjonen er saltak med prefabrikerte W-takstoler. Konstruksjonen er luftet ved gavler. Det er merker i undertaket etter tidligere lekkasje. Det ble ikke funnet fukt ved inspeksjonen. Taktekking er shingel.

Piper, ildsteder og oppvarming:
Elementpipe fundamentert på betongfundament på fjell.
Det er montert vedovn i stuen.
Det foreligger ingen avvik eller anmerkninger fra stedlig brann- og feievesen.

Bad og vaskerom:
Badet er fra byggeår. Terraflex gulvbelegg og vinyl på veggene. Det er skade på gulvbelegget. Badekar, klosett og håndvask. Avlufting via ventil i himlingen. Det er indikasjon på fukt i gulvet ved sluk.

Vaskerommet har Terraflex gulvbelegg og malte veggplater. Avlufting via ventil i himlingen i tørkeskap. Det er merker etter fukt i himlingen i området ved tørkeskap. Det ble ikke målt fukt i himlingen ved befaringen.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra byggeår. Avlufting via trinnløs ventilator over komfyr. Det er ingen indikasjon på fuktskader på erfaringsmessig utsatte steder.

Innvendige overflater:
Innvendige flater er hovedsakelig vinyl gulvbelegg og malte veggflater. Det er noe slitasje på innvendige overflater.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget ble ikke kontrollert av fagkyndig ved befaringen. Skjult elektrisk anlegg, sikringsskap med skrusikringer. 5 kurser a 10A, 2 kurser a 16A og 1 kurs på 20A.
50A hovedsikringer.

VVS-installasjoner:
Synlig del av røropplegget ble kontrollert for lekkasjer i rørskjøter og koblinger. Ingen lekkasjer avdekt ved befaringen.
198 liter varmtvannsbereder fra 2003.

Annet:
Det er noe lagerplass i kjelleren, men fjellet er ikke utsprengt.
Det er 3 stk seriekoblede brannvarslere. Disse er ikke funksjonstestet. 2 stk pulver brannslukningsapparater.

BYGGEÅR
Enebolig: 1977

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det foreligger ferdigattest datert den 11.01.1977 som er vedlagt salgsoppgaven.

OPPVARMING
Elektrisitet og vedovn.

ADGANG TIL UTLEIE
Hele boligen: Ja
Del av boligen: Nei, det foreligger kun en boenhet.

VANN & AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg og vannforsyning, via privat stikk.

HEFTELSER/SERVITUTTER/RETTIGHETER

Rene pengeheftelser vil bli slettet ved overskjøting til kjøper.

Det er ikke registrert servitutter på eiendommen gnr 37 bnr 584 i Alstahaug kommune.

Servitutter som er tinglyst på den/de eiendommer gnr 37 bnr 584 er utskilt fra, gnr 37 bnr 562, og før det, gnr 37 bnr 4, kan ha betydning for eiendommen gnr 37 bnr 584. Dette gjelder følgende servitutt:

Dokumentreferanse: 1955/262-1/7, tinglyst: 15.02.55
Veirett. Rettighetshaver: Gnr 37 bnr 201 i Alstahaug kommune.

Pantedokumentet følger vedlagt.

INNBO
Eiendommen selges ved tvangssalg via Alstahaug tingrett.
Innboet er i utgangspunktet ikke en del av salget.

Eier vil bli oppfordret til å tømme boligen for innbo før overtakelse.

Boligen selges slik den står, og håndtering av eventuelt innbo/skrot vil være kjøpers ansvar, se for øvrig budgivning og salgsvilkår.

NØKLER
Medhjelper har ingen forutsetninger for å vite hvor mange nøkkelsett som finnes til boligen. Kjøper oppfordres derfor til å bytte lås til boligen.

KONSESJON
Det er ingen konsesjonsplikt.

ODEL
Det er ingen odelsrett.

ENERGIMERKING
Medhjelper har energimerket boligen på grunnlag av opplysningene i takstrapporten. Det tas forbehold om at denne er riktig.

Boligen har energimerke G, se vedlegg.

VISNING
Etter avtale med megler/medhjelper, eller ved annonsering på www.finn.no.

SELGER, MEGLER, MM.
Advokatfirmaet Arne Johansen & Co AS er medhjelper (megler) for Alstahaug tingrett (Namsretten) og forestår tvangssalget.

Meglers vederlag følger forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

BUDGIVNING OG SALGSVILKÅR
Første bud skal skje på budskjema som fås hos megler (også vedlagt denne salgsoppgaven samt på finn-annonse). Ved det første budet skal det vedlegges kopi av ID med fødselsnummerbekreftelse (stort sett vanlige ID-kort med bilde: førerkort, pass etc.). Budskjemaet må signeres av budgiver.

Alle eventuelle budforhøyelser skal skje skriftlig (sms, e-post, post).

Dersom megler har mistanke om at en transaksjon har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 a, har denne plikt til å rapportere forholdet av eget tiltak.

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingslovens gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene.
Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangssolgt) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet.

Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.
Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr. en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr. oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdag. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr. oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Medhjelper forestår oppgjøret.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap. 11 og 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

KONTAKTPERSON
Advokat Cecilie Utstumo
Telefon: 48201600
E-post: cecilie@advokatarnejohansen.no

VEDLEGG
Verditakst av 23.10.17
Egenerklæring
Bygnings- og eiendomsinformasjon
Eiendomsskatt
Ferdigattest
Kommuneplanens arealdel 2016-2022.
Bestemmelser og retningslinjer.
Grunnkart
Historisk målebrev
Kommunale avgifter og gebyrer
Kommuneplankart
Ledningskart
Pipe og ildsted
Plan, snitt og fasader
Planopplysninger
Reguleringsplan
Reguleringsplankart
Restanser og legalpant
Energiattest
Pantebokkopier
Budskjema

Sandnessjøen den 07.12.17

Cecilie Utstumo
Advokat

NITO Takst
– tryggere eiendomshandel

Verditakst - fast eiendom

Oskar Braatens gate 6B 8800 SANDNESSJØEN Gnr. 37 Bnr. 584 Alstahaug kommune	**Benevnelse** Enebolig	**BRA** 92 m²	**Markedsverdi** Kr. 1 525 000
	Tomteareal	775 m²	

Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk http://takstverifisering.nito.no

Oppdragsnr.	435 622
Befaringsdato	20.10.2017
Rapportdato	23.10.2017

Rapportansvarlig Takstingeniør: Einar Andersen
Postboks 102, 8827 DØNNA
Tlf.: 90883072
E-post: einar.andersen@yahoo.no

Verditakst - fast eiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Oskar Braatens gate 6B	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	8800 SANDNESSJØEN	37	584			
Område/bydel	Segelbergan grunnkrets					
Kommune	Alstahaug					
Rekvirent	Advokatfirmaet Arne Johansen & Co AS					
Hjemmelshaver(e)	Finn Johnny Nilsen					
Befaringsdato	20.10.2017					
Tilstede/opplysninger gitt av	Hjemmelshaver					

Premisser - generelle opplysninger

Denne takstrapporten er en verdi- og lånetakst som benyttes for å ansette eiendommens normale omsetningsverdi.
Denne taksttypen forutsetter at det foretas overflatisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering.
Verdi og lånetakst må ikke forveksles med Boligsalgsrapport som har en mer omfattende bygningsteknisk gjennomgang og hvor det blant annet foretas fuktsøk og fuktmålinger, og hvor bygningsdelene tilstandsvurderes med tilstandsgrader og hvor konsekvensene av tilstanden synliggjøres.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert NITO takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler NITO Takst har fastsatt for medlemmene.

Sammendrag

Enebolig med alt bruksareal på en etasje.
Vinduer er hovedsakelig fra byggeår. Gjennomsnittlig levetid på glassene er nådd.
Kjøkken og våtrom er fra byggeår.
Sikringsskap med skrusikringer.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger i Segelbergan grunnkrets i Alstahaug kommune.
Fra eiendommen er det ca 1 km til dagligvareforretninger på Lyngåsen.
Det er 1,9 km til Ura skole, og 1,7 km til Bjarnetjønna skole.
Til ungdomsskole, videregående skole og Stamneshallen er det 1,1 km.
Segelbergan barnehage ligger ca 200 m fra boligen.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016 - 2022.
Ikrafttredelsesdato 14.12.2016.
Reguleringsplan med plannavn Segelbergan I.
Ikrafttredelsesdato 18.03.1976.
Se vedlagte planer.

Eiendommens tomt

Tomteareal	774,7 m2	Type tomt	Eiet	

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Tomten er opparbeidet, men har noe manglende vedlikehold på deler av tomten.
Adkomst til eiendommen via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsanlegg.

Terrengforhold

Terrenget i området er skrånende.

Verditakst - fast eiendom

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	1977	

Likningsverdi (år)					
Kjøpsår	2010				
Kjøpesum / kostpris	Kr. 874 219				
Forsikringsselskap	If skadeforsikring.	Type forsikring		Polisenummer	

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Bygningen er fundamentert på fjell.
Grunnmuren er utført i Leca blokker.
Det er ingen unaturlige sprekker eller riss i grunnmuren.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Konstruksjonen over grunnmur er utført i treverk.
Ytterkledning er stående panel.
På sydveggen er det liggende panel.
Ved befaringen ble det opplyst at kledningen på sydveggen ble skiftet ca 2009.

Dører og vinduer

Vinduer har karmer og rammer i treverk og 2-lags glass.
Ett vindu i sydveggen er skiftet.
Resterende vinduer er fra byggeår.
Glasset i ett av de faste vinduene i stuen er fra 1982.

Innvendige dører er glatte dører fra byggeår.
Ytterdør er fra byggeår.

Takkonstruksjon med yttertak

Takkonstruksjonen er saltak med prefabrikerte W-takstoler.
Konstruksjonen er luftet ved gavler.
Det er merker i undertaket etter tidligere lekkasje.
Det ble ikke funnet fukt ved inspeksjonen.
Taktekking er shingel.

Piper, ildsteder og oppvarming

Elementpipe fundamentert på betong fundament på fjell.
Det er montert en vedovn i stuen.
Det foreligger ingen avvik eller anmerkninger fra stedlig brann- og feiervesen.

Bad og vaskerom

Badet er fra byggeår.
Terraflex gulvbelegg og vinyl på veggene. Det er skade på gulvbelegget.
Badekar, klosett og håndvask.
Avlufting via ventil i himlingen.
Det er indikasjon på fukt i gulvet ved sluk.

Vaskerommet har Terraflex gulvbelegg og malte veggplater.
Avlufting via ventil i himlingen i tørkeskap.
Det er merker etter fukt i himlingen i området ved tørkesksp.
Det ble ikke målt fukt i himlingen ved befaringen.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning fra byggeår.
Avlufting via trinnløs ventilator over komfyr.
Det er ingen indikasjon på fuktskader på erfaringsmessig utsatte steder.

Innvendige overflater

Innvendige flater er hovedsakelig vinyl gulvbelegg og malte veggflater.
Det er noe slitasje på innvendige overflater.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget ble ikke kontrollert av fagkyndig ved befaringen.
Skjult elektrisk anlegg, sikringsskap med skrusikringer.
5 kurser a 10A, 2 kurser a 16A og 1 kurs på 20A.
50A hovedsikringer.

VVS-installasjoner

Synlig del av røropplegget ble kontrollert for lekkasjer i rørskjøter og koblinger.
Ingen lekkasjer avdekt ved befaringen.
198 liter varmtvannsbereder fra 2003.

Annet

Det er noe lagerplass i kjelleren, men fjellet er ikke utsprengt.
Det er 3 stk seriekoblede brannvarslere. Disse er ikke funksjonstestet.
2 stk pulver brannslukningsapparater.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
"Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
1. etg.	99	92	80	12	Vindfang, vaskerom, gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.	2 boder.
Sum	**99**	**92**	**80**	**12**		

Sum alle bygninger	**99**	**92**	**80**	**12**	

Kommentarer til arealberegningen

Areal i kjelleren er ikke tatt med da fjell ikke er utsprengt og det ikke er gangbart gulv.

Kommentarer til planløsningen

Ingen spesielle kommentarer til planløsningen.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Borett

Det er ikke tinglyst borett på eiendommen.

Verditakst - fast eiendom

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig etter Konsesjonsloven.

Forkjøpsrett

Det er ikke tinglyst forkjøpsrett på eiendommen.

Heftelser

Kfr. grunnboksblad.

Servitutter

Det er ingen servitutter registrert på eiendommen.

Grunndata:
15.09.1976: Matrikkelenheten opprettet fra gnr 37 bnr 562.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Enebolig	Beregnede byggekostnader			Kr.	2 700 000
	Verdireduksjon	40%	-	Kr.	1 080 000
	Beregnede byggekostnader etter fradrag		=	Kr.	1 620 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag			=	Kr.	1 620 000
Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+	Kr.	130 000
Sum beregnet teknisk verdi			**=**	**Kr.**	**1 750 000**

Markedsanalyse

I Alstahaug kommune er det i området 8800 - 8804 de siste 12 måneder omsatt 39 eneboliger.
Disse er omsatt til en snittpris på kr 2.473.000,- eller kr 17.227,- pr m2 primærrom.
Dette er snittpriser som ikke hensyntar prisregulerende faktorer som beliggenhet, boligmassens tilstand etc.
De oppnådde priser ligger 5,4% under prisantydninger før salg, noe som indikerer at tilbudet har vært noe større enn etterspørselen i området i denne perioden.

Denne boligen har alt på ett plan, det er ikke utsprengt kjeller.
Boligen har to soverom.
Generell oppgradering må påregnes.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes!
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi

Kr. 1 525 000,-

Sted og dato
Dønna, 23.10.2017

Einar Andersen

Dokumentkontroll

Verditakst - fast eiendom

Vedlagt

Egenerklæring.
Bygnings- og eiendomsinformasjon.
Eiendomsskatt.
Ferdigattest.
Gjeldende regulering med bestemmelser.
Grunnkart.
Historisk målebrev.
Kommunale avgifter og gebyrer.
Kommuneplankart.
Ledningskart.
Pipe og ildsted.
Plan, snitt og fasader.
Planopplysninger.
Reguleringsbestemmelser.
Reguleringsplankart.
Restanser og legalpant.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.
Hovedregelen er at takstmann sender skjema til selger for utfylling før befaring gjennomføres.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [ ] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr m/Boligsalgsrapport
- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr u/Boligsalgsrapport
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Andel/aksje – alle typer boliger med andel/akjse
- [ ] Tomt/hytte
- [ ] Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med snr.
- [ ] Annet (spesifiser - kan ikke forsikres):

Ved salg av dødsbo, kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen siste året, er det krav til Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), og frittliggende boligeiendom med snr. Dersom BSR ikke foreligger der dette er et krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter Avhendingsloven.

VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER

Gnr.	Bnr.	Snr./Andelsnr./ Aksjenr.	Festenr./Leilnr.
37	584		

Adresse: OSKAR BRAATHENS GT 6B

Postnr.: 8800

Sted: Sandnessjøen

Kommune: ALSTAHAUG

Byggeår:

Når kjøpte du boligen?:

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ?: Ja

Hvis NEI: Krav til Boligsalgsrapport på enebolig/hytte.

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring): IF

Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? [x] JA [ ] NEI

Polise-/avtalenr.:

Ved dødsbo, kryss her [ ] Ved salg for dødsbo eller andre tilfeller hvor selger ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

Avdødes navn:

SELGER (1)

Etternavn: NILSEN

Fornavn: FINN JOHNNY

Tlf. privat:

Mobil: 91796427

E-post: fjonilse@online.no

Ny adresse:

Postnr.: 8800

Sted: Sandnessjøen

SELGER (2)

Etternavn:

Fornavn:

Tlf. privat:

Mobil:

E-post:

Ny adresse:

Postnr.:

Sted:

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier, bes grunnen oppgis:

SELGERS INITIALER

FN

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?**
☑ JA ☐ NEI Kommentarer: SLUK

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom, herunder oppussing, siste 10 år?**
☐ JA ☒ NEI Kommentarer:

2.1 **Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av; ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Er arbeidet gjort av faglært – oppgi firmanavn:**
☐ Ufaglært ☐ Faglært Hvis faglært, hvem:

3. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks.dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?**
☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer:

4. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg.?**
☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer:

4.1. **Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og av hvem.**
☐ JA ☒ NEI Kommentarer:

5. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**
☐ JA ☒ NEI Kommentarer:

6. **Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
☐ JA ☒ NEI Kommentarer:

7. **Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen. f.eks rotter, mus, maur og lignende?**
☐ JA ☒ NEI Kommentarer:

8. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?**
☐ JA ☒ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer

8.1 **Kjenner du til om det har vært utført arbeid på taktekking/ takrenner/ beslag?**
☐ JA ☒ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer:

8.2 **Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:**
☐ Ufaglært ☐ Faglært Hvis faglært, hvem:

9. **Kjenner du til om det er/har vært mangler/ utført arbeider/ kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon?**
☐ JA ☒ NEI Kommentarer:

9.1 **Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:**
☐ Ufaglært ☐ Faglært Hvis faglært, hvem:

10. **Kjenner du til om det er/har vært feil ved/ utført arbeid/ vært kontroll på vann/avløp?**
☐ JA ☒ NEI Kommentarer:

10.1 **Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:**
☐ Ufaglært ☐ Faglært Hvis faglært, hvem:

11. **Kjenner du til om ufaglærte personer har utført arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som f.eks rørlegger, membranlegger, elektriker, snekker el?**
☐ JA ☒ NEI Kommentarer:

12. **Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette?**
☐ JA ☒ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer:

13. **Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse/påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen?**
☐ JA ☒ NEI Kommentarer:

14. **Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?**
☐ JA ☒ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer:

15. **Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør:**
☐ JA ☒ NEI Kommentarer:

16. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år?**
☐ JA ☒ NEI Kommentarer:

17. **Er det utarbeidet energimerking på boligen? Det gjøres oppmerksom på at bygningens beregnede energibehov styres i sterk grad av brukerne.**
☐ JA ☒ NEI Kommentarer:

18. **Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?**
☐ JA ☒ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer:

SELGERS INITIALER: F.N

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 19 og 20 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap

19. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ JA ☐ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer

20. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

☐ JA ☐ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer

Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?
(Avkrysningsmulighetene på s.2 er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper).

Har vært leukasje Rundt pipe.

SETT KRYSS

☒ Jeg bekrefter at opplysningene i egenerklæringsskjemaet er korrekt gitt etter beste skjønn.

☐ Egenerklæringsskjemaet er levert direkte til:

☐ Eiendomsmegler ☒ Takstmann

Dato: 20/10 - 2017

Sted: Oskar Braathens gt 6B, 8800 Sandnessjøen

Selger (1) underskrift.: Finn Johnny Nilsen

Selger (2) underskrift.:

SELGERS INITIALER

F.N

Eiendomsdata

Bruksnavn	OLAV DUUNSGT. 5	Beregnet areal	774.1
Etablert dato	15.09.1976	Historisk oppgitt areal	774.7
Oppdatert dato	21.05.2010	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:
Frist retting:

Forretninger

Forretningstype	Forr.dato	M.før.dato	Involverte
Skylddeling (SK)	15.09.1976		37/562 (-774,7), 37/584 (774,7)

Teiger

Koordinatsystem	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
EUREF89 UTM Sone 33	7323315.09	390410.86	0	Ja	774.1	

Tinglyste eiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NILSEN FINN JOHNNY F271272*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	OSKAR BRAATENS GATE 6 B 8800 SANDNESSJØEN	Bosatt i Norge (B)

Adresse

Vegadresse: Oskar Braatens gate 6 B Adressetilleggsnavn:

Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn	Tettsted
8800 SANDNESSJØE	211 SEGELBERGAN	1 SANDNESSJØEN	10040102 Sandnessjøe	7572 Sandnessjøen

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187818125		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	11.01.1977

1: Bygning 187818125: Enebolig (111), Tatt i bruk 11.01.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	91
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	0
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	91
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	0
Har heis	Nei	BTA Annet	0
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	0
Avløp		Bebygd areal	0
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	11.01.1977	14.08.2001
Igangsettingstillatelse	15.07.1975	14.08.2001
Rammetillatelse	02.07.1975	14.08.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig	Oskar Braatens gate 6B	H0101	37/584	91	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant.Boenh	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	91	0	91	0	0	0

Alstahaug kommune

Adresse: Rådhuset, 8805 SANDNESSJØEN

Telefon: 75 07 50 00

Utskriftsdato: 17.10.2017

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1820	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	584	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Oskar Braatens gate 6B, 8800 SANDNESSJØEN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten er for inneværende år.

Takst	863 000,00 kr
Skatt	3 495,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	31.03.2010
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	4.5 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Olav Duuns gt. 5, parsell av		37	4	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Enebolig u/kjeller	10.2.75	dato 2.7.75 sak 160/75

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Leif Jensen	8856 Hestøysund	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Nes Trelastbruk v/Almås	8662 Halsøy i Vefsn	70911

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Byggeleder Johan Almås	8662 Halsøy i Vefsn	70911

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Innflytting/brukstillatelse er ikke tidligere utstedt.

Sandnessjøen den 11.1.77

Alstahaug kommune

bygningssjefen

Jan J. Kongsvik

Rolf Albertsen

Rolf Albertsen

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [x] byggeløyvemyndighet
- [x] Takstbestyrer Henry Johansson, Sandnessjøen
- [ ]

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

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Eneretter: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Alstahaug kommune

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER
Kommuneplanens arealdel 2016 – 2022

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

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

Vedtatt i kommunestyret: 14.12.16 Saksnr: 89/16

Innhold

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

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

Del A

1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER

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

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

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

Ved utarbeiding av private reguleringsplaner skal kommunens maler brukes.

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

1.2 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4)

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

- Tilfredsstillende kommunalteknisk anlegg og energiforsyning.
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet.
- Opparbeidet areal for lek og fritidsaktiviteter for barn og unge.
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, 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 ytterveggens ytre flate og takflates ytre tekking.
Mønehøyden er høyden mellom to skrå flater. Veileder for beregnings- og måleregler til Teknisk forskrift skal følges.

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

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

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

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

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

2.3 Byggegrense mot vei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for fritidsbebyggelse for Alstahaug kommune skal følges.

3. LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

3.1 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6)

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

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

4. TRANSPORT, AVKJØRSLER, PARKERING OG KONSESJONSOMRÅDE FOR FJERNVARME

4.1 Transport (pbl § 11-9 nr 3)

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

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

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

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

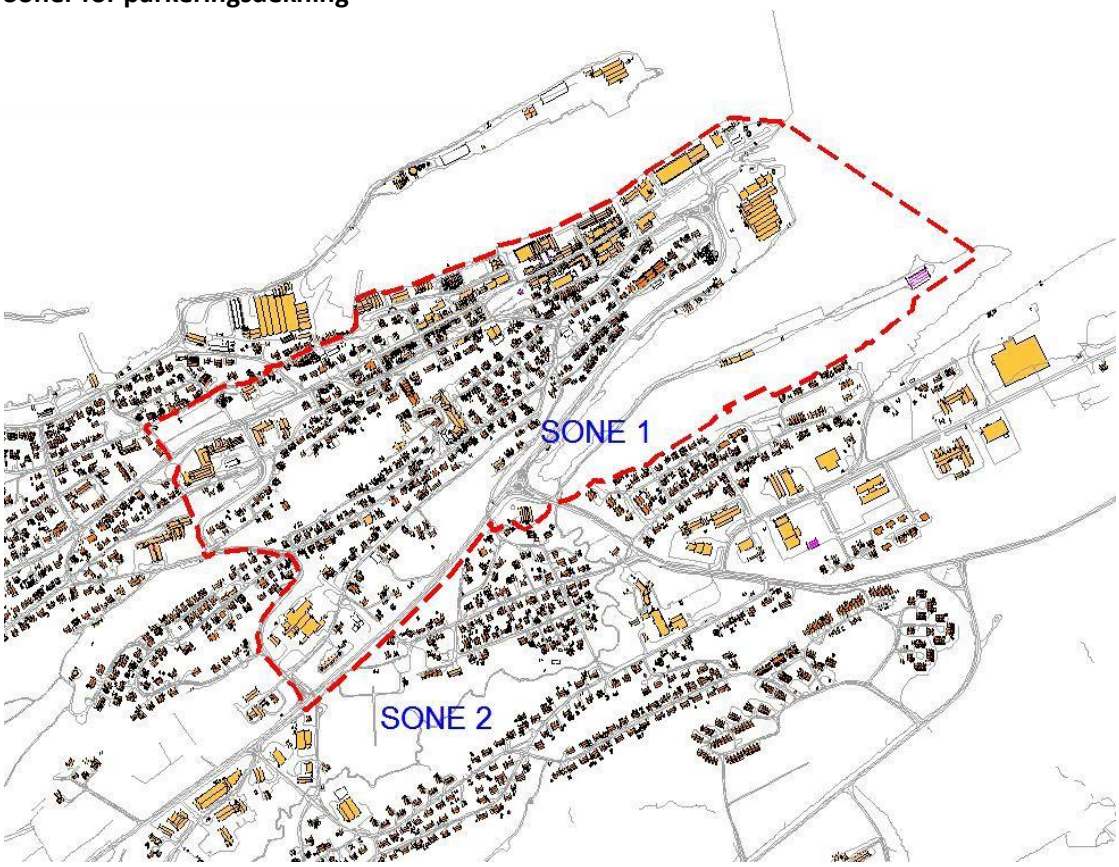
4.3 Parkering (pbl § 11 -9 nr 5)

- 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 plasser
  Dimensjonering for HC-parkering skal være minst 4,5 x 6,0 m og plasseres nær inngang.

- Ved utbyggingsprosjekter over 30 boenheter eller 2000 m² BRA for kontor, forretning og service skal det etableres ladestasjoner for elbil. Antall ladestasjoner og løsning skal vises på parkeringsplan
- Ved utbygging til kontorformål med flere enn 10 parkeringsplasser, kan maksimalt 15 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.
- Ved utbygging til forretnings- og serviceformål med flere enn 10 parkeringsplasser skal maksimalt 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

Kommunens parkeringsveileder skal legges til grunn ved beregning av antall plasser og utforming av parkeringsplasser.
Plassering og antall parkeringsplasser skal komme frem av planforslag eller søknad om tiltak. Det vises til Statens vegvesen håndbok for utforming og dimensjonering av parkeringsplasser for bil (Hb N100). Parkeringskravene skal sikre at det etableres nødvendig parkering på egen grunn. Alternativt kan parkeringen anlegges annet sted i rimelig gangavstand, maks. 250 m, dersom det foreligger en tinglyst rettighet på min. 20 år.

Soner for parkeringsdekning



Figur 1

Krav til antall parkeringsplasser for bil

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

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

Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

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

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

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

4.4 Frikjøp (pbl §§11-9 nr 5 og 28-7)

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

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

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

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

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

6.2 Støy (pbl § 11-9 nr 6)

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

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

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

<u>Høyspenningsanlegg</u>
Det er ikke tillatt å føre opp boliger, skoler eller barnehager nærmere eksisterende kraftlinjer enn:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2 Sentrumsgrense (pbl § 11-9 nr 8)

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

9.3 Fortetting (pbl § 11-9 nr 5)

- Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirksomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse.
- Tiltak med inntil 3 nye boenheter i områder vist som eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke utarbeiding av reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og øvrige bestemmelser ivaretas.
- I enebolig og småhusområder, der det ikke i annen gjeldende plan er angitt grad av utnytting, 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 m^2 og for tomannsboliger 750 m^2. 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 m^2 grunnflate. Tomtene skal ikke være større enn 1000 m^2. Bygd areal skal ikke overstige 30 %. Dette inkluderer areal til parkering, terrasser, garasje og frittstående uthus.

Retningslinjer for fritidsbebyggelse for Alstahaug kommune skal være veiledende.

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

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

Arealkrav/Minste uteoppholdsareal (MUA)

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

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

Areal for lek

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

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

9.7 Næringsbebyggelse (pbl 11-7 nr 1)

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

9.8 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr 1)

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

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

9.9 Råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr 1)

Utvidelse av masseuttak kan bare skje etter reguleringsplan.

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

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

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

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

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

11. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR GRØNNSTRUKTUR

11.1 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr 3)

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

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

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

12.1 LNFR- områder (pbl § 11-9 nr 5)

- I LNFR- områder er det ikke tillatt å sette opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt til samme formål, som ikke er knyttet til stedbunden næring, landbruksdrift eller allment friluftsformål.
- 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 m^2 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 m^2 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 30m^2.

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

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

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

De utlagte akvakulturområdene skal prioriteres ved 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 reindriftas rett til å flytte med rein, skal uttalelse fra berørt reinbeitedistrikt og Fylkesmannen innhentes. Også ved tiltak like inntil hensynsone reindrift, bør reinbeitedistrikt og Fylkesmann høres. Tiltak under havoverflaten som ikke hindrer svømming eller ilandføring av rein fra båt, kan tillates.

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

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

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

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

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

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

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

Område som skal reguleres til reindriftformål.

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

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

15. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMMELSESOMRÅDER

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 m^2.

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

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

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

Del B

Sandnessjøen som kommunesenter

Retningslinjer

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

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

<u>Bebyggelsesstruktur</u>

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

<u>Bygningsform</u>

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.

<u>Bygningsmaterialer</u>

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

<u>Bygningsdetaljer</u>

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.

Alstahaug kommune

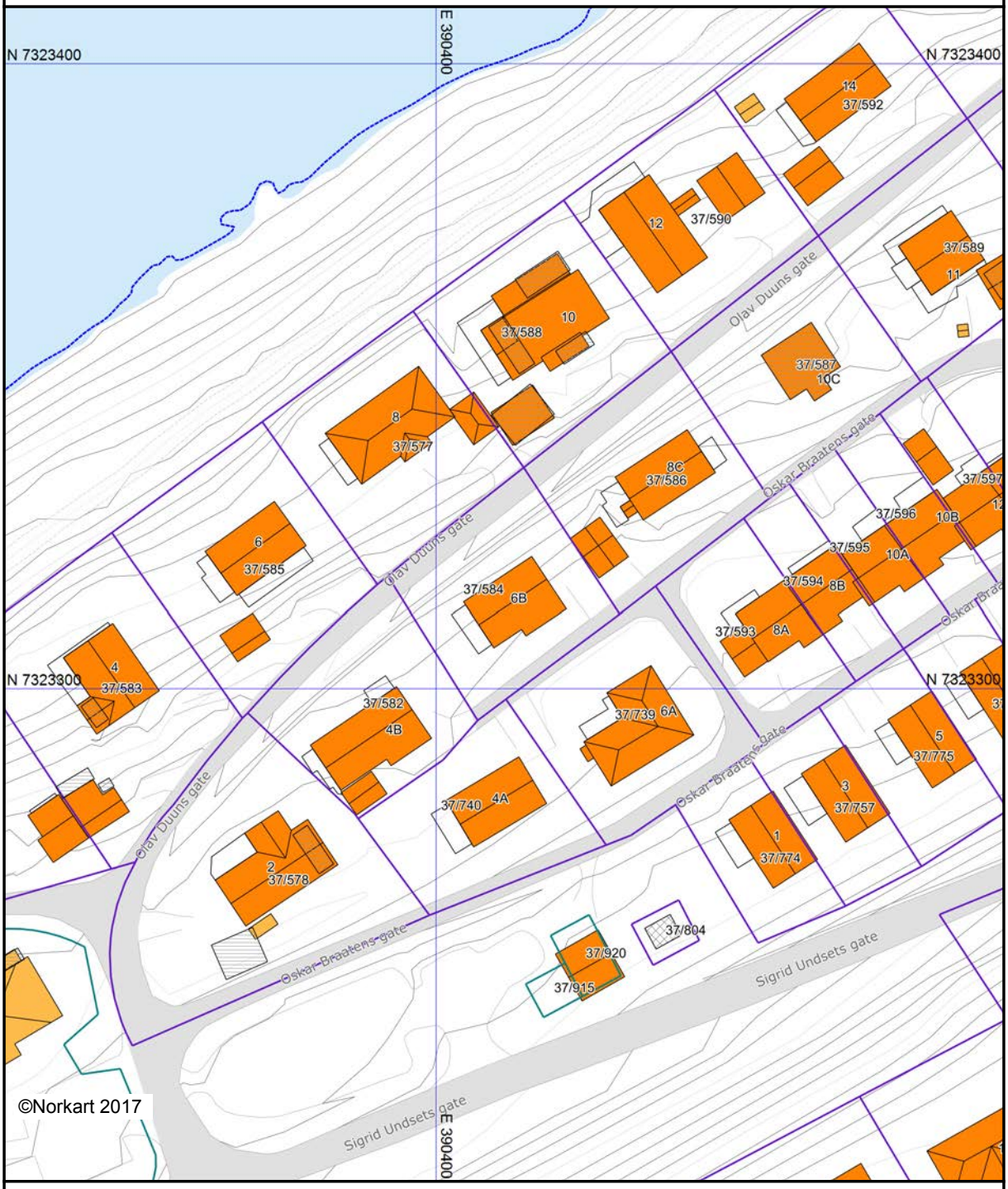
Grunnkart

Eiendom: 37/584
Adresse: Oskar Braatens gate 6B
Dato: 17.10.2017
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til Boligtomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,39

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Olav Duuns gate 5.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Oppmålingssjefen i Alstahaug
Sandnessjøen

Påtegninger: [3])

For tinglysingen kr. 40,- bet.
Ført inn i dagboka ved
Alstahaug sorenskriverembete
som nr. 5908 den 3/10 1977
Ført inn i grb. A ~~bk~~ sf. 26/10-77
~~personregistret.~~
Heftelser anmerkes mot kr ~~20.-~~
~~Anmerkes:~~
Hovedbrukets gjenværende skyld utgjør 0,79

ALSTAHAUG SORENSKRIVEREMBETE

---

[1]) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

[3]) F.eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

4 0 4 J 2 / 6724334 Geomatikk
38/584 DEL DEL 10 - Målebrev Gjelc

Prt.koll side
J. nr. 1795
L. nr. 1374

.....ALSTAHAUG..... kommune

Dagbok nr. 5908 19 77 (3/10)
Alstahaug sorenskriverembete

MÅLEBREV

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

over

Parsell av Segelbergan (eiend. navn), gr. nr. 37 br. nr. 562

Parsellen er gitt br. nr. 584 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Olav Duuns gt. gate/vei nr. 5
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 77 den 11.8. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

Olav Duuns gt. 5, Sandnessjøen.

Forretningen er forlangt av Alstahaug kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Jens Are Johansen

i nærvær av kartvitne Gunnar Bretmo

Ill. 540 a. 12 000. ANDVORD - 10456/75.

Ved forretningen møtte: [1])

PARTENE: Leif Jenssen, som hjemmelsinnehaver
Henry Jensen møtte som nabo, Oskar Braatens gt. 2 - 6, med fullmakt fra Helgeland Krigsinvalideforbund.

FRAVÆRENDE PARTER: Alstahaug kommune som nabo, Olav Duuns gt. 7
Øyvind Meyer som nabo, Olav Duuns gt. 8

FRAMLAGTE HJEMMELSDOKUMENTER:

Reguleringsplan for Segelbergan 18.3.1975.
Reguleringsendring for Segelbergan, Alstahaug bygningsråd, sak 176/76.

GRENDENE FOR OMH. PARSELL FASTSATT.
I samsvar med reguleringsplanen for Segelbergan og i samsvar med reguleringsendringen for Segelbergan.

MERKEBESKRIVELSE:

A - Midt i Olav Duuns gate i grensen mellom Olav Duuns gt. 5 og Olav Duuns gt. 3, Rør i gjerdelinjen.
B - Midt i Olav Duuns gate og kurvepunkt.
C - Midt i Olav Duuns gate og i grensen mellom Olav Duuns gt. 5/7/8 og 10, Rør i gjerdelinjen.
D - Midt i gangvei og i grensen mellom Olav Duuns gt. 5 og 7, Rør i gjerdelinjen.
E - Midt i gangvei og i grensen mellom Olav Duuns gt. 5 og 3, Rør i gjerdelinjen.

GRENSEBESKRIVELSE:
DE HERMED FASTSATTE GRENSER ER BEREGNET TIL:

A-B mot nordvest og Olav Duuns gt. 8	8,44 m
B-C mot nordvest og Olav Duuns gt. 8	19,40 m
C-D mot nordøst og Olav Duuns gt. 7	28,01 m
D-E mot sørøst og Oscar Braatens gt. 2 - 6	28,38 m
E-A mot sørvest og Olav Duuns gt. 3	27,20 m

FORØVRIG VISES TIL KARTET PA SIDE 3.

AREALET ER BEREGNET TIL 774,7 m^2.

KART- OG OPPMALINGSFORRETNING UTFØRT.

MALEBREVET ER I SAMSVAR MED MARKPROTOKOLL, VEDTATT AV PARTENE.

ALSTAHAUG KOMMUNE
BYGNINGS- OG OPPMALINGSVESENET

Jan J. Kongsvik

Gunnar Breimo

Jens Are Johansen

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser

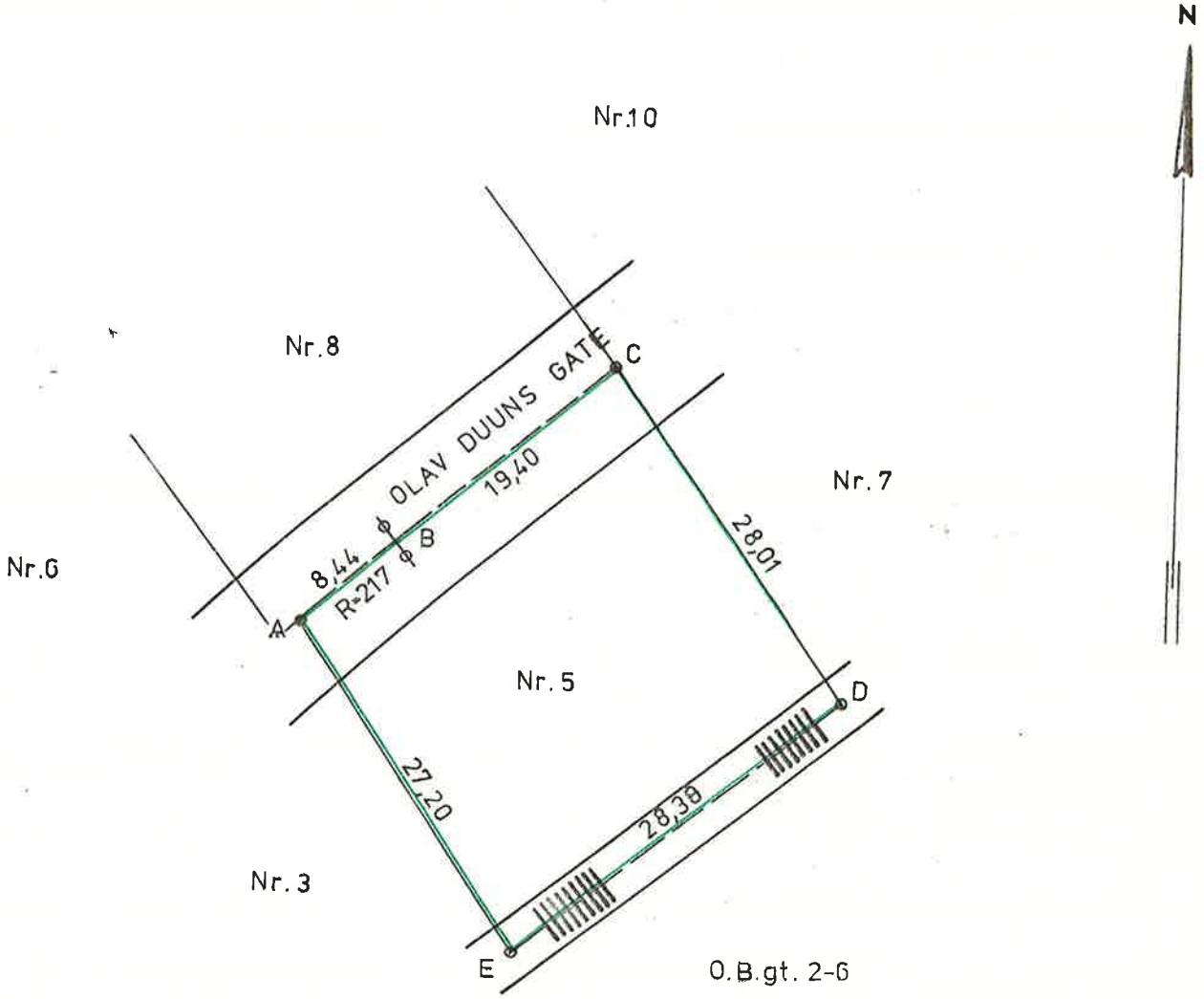
MÅLEBREV – KART

Kartpl. L10C

Bruksnavn Olav Duuns gate 5 gnr. 37 bnr.

Areal 774,7 m²

Mål 1:500



Koordinater

Pkt.	y	x	Pkt.	y	x	Pkt.	y	x
A	1250,30	4401,09						
B	1256,68	4406,62						
C	1271,59	4419,03						
D	1287,58	4396,03						
E	1265,33	[illegible]78,42						

Nr. 2277 Eperett: Sem & Ste[illegible] Oslo 11-74.

Alstahaug kommune

Adresse: Rådhuset, 8805 SANDNESSJØEN

Telefon: 75 07 50 00

Utskriftsdato: 17.10.2017

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	1820	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	584	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Oskar Braatens gate 6B, 8800 SANDNESSJØEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2016

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
Avløp	4 292,76 kr
Eiendomsskatt	3 495,12 kr
Feiing	428,76 kr
Vann	3 928,40 kr

Sum: 12 145,04 kr

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiegebyr	1	stk	461,25 kr	1/1	0 %	461,25 kr	345,94 kr
Eiendomsskatt	776700	Promille	4,50 kr	1/1	0 %	3 495,15 kr	2 621,33 kr
Ab.Gebyr Vann	1	stk	2 775,00 kr	1/1	0 %	2 775,00 kr	2 081,25 kr
Ab.Gebyr Avløp	1	stk	3 056,25 kr	1/1	0 %	3 056,25 kr	2 292,19 kr
Forbruksgebyr Vann	91	M2	12,68 kr	1/1	0 %	1 153,42 kr	865,05 kr
Forbruksgebyr Avløp	91	M2	14,14 kr	1/1	0 %	1 286,51 kr	964,88 kr
Sum						12 227,58 kr	9 170,64 kr

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å foredele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

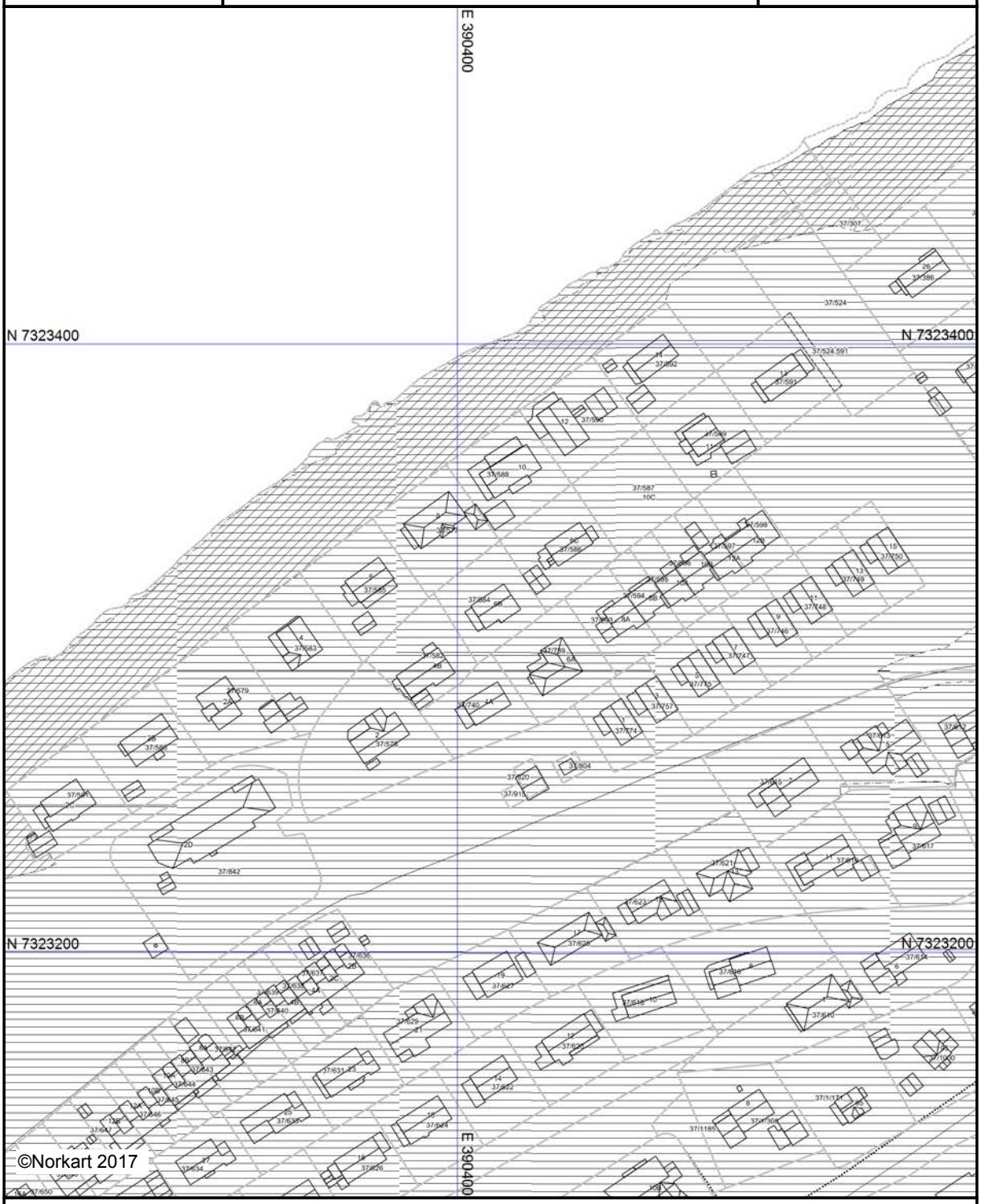
Alstahaug kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 37/584
Adresse: Oskar Braatens gate 6B
Dato: 17.10.2017
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Fiske - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Angitthensyngrense

Detaljeringgrense

Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Hovedveg - nåværende

Samleveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - nåværende

Alstahaug kommune

Ledningskart

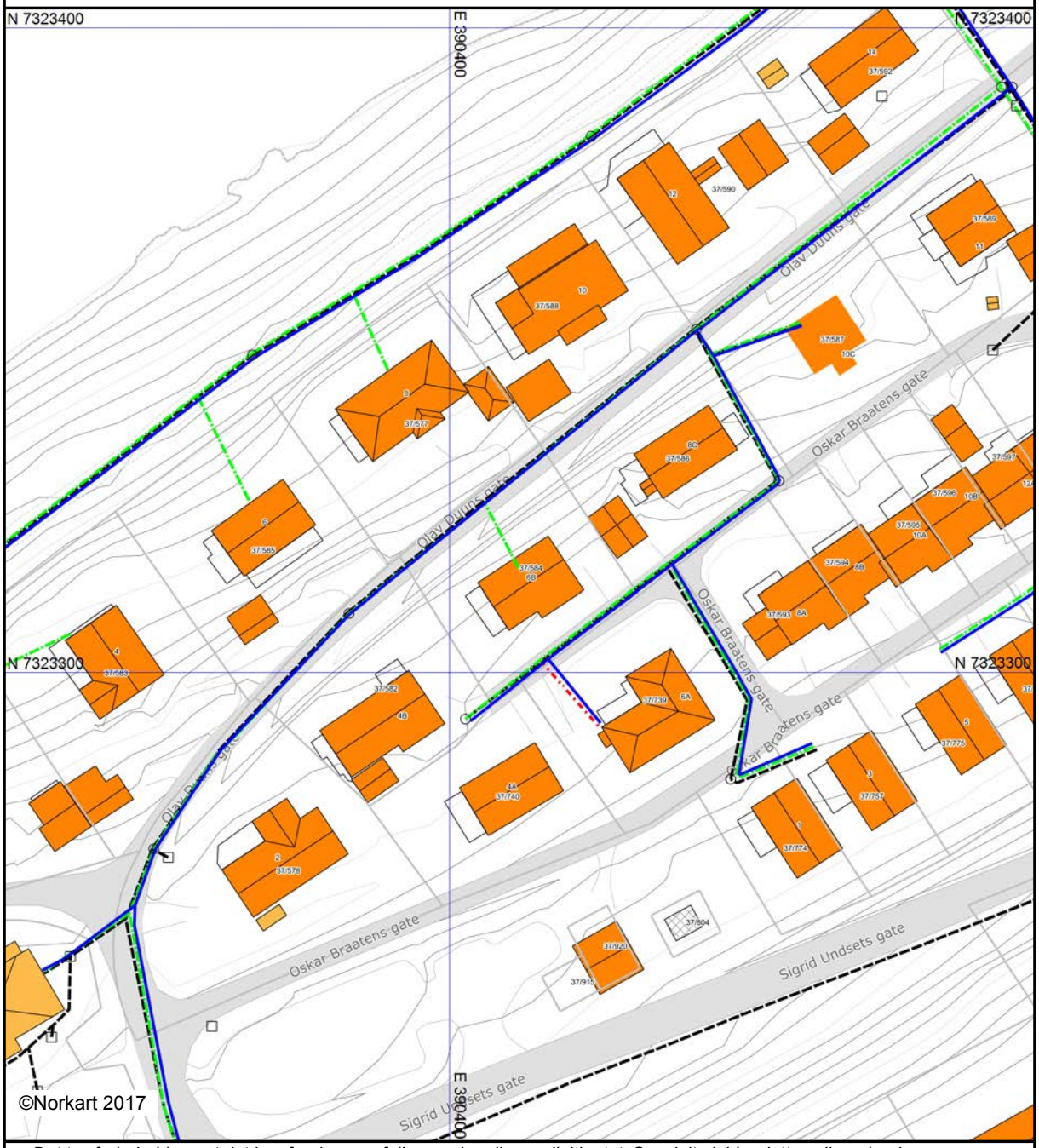
Eiendom: 37/584
Adresse: Oskar Braatens gate 6B
Dato: 17.10.2017
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Alstahaug kommune

Adresse: Rådhuset, 8805 SANDNESSJØEN

Telefon: 75 07 50 00

Utskriftsdato: 17.10.2017

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1820	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	584	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Oskar Braatens gate 6B, 8800 SANDNESSJØEN								

Avtale 1878925 (Avgiftsadresse: Oskar Braatens Gate 6B)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	0 slange, 0 pulver, 0 andre

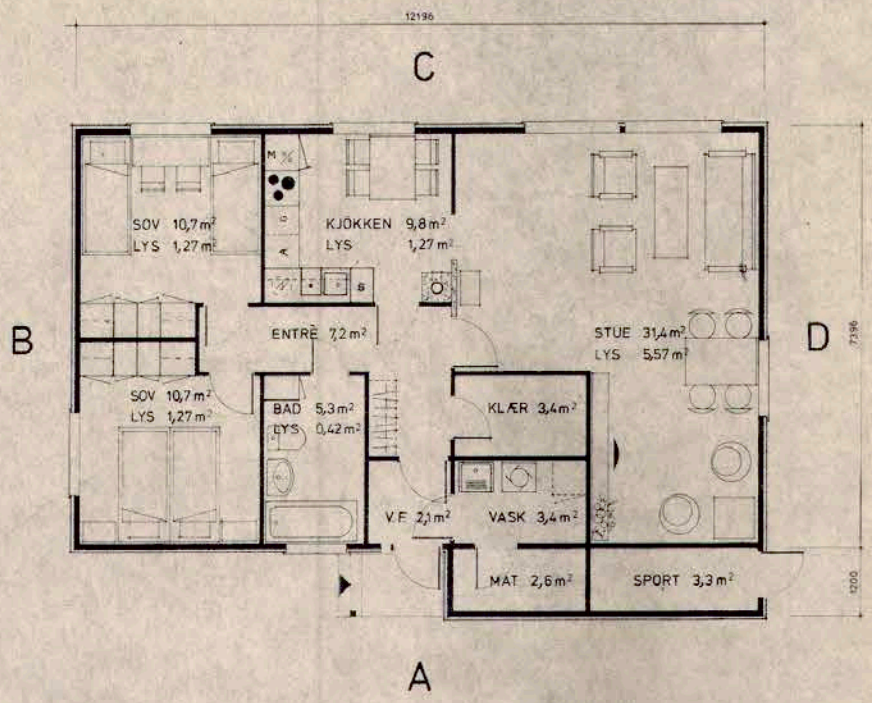
Tilsyn og feiing

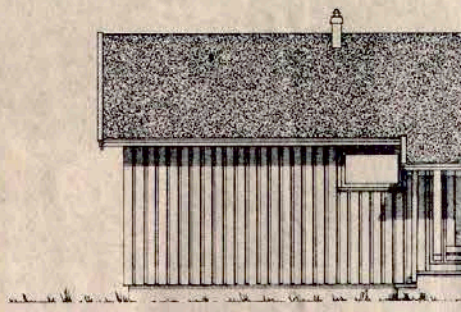
Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Stue	1	12.03.2015	21.07.2014	Utført	Ikke utført

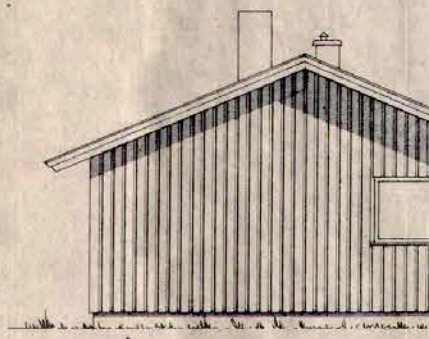
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

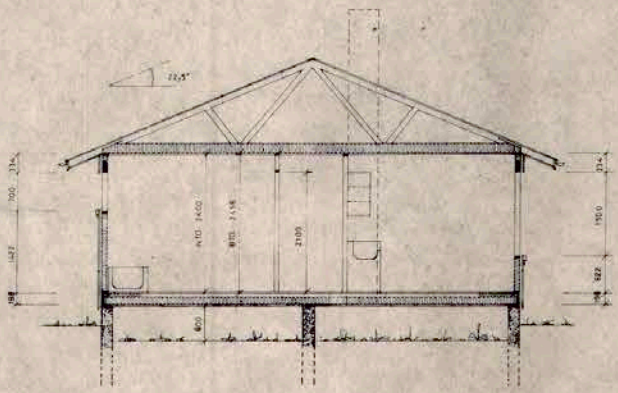






B

VEST



Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som A/S SYSTEMHUS ikke medvirker i

Bruttoareal : 96,6 **m²**

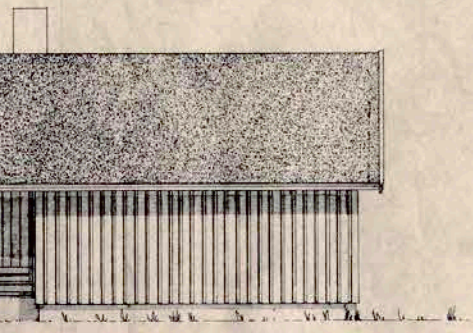
Leieareal : 77,0 **m²**

HUSBANKENS REG. NR.

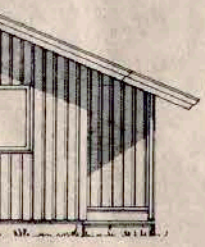
Undertegnede takstmann bevitner at huset er oppført i overensstemmelse med de godkjendte tegninger

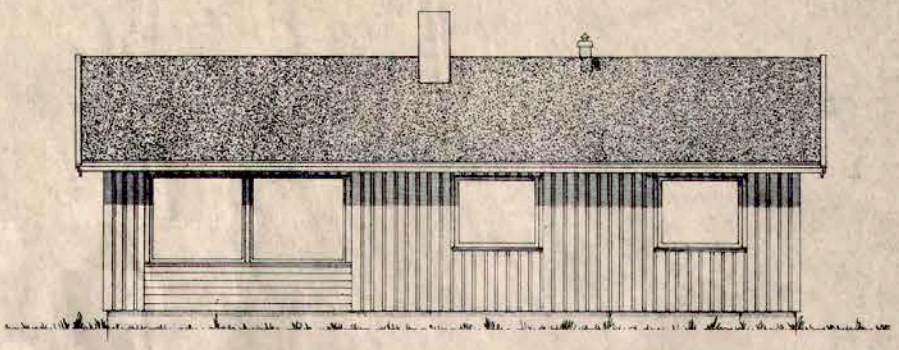
Sted ..... Navn .....

Dato ..... Navn .....



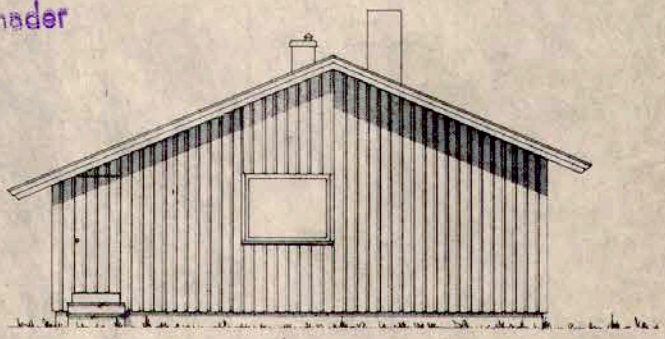
A
ØR





C
NORD

Alstahaug bygn.råd
Godkjennes m/merknader
Sak nr. 160/75



D
ØST

Rev. 8.11.74

PLASS FOR GODKJENNINGSMERKER

Byggherre Leif Jensen
G.nr. Br.nr.
Byggested Olav Tuns vei nr 5
Kommune Alstahaug

PLANER, SNITT, FASADER

TEGN.	DATO 15.1.74
MAL	1:100

GRANE

009+

A/S SYSTEMHUS BODO TELEFON 081-27650

Alstahaug kommune

Adresse: Rådhuset, 8805 SANDNESSJØEN

Telefon: 75 07 50 00

Utskriftsdato: 17.10.2017

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1820	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	584	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Oskar Braatens gate 6B, 8800 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 kan forekomme feil, mangler eller avvik i datasettene. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser.

Kommuneplaner

Id	201622
Navn	Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016-2022
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2016
Bestemmelser	http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1820/201622/Dokumenter/201622_Bestemmelser og retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 774 m^2 **KPHensynsonenavn:** H910

Reguleringsplaner

Id	504210
Navn	Segelbergan 1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.03.1976
Bestemmelser	http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1820/504210/Dokumenter/504210_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 580 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 155 m^2 **Formål** Kjørevei

ALSTAHAUG KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR SEGELBERGAN I

REGULERINGSBESTEMMELSER:

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland den 18. mars 1975.

§ 1

Det regulerte område er vist på planen (kart i målestokk 1:1000) med reguleringsgrense og omfatter et område med 66 leiligheter i eneboliger, derav 5 bebygde, 56 leiligheter i rekkehus og 15 leiligheter i kjede/atriumhus.

§2

Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres med møneretninger som vist på planen, møneretningen regnes i husets lengderetning.

§3
Spesielt for områder med rekkehusbebyggelse:

Rekkehus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Høyde til gesims og møne må ikke overstige henholdsvis 7 og 9 meter, målt etter ferdig planert terreng etter bestemmelsene i byggeforskriftens kap. 26:2.

Forholdet mellom bebygd og ubebygd grunnareal skal for hver husgruppe ikke være større enn 0.4.

Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelstativ m.v.

Garasjer og parkeringsplasser er vist og skal utføres som fellesanlegg hvor planen tilsier dette. Bygningsrådet kan gi utfyllende bestemmelser om utforming, materialvalg, og farger, for fellesgarasjer.

Rekkehus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

§4
Spesielt for områder med frittliggende eneboliger og kjede/atriumhus:

Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det , innredes til beboelse innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser.

Høyde til gesims og møne må ikke overstige henholdsvis 4 og 7 meter målt etter ferdig planert terreng etter bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 26:2.

Forholdet mellom bebygd og ubebygd grunnareal skal for hver tomt ikke være større enn 0,3 for kjedehus og 0,15 for frittliggende eneboliger.

For hver enebolig skal det avsettes plass for 1 garasje, samt plass for oppstilling av minst 1 bil foran denne. Slik bygning skal plasseres innenfor byggelinje/frisiktlinje og fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, tilpasset dette med hensyn til form, materialvalg og farge.

For kjedehus/atriumhus skal gjelde samme bestemmelser for garasjer og parkeringsplasser som anført i § 3 ovenfor.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene ligger til rette for det, tillate oppført frittliggende garasjer, enten enkeltvis eller i grupper. Enkeltstående bygninger kan ikke oppføres med større grunnflate enn 35 m^2. Frittliggende enheter skal være i 1 etasje og være nøye tilpasset terrenget og de omgivende bygninger med hensyn til utførelse og bruk. Frittliggende garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.

Den endelige plasseringen av garasjer fastsettes av bygningsrådet, som også kan gi utfyllende bestemmelser om disse. Planlagt plassering skal likevel være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for hovedhuset, selv om ikke disse oppføres samtidig.

§5
Område for offentlig bebyggelse:

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av en enkel sak behandles.

§6
Friområder:

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks, barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets primære bruk.

§7
Fellesbestemmelser:

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takform og materialer. Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

Tomtene skal fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskbeplantning og kantstein. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerde innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Hvis gjerde kommer til anvendelse skal dette være maksimalt 65 cm høyt, ekskl. eventuell støpt på sokkel på 10 cm over ferdig gatenivå. På tomter mot trafikkert veg kan bygningsrådet bestemme annen innhegning. Gjerdenes utførelse og farger skal godkjennes av bygningsrådet.

Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. På den annen side må ingen tomt beplantes med trær eller busker som, etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel eller for bebyggelsen i området. De ubebygde deler av tomt må gis en tiltalende form og terrengbehandling.

Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker, og skal ikke kunne hindre den offentlige ferdsel.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen i kommunen.

---------- 0 ----------

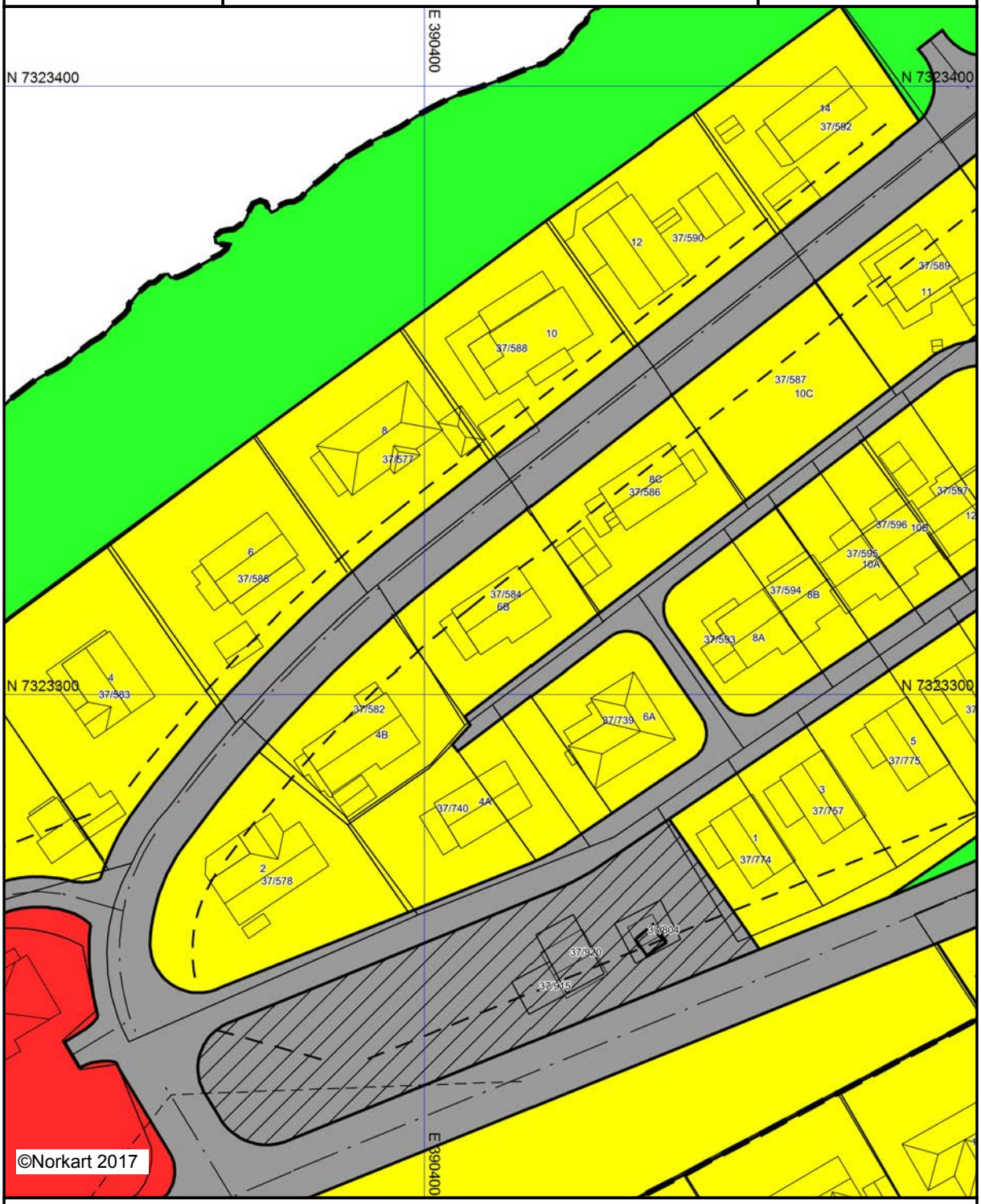
Alstahaug kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 37/584
Adresse: Oskar Braatens gate 6B
Dato: 17.10.2017
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Park

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Friluftsområde (på land)
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Alstahaug kommune
Postboks 1006
8805 Sandnessjøen.

Sandnessjøen 18.10.17

Eiendomsforvaltning Einar Andersen.

Legalpantekrav g.nr. 37/584 - Alstahaug kommune.
Oskar Braatensgate 6 B.

Alstahaug kommune har følgende legalpantekrav vedr. ovennevnte eiendom pr.18.10.17:

Kommunale avgifter 3.termin 2017 (juli.aug.sept.) forfall 25.9.17	Kr. 3056.-
Ubetalte purregebyr	Kr. 280.-
Totalt	**Kr. 3336.-**

Eldre ubetalte terminer vedr. komm.avg. er sendt Lindorff til innfordring.
For opplysninger om disse krav, vennligst kontakt Lindorff på telefon 31279860 eller mail: kundesenter@lindorff.com

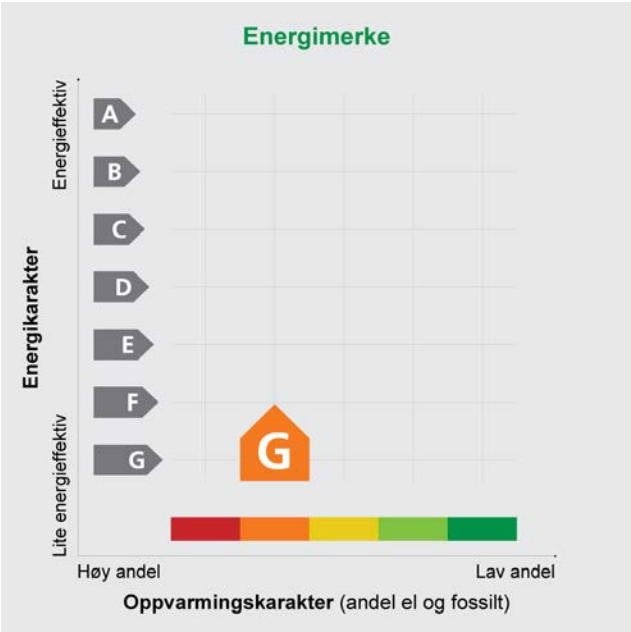
Vedr. restanser startlån – kontakt Lindorff på mail : saldolaan@lindorff.com eller tlf. 73542320.

Med hilsen
Arnhild Sommerbakk
Arnhild Sommerbakk.

Kommunekassereren i Alstahaug 8805 Sandnessjøen

ENERGIATTEST

Adresse	Oskar Braatens gate 6 B
Postnr	8800
Sted	SANDNESSJØEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	37
Bnr.	584
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	187818125
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-836692
Dato	24.11.2017



Eier	Finn Johnny Nilsen
Innmeldt av	Cecilie Utstumo

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1977
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Oskar Braatens gate 6 B
Postnr/Sted: 8800 SANDNESSJØEN
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 24.11.2017 14:26:11
Energimerkenummer: A2017-836692
Ansvarlig for energiattesten: Finn Johnny Nilsen
Energimerking er utført av: Cecilie Utstumo

Gnr: 37
Bnr: 584
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 187818125

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Avskrift av / Vedlegg til dagbok nr. 262 1955
Aligehaug sorenskriverembede

Nr. 41. a.
Forlagt av SEM & STENERSEN A/S, Oslo
Enerett 8-52.

Til innhefting i panteboka.

St. kr. 10.- 15/2. 55.

Skjøte.

Undertegnede fru Ingeborg Jacobsen , Stamnes gaard

Sandnessjöen *født* 30/1 1906
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til hr Petter Pettersen,

Sandnessjöen *født* 24/6 1920
(Datum og årstall)

min/vår eiendom parcellen Nygård

g.nr. 37 *br.nr.* 201 *av skyld mk.* 1 öre *i* i Sandnessjöen *herred*[1])

matr.nr. ..... *i* ..... [1])

for en kjøpesum stor kr. 1000.- ett tusen kroner-

som er avgjort på omforenet måte.

Parcellen er opmaalt og skyldsat ved forretning av 24/11 1953 ,tinglyst 3/4 54. Arealet er 1000 m2.

Parceleieren er forpliktet til aa inngjerde parcellen og vedlikeholde gjerdet, alt paa egen bekostning.

Parceleieren har rett til nödvendig veiforbindelse over selgerens eiendom og har forövrigt aa holde sig til veien over prestegaardens grund til hovedveien. Forövrigt har parceleieren ingen rettigheter over selgerens eiendom utover det solgte areal.

Kjöperen bærer alle omkostningerne ved nerværende handel, opmaalingen, tilhjemlingen og dokumenternes oprettelse. Selgeren sörger for at parcellen blir heftefri og ordner i saamaate alt med panthaverne.

Selgeren har intet ansvar for mulige reguleringsforandringer her.

x x x x x x x x

Da forholdet mellem partene paa denne maate er fullt ut ordnet skal parcellen Nygaard gno 37 bno 201 i Sandnessjöen fra nu av tilhöre Petter Pettersen, Sandnessjöen, som rett eiendom og blir vi hans hjemmelsmann efter loven.

Sandnessjöen den 25 januar 1955

Ingeborg Jacobsen (sign)

(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at fru Ingeborg Jacobsen, Stamnes, *har underskrevet dokumente vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.*

Imann Johansen (sign) Sigrid Johansen (sign)

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen. Jeg er född den 12/5 1901

Sandnessjöen den 25 januar 1955

Til vitterlighet: Fritz Jacobsen (sign)

1. Imann Johansen (sign)

2. Sigrid Johansen (sign)

Dok. nr. 262 / 1955 dagbokført 15/2-ag. 16/2-55

Alstahaug sorenskriverembede

[1]) *Det som ikke passer strykes.*

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

BUDSKJEMA

Jeg/vi gir følgende bud på eiendommen gnr 37 bnr 584 i Alstahaug kommune (Oskar Braatens gate 6B, 8800 Sandnessjøen), som er bindende i 8 uker:

Budet er stort kr ……..

Beløpet med bokstaver: …….

I tillegg kommer omkostninger (se salgsoppgave)

FINANSIERINGSPLAN:

Egenkapital:……

Lån:……

Finansiering bekreftes hos: ……..……. Tlf.: ……..

VILKÅR:
Undertegnede bekrefter å akseptere vilkår som fremkommer av salgsoppgave av 25.10.17 med tilhørende vedlegg, herunder takstrapport, samt av dette budskjema.

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Dersom overdragelsen ikke er konsesjonspliktig og kommunen krever det, må kjøper signere egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra Advokatfirmaet Arne Johansen & Co AS.

Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnede er kjent med at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en - 1 - måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).

ARNE JOHANSEN & CO AS

Besøksadresse: Skansen Senter 3. etg. 8800 Sandnessjøen
Postadresse: Postboks 173 8801 Sandnessjøen
Kontaktpersoner: post@advokatarnejohansen.no, arne@advokatarnejohansen.no, kaja@advokatarnejohansen.no, cecilie@advokatarnejohansen.no
Telefon: (+47) 21 64 64 88, (+47) 41 66 85 00, (+47) 97 67 17 94, (+47) 48 20 16 00
Kontonummer: Drift: 4516.20.71231, Klient: 4516.20.71274, Eiendom: 4516.21.07724
Org.nr.: 997 318 013
www.advokatarnejohansen.no

Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper (Advokatfirmaet Arne Johansen & Co AS) for å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt i salgsoppgaven.

Undertegnede er innforstått med at budet er bindende i 8 uker

Dato: ……

Navn/underskrift ……

Adresse: ……

Telefon: ……

(Vedlagt budskjemaet skal det medfølge kopi/bilde av legitimasjon)

ARNE JOHANSEN & CO AS

Besøksadresse:
Skansen Senter 3. etg.
8800 Sandnessjøen

Postadresse:
Postboks 173
8801 Sandnessjøen

Org.nr.: 997 318 013
www.advokatarnejohansen.no

Kontaktpersoner:
post@advokatarnejohansen.no
arne@advokatarnejohansen.no
kaja@advokatarnejohansen.no
cecilie@advokatarnejohansen.no

Telefon:
(+47) 21 64 64 88
(+47) 41 66 85 00
(+47) 97 67 17 94
(+47) 48 20 16 00

Kontonummer
Drift: 4516.20.71231
Klient: 4516.20.71274
Eiendom: 4516.21.07724

Advokatfirmaet Arne Johansen & Co AS er et allmennpraktiserende advokatfirma med hovedkontor i Sandnessjøen.

Selskapet består i dag av 3 advokater med erfaring innenfor de fleste rettsområder. Vi legger stor vekt på at våre tjenester skal være av høyeste kvalitet med et sterkt fokus på service. Ta gjerne kontakt med oss i dag for en uforpliktende samtale!

ADVOKATFIRMAET

ARNE JOHANSEN & CO AS

E-post:
post@advokatarnejohansen.no
Telefon:
(+47) 21 64 64 88

Besøksadresse:
Skansen Kjøpesenter, 3 etg

Postadresse:
Postboks 173
8801 Sandnessjøen