

Elias Blix' vei 194



Velkommen til

Elias Blix' vei 194



Salgsoppgaven produsert 17. april 2025

Sandhornøy

Familievennlig enebolig m/3(4) sov. Fantastisk utsikt. Godt vedlikeholdt. Garasje og stor hage.

Prisantydning	2 750 000,-
Omkostninger	70 100,-
Totalpris	2 820 100,-
BRA-i	174 kvm
Totalt BRA	214 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1983
Megler	Renate-Adele Larsson Rødberg
Telefon	416 81 773
E-post	r.rodberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Enebolig med flott beliggenhet på Lekanger-Sandhornøy, med kort vei til både skole og barnehage, nærbutikk og hurtigbåtanløp. Vakre turområder rett utenfor døren.

- Godt vedlikeholdt enebolig med pen standard etter oppussing. Boligen går over to plan med praktiske romløsninger: Entre, gang, 3 soverom, et luftig kjøkken og en romslig stue med store vindusflater som byr på fantastisk utsikt.
- Videre er det bad, vaskerom og ytterligere wc-rom. Ekstra tv-stue tidligere innredet som fjerde soverom, her er det god plass til hele familien. Gode lagringsmuligheter i boder.

- Romslig og solrik tomt med stor gårdsplass, garasje, opparbeidet hage, terrasse- og romslig vestvendt veranda.

- Visningpåmelding-Velkommen på en trivelig visning.

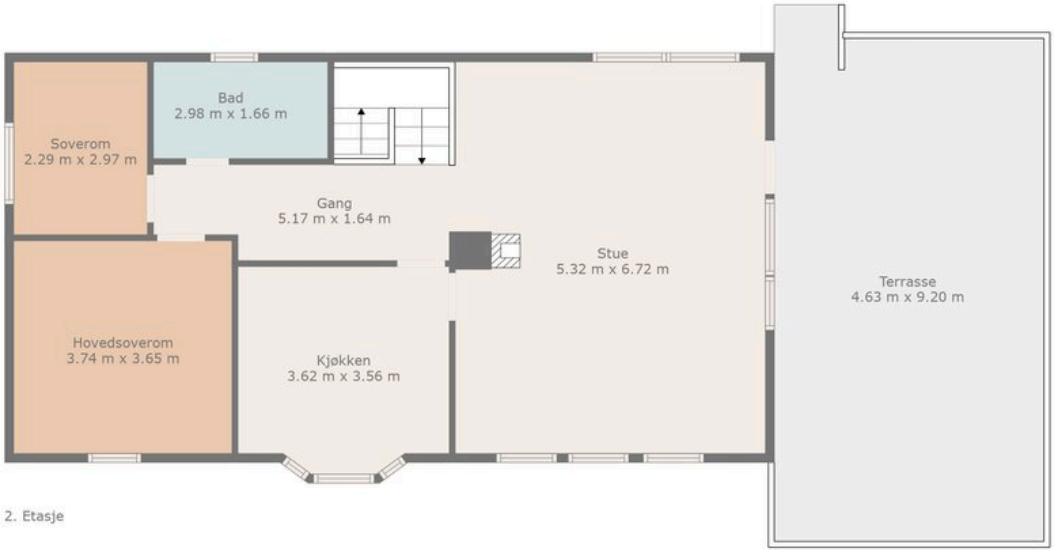
Arealer og innhold

BRA-i:	174 kvm
BRA-e:	40 kvm
Totalt BRA:	214 kvm

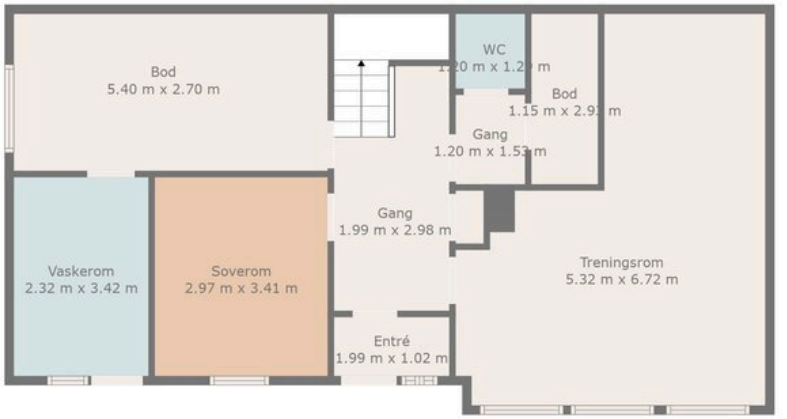
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Bod, Bod 2, Kjellerstue, Entré, Hall m/trapp, Toalettrom, Gang 2, Soverom, Vaskerom
BRA-e: 40 kvm. Garasje (Beskrevet i tilstandsrapport som underetasje)
Total BRA: 120 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue, Gang
Total BRA: 94 kvm.



2. Etasje



1. Etasje

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Forklaring av bilde/rommet


194









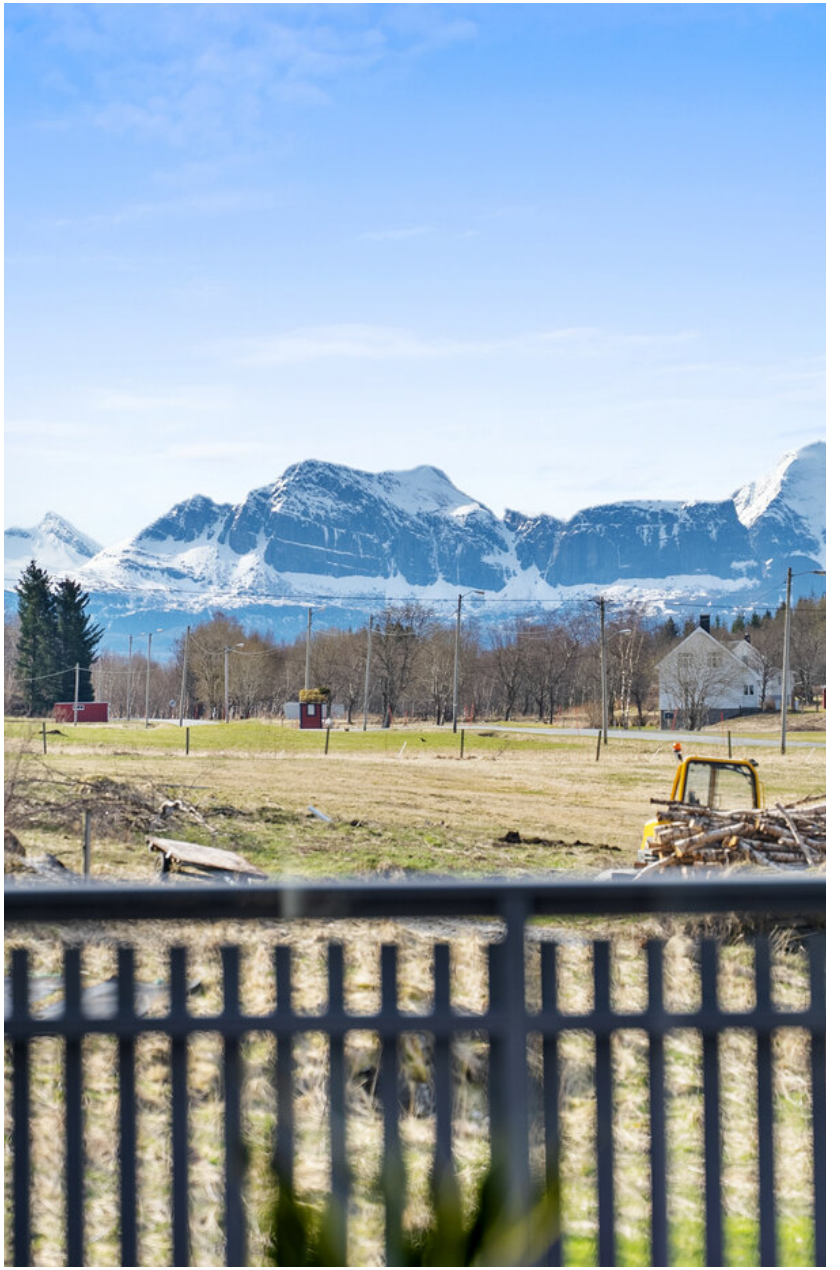


























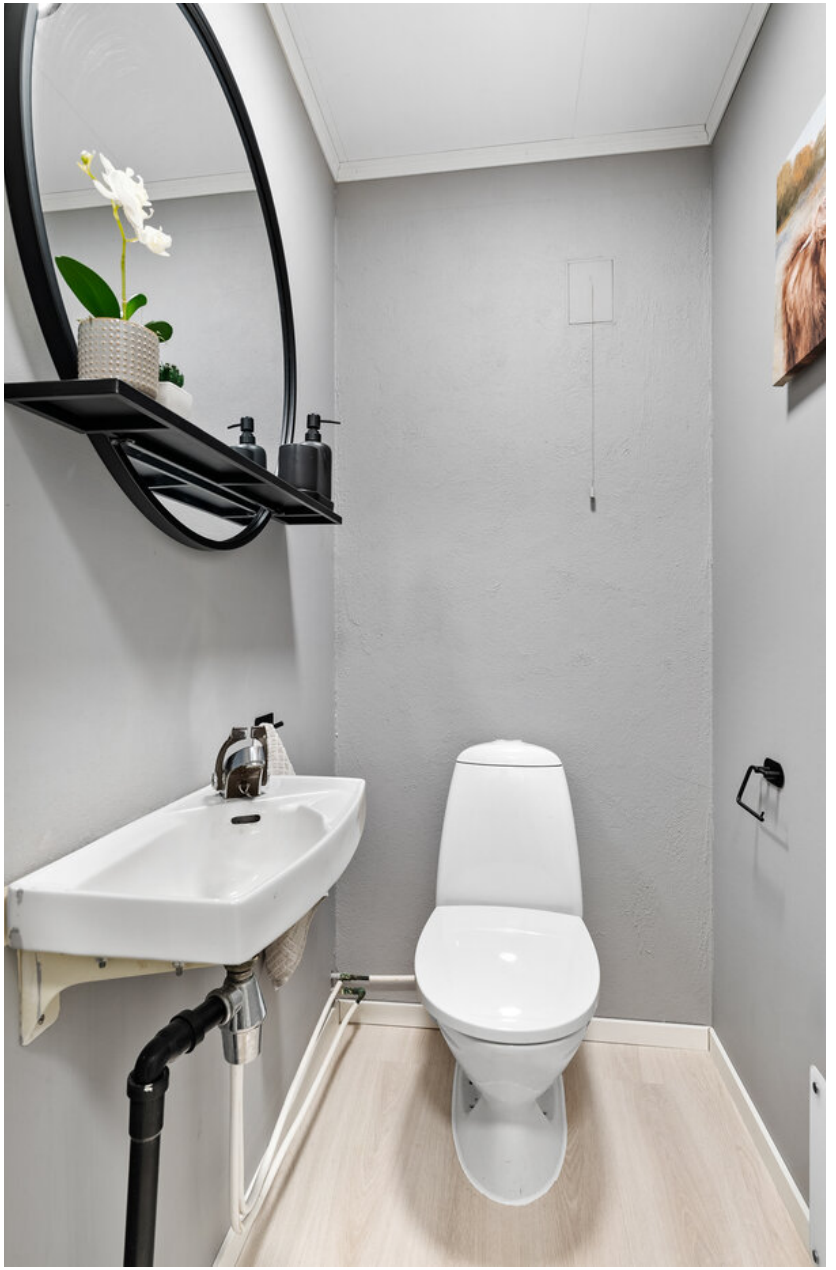






























Informasjon

Elias Blix' vei 194

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
35-0023/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Elias Blix' vei 194, 8130 SANDHORNØY
Gnr 71, bnr 49 i Gildeskål kommune

Selger
Håkon André Grøttland Wærstad

Kjøpesum og omkostninger
2 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
68 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
70 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
89 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 820 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 839 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1983

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 174 kvm
BRA-e: 40 kvm
Totalt BRA: 214 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Bod, Bod 2, Kjellerstue, Entré, Hall m/trapp, Toalettrom, Gang 2, Soverom, Vaskerom
BRA-e: 40 kvm. Garasje (Beskrevet i tilstandsrapport som underetasje)
Total BRA: 120 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 94 kvm. Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue, Gang
Total BRA: 94 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede. Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige. Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten. Opprinnelig var det luftebalkong foran soverom og kjøkken.Denne ble fjernet i 1998 og det ble satt opp karnapp på kjøkkenet og soverommet ble utvidet. Det ble også flyttet et vindu fra trappeoppgang til kjøkken. Dette ble gjort i 1998 og er ikke byggemeldt.

Solforhold

Det er gode sol og lysforhold på eiendommen og god vestvendt utsikt over sjøen.

Innhold

2.etg: Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue, Gang
1.etg: Bod, Bod 2, Kjellerstue, Entré, Hall m/trapp, Toalettrom, Gang 2, Soverom, Vaskerom
Garasje

-Solrik tomt og familievennlig beliggenhet
-Stor veranda og terrasse
-Romslig opparbeidet hage
-Garasje og gode parkeringsmuligheter på tomt
-2 romslige stuer og to wc.
-Varmepumpe og vedovn
-Fantastisk utsikt
-Godt vedlikeholdt bolig
-Kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk
-Fantastiske turområder rett utenfor døren

Standard

Enebolig jevnlig vedlikeholdt med mye utskiftninger oppigjennom årene, se punkt moderniseringer og påkostninger i salgsoppgave.

Entre/gang: Vi blir ønsket velkommen inn i en innbydende oppusset entre/gang. Her er det nytt gulv, fornyet veggflater, nye stikkontakter og lampe i himling.

Stue: Fellesrommet er lyst og luftig med nøytrale fargevalg og store vindusflater som byr på mye lys og upåklagelig utsikt. Stuens gode gulvflater gjør møbleringen enkel, her er det svært god plass til sittegrupper i ulike soner. Rommet har spottskinner i himling, nytt gulv og en nyere deilig vedovn som varmer godt.
Fra stue er det utgang til en stor solrik veranda med nærmest panoramautsikt utover fjorden. Den romslige verandaen har god plass til både familie og venner ved hyggelige sammenkomster. Det er gangbru fra veranda og ut til terreng/hage. Ytterligere terrasse på fremsiden og et stort hageområde der barna kan løpe og kose seg.
Tv-stue: Boligen har en ekstra tv-stue i første etasje. Rommet er av en romslig størrelse, god plass til ekstra seng, treningsapparater eller leker.

Kjøkken: Kjøkken fra 2010/11 og lett oppusset i 22/23 med diverse. Lys og tidløs kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Her er det meget gode oppbevaringsmuligheter i innredningens flere takhøyde skap og skuffer. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Rommet har god plass til spisebord ved vindusflater som byr på flott fjordutsikt. Ankomst til kjøkken fra både stue og trappegang.

Bad/Våtrommer. Bad 2.etg: Hovedbad innredet med praktisk romslig innredning, dusjkabinett og wc. Badet er av en fin størrelse og har god plass til ekstra hylle eller kommode. Det er elektrisk styrt vifte, vindu, ny taklampe og ny regulator til bad. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Toalettrom 1.etg: Toalettrom tar seg godt ut etter modernisering med ny malte vegger og himling -samt nye lister og dør. Det er også ny taklampe, brytere, panelovn og speil.
Vaskerom: Romslig vaskerom, innredet med skyllevask, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. God plass til å tørkeklær. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0

Soverom: Boligen er i dag innredet med 3 soverom av fine størrelser og det er en innredet tv-stue som tidligere har vært benyttet som ekstra soverom. To soverom i andre etasje er oppusset med nye veggplater, nye gulv, taklamper og mer. Hovedsoverommet har en romslig skyvedørsgarderobe.

Det er to inne boder i første etasje, en er svært romslig. Garasjen gir også gode oppbevaringsmuligheter.

Forøvrig teknisk:
Automatsikringer med nytt sikringskap i 2010.
VVB 200l.
Det er installert varmepumpe.
Det er avløpsrør av plast.
Innvendige vannledninger av kobber.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Kort oppsummering av bemerkninger i tilstandsrapport (se mer detaljer i rapport):
TG3: Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv: Gulvbelegg har oppnådd sin tekniske levetid.
Våtrom > Underetasje > Vaskerom: Alder, våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tg2: Utvendig > Taktekking: Alder, overvåk tilstanden jevnlig.
Utvendig > Nedløp og beslag: Alder, overvåk tilstanden jevnlig.
Utvendig > Veggkonstruksjon: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Utvendig > Vinduer: Vedlikehold og at enkelte vinduer påregnes å skiftes ut.
Utvendig > Utvendige trapper: Det bør vurderes sikringstiltak.
Innvendig > Radon: Anbefales å gjennomføre radonmålinger.
Innvendig > Innvendige trapper: Håndløper bør monteres og evt. sikkerets oppgraderinger.
Tekniske installasjoner > Vannledninger: Alder, overvåk tilstanden jevnlig.
Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Alder, overvåk tilstanden jevnlig.
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Alder, overvåk tilstanden jevnlig.
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Alder, overvåk tilstanden jevnlig.
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Overvåk tilstanden jevnlig.
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Alder, overvåk tilstanden jevnlig.
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Alder, overvåk tilstanden jevnlig.
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Parkering

Eiendommen har en romslig garasje, og stor innkjørsel/tomt med god plass til flere biler. Det er elbil-lading.

Modernisering og påkostninger

Tidligere eier: Enkelte innerdører ble skiftet i 2015. Sørvegg skiftet bordkledning i 2012.
2010/11: Nytt kjøkken og omlegging av rør i benk utført av Rørboden AS, Sandhornøy.
2016/2017: Bygget ny garasje med ny veranda med bistand fra snekker, Snekkerjan AS.
2017: Foliebelegg på veranda med tredekke i Royal terrassebord.
2019: Elbillader montert på garasjevegg av Staurbakk AS.
Nåværende eier:
2021: Rev liten utvendig bod og bygget lite hus til varmepumpe.
2021: Ny varmepumpe Panasonic montert av Alfreds elektroservice AS og elektrisk arbeid av Ossletten elektro AS.
2022/2023: Begge soverom 2 etasje pusset opp med smartpanel på vegger og laminatgulv fra Pergo.
2022: Store soverom 2 etasje -ny taklampe 4 stk LED spotter i tak, trukket om og 2 stk ny jordkontakt, montert dimmer og spotter arbeidet Ble utført av Håvik elektro AS.
2022/2023: Ny taklampe lille soverom 2.etg, stikkkontakter og lysbryter.
2022/2023 Nye stikkkontakter i gang og stue, samt nye spottskinner, lysbrytere og regulator til bad.
2022/2023: Kjøkken lett oppusset med ny tapet, gulv, taklampe, lys over kjøkkenbenk, ny stikkontakt.
2023/2024: Lagt smartpanel og tapet på vegger i stue og gang, samt nytt laminatgulv fra Pergo og lister.
2024: Bygd nytt rekkverk langside mot sør på veranda over garasjen.
2024: Bygd ny markterasse og levegg utenfor vaskerom 1 etasje.
2024: Byttet vindu tilhørende lille soverom 2 etasje på nordvegg av Sandhornøy bygg AS, innvendig isolering, utforing og listing ble gjort med egeninnsats.
2024: Ny vedovn i stue 2 etasje. Tettet eldre uplombert røykgjennomføring fra tidligere oljeovn i gang 1 etasje forskriftsmessig av Design og Montasje AS.
2024: Toalettrom: Malt vegger, nytt tak/himling, lister, dør, gulv. Ny taklampe, lysbryter, panelovn.
2024/2025: Ny klikkvinyl gulv på innergang, yttergang og mellomgang samt toalettrom, malt vegger og tak samt skiftet en del lister.
2024/2025: Pusset opp trapp og lagt teppefliser, samt malte vanger og rekkverk.
2025: Ny pipehatt på tak ble byttet av Gildeskål blikk AS.
2025: Bad-Ny taklampe byttet av Håvik elektro AS.
2025: Vaskerom-malt tak, vegger, gulv, utvendig dør og vindu, samt byttet ut innvendig dør og ny vaskekum. Ny innvendig ventil, taklampe og stråleovn på vegg ble byttet ut og montert av Håvik elektro AS.
2010-2025

Sammendrag selgers egenerklæring

**Egenerklæring er noe forkortet på ord til salgsoppgave, for original egenerklæring fra selger se vedlagt i salgsoppgave.*
-Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: malt tak, vegger, gulv, utvendig dør og vindu, samt byttet ut innvendig dør på vaskerom. Ny vaskekum og innvendig ventil med filter, egeninnsats. Taklampe og stråleovn på vegg ble byttet ut og montert av Håvik elektro AS. Ny taklampe bad byttet av Håvik elektro AS. Malt vegger og tak, byttet ut tak/gulv lister og innerdør, nytt gulv over eksisterende gulvbelegg samt montert speil på toalettrom, egeninnsats. Taklampe, lysbryter og liten panelovn byttet ut og montert av Håvik elektro AS
-Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært. -Bygget ny garasje med ny veranda med bistand fra snekker Snekkerjan AS og med tidligere eiers egeninnsats. Bygget hus til varmepumpe. Bygd ny rekkverk langside mot sør på veranda over garasjen. Ny markterasse og levegg. Byttet ut vindu tilhørende lille soverom 2 etasje på nordvegg. Utvendig vindu arbeid ble utført av Sandhornøy bygg AS, mens innvendig isolering, utforing og listing ble gjort med egeninnsats. Ny vedovn i stue og gjennomføring pipe forskriftsmessig etablert, gjennomføringshull tettet. Fagmann Design og Montasje AS tettet eldre uplombert røykgjennomføring for tidligere oljeovn i gang 1 etasje. Ny pipehatt grunnet vanninntregning tidligere, utført av Gildeskål blikk AS.
-Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe m.m montasjen Ble utført av Alfreds elektroservice AS og elektrisk arbeid av Ossletten elektro AS (Se egenerklæring i salgsoppgave, megler har forkortet frase til salgsoppgave: Det er b.l.a byttet ut mange lys, stikkontakter, dimmere, kurser, panelovner m.m. se vedlagt egenerklæring i salgsoppgave).
-Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Elbillader montert på garasjevegg i 2019 av Staurbakk AS.
-Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Nei, ikke byggemeldt. Arbeid som er utført: Opprinnelig var det luftebalkong foran soverom og kjøkken. Denne ble fjernet 1998 og satt opp karnapp på kjøkkenet og soverommet utvidet. Det ble også flyttet ett vindu fra trappeoppgang til kjøkken. Arbeidet ble vistnokk utført av tidligere eiers eksmann.
-Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Oppusset soverom, ny tapet, nytt laminatgulv og nye lister på kjøkken. Ny smartpanel. tapet på vegger, laminatgulv, lister i stue og gang. Nytt gulv i innergang, yttergang og mellomgang samt toalettrom, malt vegger og tak samt skiftet lister. Trapp pusset opp.
-Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker..?
Ja, Beskriv: Påstøp vaskerom gulv har en del sprekker som var der når vi kjøpte huset, så dette har nok vært slik lenge.
-Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?
Ja. Beskriv: Har ikke kjennskap til noe slikt personlig, men tidligere eier opplyste i sin egenerklæring at det var en mindre fuktskade i innergang/soverom 1 etasje grunnet en byggefeil, som var en spiker satt gjennom trekkerør fra grunnen som førte til kondens. Dette ble vistnok tatt gjennom forsikring, fornyet takplater i gang ble byttet mens taket på soverommet ble malt.
-Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Kommentar: Pipehatt i 2025 av Gildeskål Blikk AS grunnet en mindre vanninntrenging fra pipe ned til stue, forholdet er utbedret.
-Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Gulvet på vaskerom noe oppsprukket. Gulv ved karnapp kjøkken er muligens noe skjevt. Gulvet på hovedsoverom 2 etasje, skjevhet ca 1 meter fra vinduet med jevnt fall på ca 1,5cm mot yttervegg. Ujevnhet i vegg som stemmer overens med gulv. Lagt nye laminatgulvet over hele det eksisterende gulvet, skjeve delen enkel oppbygging under gulv. dette har fungert fint i vårt eie.
-Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Mindre feil på avløpsrør fra bad dette ble utbedret tidlig i 2025 av

Nordsia Blikk AS.
-Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Jeg har personlig aldri registrert noe slags tegn til skadedyr i boligen, men takstmann påstod at han observerte noen få etterlatenskaper etter mus av ukjent årgang oppe på mørkloftet, men da jeg selv ikke har noen kjennskap til dette så nevnes dette kun for ordens skyld.
-Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei. Kommentar: Byttet ut med ny Panasonic varmepumpe i 2021.
-Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. tilstandsrapporten til dette boligsalget, og da tidligere eier utarbeidet sin rapport.
-Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Manglende byggemelding som nevnt tidligere i egenerklæringen.
-Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja, Beskriv: Avtrekk fra kjøkkenvifte gikk tidligere med uisolert fleksislange/plastrør i bukter gjennom mørkloft og ut gjennom nordvegg, utbedret og byttet ut med isolert flexit rør i aluminium i rett strekk mot utløp. Tidligere oljeovn i gang er revet, dog liten rest fra ett gammelt kobberrør som var oljeforsyningen i gang. Mindre flekker ved rørgjennomføring fra underside bad 2 etasje og gjennom bodgang 1 etasje. En større flekk i sponplate nærmest gulvet ved avløpsrøret er også av gammel dato, men denne platen blir snarest byttet ut.

Bygningssakkyndig

Håvar Berg-Larsen

Byggemåte

Bolig omhandler en frittliggende enebolig med tilbygget garasje. Bolig ble oppført i 1983 og har arealer fordelt på to etasjer. Tilbygde garasje oppført i 2017, og hvor taket på garasjen danner veranda for boligen. Hus veggene har bindingsverkskonstruksjon, taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, vinduer i 2 og 3 lags glass i trerammer, bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. For mer informasjon detaljert info om byggemåte se tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgave.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Kjøleskap er ikke fastmontert og medfølger hovedsaklig ikke.
Kjøleskap medfølger ikke.

Adgang til utleie

Eiet-normalt tillatt. Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje
Generell tekst: Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak

gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).
Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Varme i gulv på bad, deler av gang og kjellerstue. Ildsted i stue 2.etg. Luft-til-luft varmepumpe. Forøvrig elektriske panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at 2024 strømforbruk på 13214kwh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 320,-pr. 2025

Kommunale avgifter-info fra kommune årsbeløp uten mva oppgitt:
Vann: 8 379,70,-
Avløp: 7 477,40
Branntilsyn og feiing: 399,-
= 16 256,1,-
Kom.avgifter med mva estimert av megler=
20 320,12,-
Eiendomsskatt faktureres i tillegg.
+Renovasjons avgifter for år 2025: kr 9 760,08,-

Andre utgifter

Årlig forsikring er ca 13200 kroner.
Internett gjennom NKnett er på ca 675kroner i måneden.
Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Vannavgift

Informert under kommunale informasjon.

Eiendomsskatt

Kr 4 569,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt info fra kommune årsbeløp uten mva oppgitt: 3.655,- + mvh estimert av megler: 4 568,75,-.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 559 924,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 239 696,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind forsikring

Polisenr: 24478406

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 205 kvm (Eiertomt)
Tomten som er litt hellende mot vest. Romslig opparbeidet hage og stor gruset innkjørsel. Hage beplantet med blomster, planter, benk og terrasse. Garasje på tomt.

Adkomst

Adkomst til eiendommen direkte fra hovedveien. Se googlemaps/veikart. Det vil være visningskilt på fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Beskrevne bolig er beliggende på Lekanger på Sandhornøy i Gildeskål kommune. Eiendommens beliggenhet har gode sol og lysforhold og god vestvendt utsikt over sjøen.
God tilknytning til nærområdet, kort vei til fergeleiet på Horsdal, nærbutikk med el-lading og hurtigbåtanløp, og kun ca 4 minutter til skole, barnehage, gjestehus, Blixtunet kafe. Busstopp nærmest rett ved eiendommen. Mulighet for dagpendling til Bodø via hurtigbåt.
Rett utenfor døren har du flotte turområder, her kan du gå BlixStien til Blix Bautaen ved havet eller fjellturer. Idylliske Sandhornøy er mest kjent for sine fantastiske strender som f.eks Langsanden, et lite paradis med krystallklar og grønnturkis sjø, hvit strender. Videre byr Sandhornøy på fredelige gårder, fiskebåter og lystbåter – og ikke minst, omgitt av høye fjell. Øya domineres av fjellet Sandhornet, som har en høyde på 993 moh. Generelt er Gildeskål kjent for sine fine naturområder sommer som vinter og Sandhornøya er den største øya i Gildeskål kommune i Nordland.
Øya har broforbindelse med Sandhornøy bru over Tverrsundet mot fylkesvei 17. Det er fergeforbindelse fra Horsdal til Sørarnøya og Sund like ved Inndyr. Sandhornøy har fastlandsforbindelse i retning Bodø, hvor reisetiden kun er 1,5 timer.

Bebyggelse

Nærområdet er bestående av spredt landbruk og boligbebyggelse.

Skoler og barnehager

Skoler:
Sandhornøy skole (1-10 kl.) 4 min
31 elever, 3 klasser. 3.5 km
Meløy videregående skole Avdel... 37 min
37 elever, 3 klasser. 10.9 km
Meløy videregående skole - Avd... 1 t 17 min
120 elever, 5 klasser. 53.9 km

Sport:
Sandmoen 17 min gående
Hustad lekeplass 3 min

Offentlig transport:
Lekanger 1 min gående

Linje 448. 0.1 km
Bodø lufthavn 1 t 26 min

Barnehager:
Sandhornøy barnehage (1-4 år) 4 min
3.6 km
Inndyr barnehage (1-5 år) 35 min
10.2 km
Sørarnøy skole og barnehage (1... 46 min
12.2 km

Dagligvare:
Joker Sandhornøy (1,8 km) 23 min gående
Nærbutikken Sørarnøy 45 min

Ladepunkt for el-bil:
Joker Sandhornøy 2 min kjørende
Nærbutikken Sørarnøy 45 min
Aldersfordeling barn (0-18 år):
25% 6-12 år
50% 13-15 år
25% 16-18 år

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 10.05.1983. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Kommunen informerer å ikke finne ferdigattest i arkiv.

Det foreligger tegninger. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten. Opprinnelig var det luftebalkong foran soverom og kjøkken. Denne ble fjernet i 1998 og det ble satt opp karnapp på kjøkkenet og soverommet ble utvidet. Det ble også flyttet et vindu fra trappeoppgang til kjøkken. Dette ble gjort i 1998 og er ikke byggemeldt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er registrert for både kommunalt vann og avløp. Adkomst til eiendommen direkte fra kommunalt hovedvei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplanens arealdel 2023-2035, 2024-2036. Formål: Boligbebyggelse.

Boplikt

Nei.

Driveplikt

Nei.

Odelsrett

Nei.

Konsesjon

Nei.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Tinglyst 23.12.1982 Best. om vann/kloakkledn.
Tinglyst 24.07.1981 Registrering av grunn.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Overtagelse

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

Dødsbo

Nei.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.
Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.
En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.
På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.
Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.
Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).
Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.
Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.
Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.
Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.
Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen. Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.
Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra

våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.
Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.
Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.
Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.
Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.
Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.
Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om

budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.
Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.
Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.
Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Samlet skal selger betale kr. 103 290,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning. Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-), Grunnpakke Hus kr. 12 900,-, Markedspakke Basis kr. 22 500,-, Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-, Tilrettelegging kr. 16 900, Visningshonorar med kjøring (for 5 visninger) kr. 5 000,-. Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 000,-
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. april 2025

Megler

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Elias Blix' vei 194

Elias Blix' vei 194

Skoler

Sandhornøy skole (1-10 kl.) 31 elever, 3 klasser	4 min 3.5 km
Meløy videregående skole Avdel... 37 elever, 3 klasser	37 min 10.9 km
Meløy videregående skole - Avd... 120 elever, 5 klasser	1 t 17 min 53.9 km

Sport

Sandmoen	17 min
Hustad lekeplass	3 min

Offentlig transport

Lekanger Linje 448	1 min 0.1 km
Bodø lufthavn	1 t 26 min

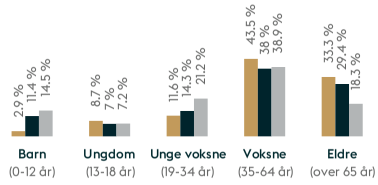
Barnehager

Sandhornøy barnehage (1-4 år) 6 barn	4 min 3.6 km
Inndyr barnehage (1-5 år) 39 barn	35 min 10.2 km
Sørarnøy skole og barnehage (1... 6 barn	46 min 12.2 km

Dagligvare

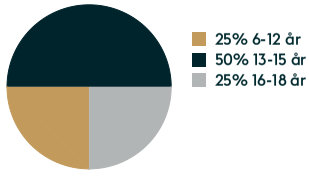
Joker Sandhornøy	23 min
Nærbutikken Sørarnøy	45 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Lekanger	69	41
Kommune: Gildeskål	1 894	1 106
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



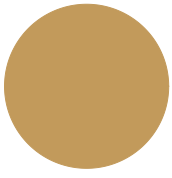
Ladepunkt for el-bil

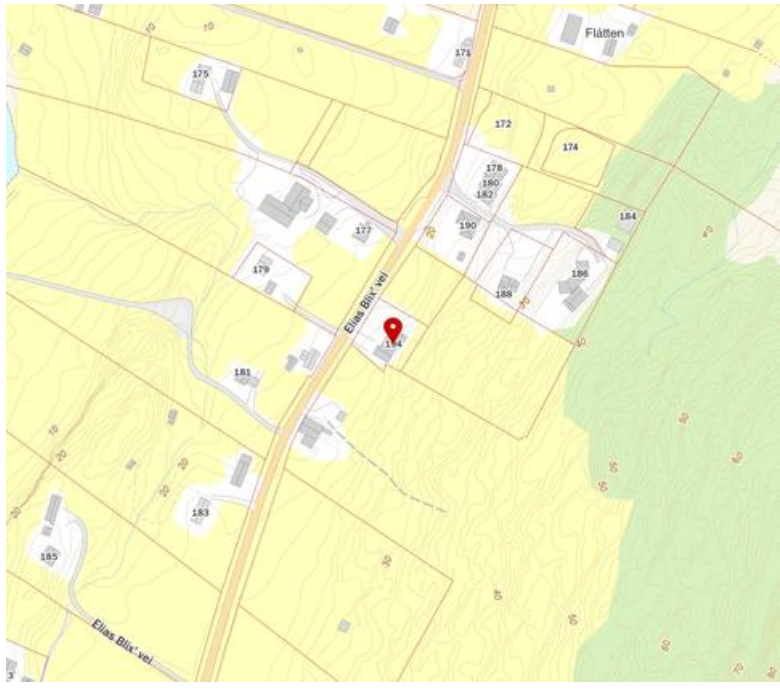
Joker Sandhornøy	23 min
Nærbutikken Sørarnøy	45 min

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	33%	54%
Separert	26%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%

Boligmasse





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Elias Blix' vei 194, 8130 SANDHORNØY
GILDESKÅL kommune
gnr. 71, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 18.03.2025 **Rapportdato:** 24.03.2025 **Oppdragsnr.:** 21564-1348 **Referansenummer:** GR1734

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Håvar Berg-Larsen **Vår ref:**

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

Byggcon Nord AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik og Mo i Rana, bestående av 15 dyktige ansatte.
Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon er autorisert i Norsk Takst i alle sertifiseringsområder innen bygg og eiendom, inkludert TEGOVA OG REV autorisasjon.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post @byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®



Rapportansvarlig

Håvar Berg-Larsen
Uavhengig Takstingeniør
haavar@byggcon.no
952 81 889

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Elias Blix' vei 194, 8130 SANDHORNØY
Gnr 71 - Bnr 49
1838 GILDESKÅL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Elias Blix' vei 194, 8130 SANDHORNØY
Gnr 71 - Bnr 49
1838 GILDESKÅL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er beliggende på Lekanger på Sandhornøy. Nærområdet er bestående av spredt landbruk og boligbebyggelse. Adkomst til eiendommen direkte fra hovedveien.
Tomten som er litt hellende mot vest er opparbeidet med plen og gruset oppkjørsel.

Det er gode sol og lysforhold og god vestvendt utsikt over sjøen.

Bolig omhandler en frittliggende enebolig med tilbygget garasje. Boligen ble oppført i 1983 og har arealer fordelt på to etasjer. Den tilbygde garasjen ble oppført i 2017, og hvor taket på garasjen danner veranda for boligen.

Boligen holder en normal god standard. Tidstypisk hus (husbankbolig).

Eiendommen har god tilknytning til nærområdet. Kort vei til fergeleiet på Horsdal, og kort vei til nærbutikk og hurtigbåtanløp.

Sandhornøy har fastlandsforbindelse i retning Bodø, hvor reisetiden er 1,5 timer.

Vedlagt liste av ting gjort siden 2016 fra eier under:

2016: Bygget ny garasje med ny veranda med bistand fra snekker, Snekkerjan AS
2019: Elbillader montert på garasjevegg av Staurbakk AS.
2021: Rev liten utvendig bod og bygget lite hus til varmepumpe.
2021: Ny varmepumpe Panasonic montert av Alfreds elektroservice AS og elektrisk arbeid av Ossletten elektro AS.
2022/2023: Begge soverom 2 etasje pusset opp med smartpanel på vegger og laminatgulv fra Pergo.
2022: Store soverom 2 etasje -ny taklampe 4 stk LED spotter i tak, trukket om og 2 stk ny jordkontakt, montert dimmer og spotter arbeidet Ble utført av Håvik elektro AS.
2022/2023: Ny taklampe lille soverom 2.etg, stikkkontakter og lysbryter.
2022/2023 Nye stikkkontakter i gang og stue, samt nye spottskinner, lysbrytere og regulator til bad.
2022/2023: Kjøkken lett oppusset med ny tapet, gulv, taklampe, lys over kjøkkenbenk, ny stikkontakt.
2023/2024: Lagt smartpanel og tapet på vegger i stue og gang, samt nytt laminatgulv fra Pergo og lister.
2024: Bygd nytt rekkverk langside mot sør på veranda over garasjen.
2024: Bygd ny markterasse og levegg utenfor vaskerom 1 etasje.
2024: Byttet vindu tilhørende lille soverom 2 etasje på nordvegg av Sandhornøy bygg AS, innvendig isolering, utforing og listing ble gjort med egeninnsats.
2024: Ny vedovn i stue 2 etasje. Tettet eldre uplombert røykgjennomføring fra tidligere oljeovn i gang 1 etasje forskriftsmessig av Design og Montasje AS.
2024: Toalettrom: Malt vegger, nytt tak/himling, lister, dør, gulv. Ny taklampe, lysbryter, panelovn.
2024/2025: Ny klikkvinyl gulv på innergang, yttergang og mellomgang samt toalettrom, malt vegger og tak samt skiftet en del lister.
2024/2025: Pusset opp trapp og lagt teppefliser, samt malte vanger og rekkverk.
2025: Ny pipehatt på tak ble byttet av Gildeskål blikk AS.
2025: Bad-Ny taklampe byttet av Håvik elektro AS.
2025: Vaskerom-malt tak, vegger, gulv, utvendig dør og vindu, samt byttet ut innvendig dør og ny vaskekum. Ny innvendig ventil, taklampe og stråleovn på vegg ble byttet ut og montert av Håvik elektro AS.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

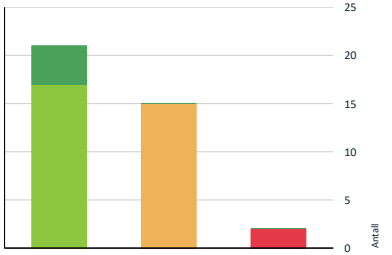
Opprinnelig var det luftebalkong foran soverom og kjøkken.Denne ble fjernet i 1998 og det ble satt opp karnapp på kjøkkenet og soverommet ble utvidet. Det ble også flyttet et vindu fra trappeoppgang til kjøkken.
Dette ble gjort i 1998 og er ikke byggemeldt.

Elias Blix' vei 194, 8130 SANDHORNØY
Gnr 71 - Bnr 49
1838 GILDESKÅL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

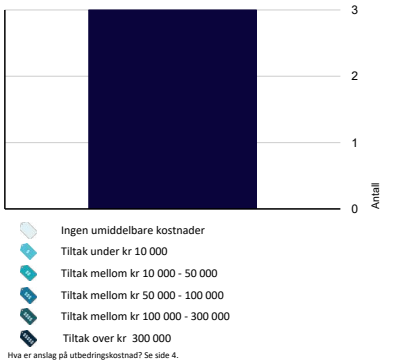
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Elias Blix' vei 194, 8130 SANDHORNØY
Gnr 71 - Bnr 49
1838 GILDESKÅL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1983

Kommentar
Matrikkelen, Bodø kommune

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Tilbygg	Bygget ny garasje med ny veranda

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Gjør oppmerksom på at det er gjort en løsning med lufting på taket over baderom i 1 etg som ikke er vanlig.

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

Løsning med lufting er ikke normalt og kan bidra til inntrenging av venn selv om det ikke ble observert på befaringsdagen.





TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i lakkert metall.
Pipehatt er byttet i 2025 av Gildeskål blikk AS.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Elias Blix' vei 194, 8130 SANDHORNØY
Gnr 71 - Bnr 49
1838 GILDESKÅL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

Sørvegg skiftet bordkledning i 2012

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledning noe slitt på utsatte plasser.
Murvegger delvis kledd inn med Steniplater, gjenstår på baksiden av boligen.

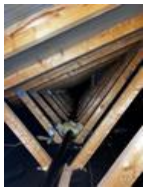
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Fuktmålinger er gjort i tak uten å registrere avvik.

Gjør oppmerksom på at det ble observert litt muselort. Ukjent om dette er gammelt eller nytt.
Det gjøres ihvertfall oppmerksom på forholdet.









TG 2 Vinduer

Vinduene er fra byggeår og i 2 og 3 lags glass i trerammer. Malt i ettertid. Malingsavskaling og fuktskader/merker på utsette vinduer. (bad og et soverom) Bruks og alders slitasje på beslag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc.
Generelt har man ett høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato

Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukke funksjon fungerte som forventet.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

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

Elias Blix' vei 194, 8130 SANDHORNØY
Gnr 71 - Bnr 49
1838 GILDESKÅL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

TG 1 Vindu soverom

1 soverom har malt trevindu med 3-lags glass fra 2024. Utført av Sandhormøy bygg AS.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ikke benyttet terskelbeslag på hovedutterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda etablert over garasjetak. Foliebelegg lagt i 2017 med tredekke i Royal terrassebord

TG 2 Utvendige trapper

Det er laget en gangbru fra verandaen og ut til terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gangbruen er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes sikringstiltak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Fra og med 1. juli 2011 er det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg.
Det gjøres derfor kun oppmerksom på forholdet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Elias Blix' vei 194, 8130 SANDHORNØY
Gnr 71 - Bnr 49
1838 GILDESKÅL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at det kun er utført en visuell utvendig besiktigelse av pipe og vedovn. Viser til stedlig branntilsyn for tilstandsvurdering.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har leca blokker. Det er gjort målinger i trekonstruksjon som er spikret mot murveggen.
Måling gjort i overgang gulv / vegg.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Den bratte stigningen utgjøre en sikkerhetsrisiko for brukere. For å sikre trygg bruk anbefales det at trappen oppgraderes.

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte dører. Forventet brukslitasje utifra alder og bruk. Noe merker og hakk rundt om.
Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.
Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

Enkelte innerdører ble skiftet i 2015.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Kostnadsestimat: Over 300 000

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Taket har himlingsplater. Aqua tail baderomsplater. Disse platene anbefales av produsenten ikke å benyttes i våte sone på bad.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG 3 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm

Årstall: 1983 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Det er merker i gulvbelegg. Gulvbelegg fra byggeår er 42 år gammelt og har oppnådd sin tekniske levetid

Konsekvens/tiltak
- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes

TG3 settes med bakgrunn i at gulvbelegg har oppnådd sin tekniske levetid.

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

Elias Blix' vei 194, 8130 SANDHORNØY
Gnr 71 - Bnr 49
1838 GILDESKÅL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000



1 ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Naturlig brukslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

1 ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Elias Blix' vei 194, 8130 SANDHORNØY
Gnr 71 - Bnr 49
1838 GILDESKÅL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tilstandsgradene baseres på forventet levetid og risiko for skader.
For våtrom, er den tekniske levetiden typisk rundt 20-30 år. Når våtrom er eldre, overstiger det denne forventede levetiden betydelig.
Dette medfører høy risiko for skjulte skader og svekket funksjonalitet, selv om det ikke er synlige avvik.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Ikke tilgang for å rengjøre sluk



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Elias Blix' vei 194, 8130 SANDHORNØY
Gnr 71 - Bnr 49
1838 GILDESKÅL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Rørboden AS, Sandhornøy gjorde i mai 2011 diverse omlegging av rør i kjøkkenbenk i forbindelse med montering av nytt kjøkken.

Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasjen med nytt toalett i 2010.

Belegg på gulv og malte plater på vegg. Synlige vann og avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

TG 1 Elektrisk anlegg

Elias Blix' vei 194, 8130 SANDHORNØY
Gnr 71 - Bnr 49
1838 GILDESKÅL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer med nytt sikringskap i 2010. Sikringsskap er plassert i bod. I hovedsak skjult anlegg.

Nordlandsnett hadde periodisk kontroll i 2015 ifølge forrige eiers egenerklæring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1983 I hovedsak som fra byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Fra forrige selgers egenerklæring:

   Firmanavn:
   Gildeskål elektriske AS, Tom Staurbakk AS:

   Montert 1 stk bryter og 4 stk.stikk i kjøkken i 1998, montert vifte på bad, nye stikk i gang, lamper i gang og bad i 2000, skiftet til nytt sikringsskap med automatsikringer i 2010 og ny kurs til koketopp, omtrekking av gammel kurs og div. inst. på kjøkken i 2010.

   I forbindelse med oppussing av kjellerstue ble det trukket nye ledninger, spotter i tak og stikkontakter utført av Tom Staurbakk AS.
   Montert elbil-lader avStaurbakk AS i 2019.

   Elektriker monterte vifte på bad, taklampe på bad og i gang, nye stikkontakter i gang.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

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



TG 0 Brannteknikse forhold

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen fra opprinnelsen - med referanse til alder er svekkelser/endret tilstand påregnelig. Noe antatt kapillært fuktopptrekk i gulv og i overgang gulv vegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Elias Blix' vei 194, 8130 SANDHORNØY
Gnr 71 - Bnr 49
1838 GILDESKÅL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av murt leca/lettklinker

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tg2 settes med bakgrunn i alder selv om funksjonen er ivaretatt og det ikke ble observert spesielle avvik på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er viktig å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på eventuelle endringer som kan indikere behov for tiltak.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er fra byggeår
Utvendige vannledninger er fra byggeår.
Det er vannforsyning via private stikkledninger.

Da det ikke er opplyst om noe annet, settes årstall på vann og avløpsledninger fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

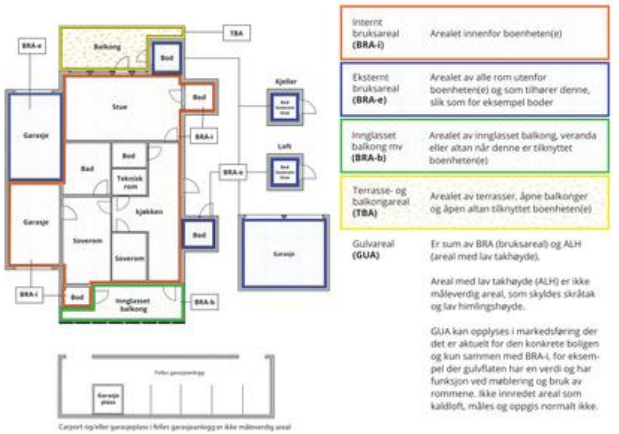
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Elias Blix' vei 194, 8130 SANDHORNØY
Gnr 71 - Bnr 49
1838 GILDESKÅL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje	94			94	
Underetasje	80	40		120	
SUM	**174**	**40**			
SUM BRA	**214**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue, Gang		
Underetasje	Bod, Bod 2, Kjellerstue, Entré, Hall m/trapp, Toalettrom, Gang 2, Soverom, Vaskerom	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

Opprinnelig var det luftebalkong foran soverom og kjøkken.Denne ble fjernet i 1998 og det ble satt opp karnapp på kjøkkenet og soverommet ble utvidet. Det ble også flyttet et vindu fra trappeoppgang til kjøkken.
Dette ble gjort i 1998 og er ikke byggemeldt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	155	59

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Håvar Berg-Larsen	Takstingeniør
	Håkon André Grøttland Wærstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1838 GILDESKÅL	71	49		0	1205.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Elias Blix' vei 194

Hjemmelshaver
Wærstad Håkon André Grøttland

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei

Elias Blix' vei 194, 8130 SANDHORNØY
Gnr 71 - Bnr 49
1838 GILDESKÅL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	
2	24.03.2025	
3	24.03.2025	

Elias Blix' vei 194, 8130 SANDHORNØY
Gnr 71 - Bnr 49
1838 GILDESKÅL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Wærstad, Håkon Andre G	9578-5999-4-3562158	2025-04-17 09:18:43

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. apr. 2025

Oppdragsnummer
35-0023/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elias Blix' vei 194, 8130 SANDHORNØY

Meglerfirma
Nordvik Bodø

Selgere
Håkon André Grøttland Wærstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. april 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 24478406
Forsikret i: Fremtind forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerom 2025- malt tak, vegger, gulv, utvendig dør og vindu, samt byttet ut innvendig dør. Vaskekum ble byttet ut med ny, og innvendig ventil med filter ble montert utenpå eksisterende eldre ventil. Alt dette er utført med egeninnsats. Taklampe og stråleovn på vegg ble byttet ut og montert av Håvik elektro AS. Bad 2025- Taklampe byttet av Håvik elektro AS Toalettrom 1.etasje 2024- Malt vegger og tak, byttet ut tak/ gulv lister og innerdør, lagt klikkvinyl på gulv over eksisterende gulvbelegg samt montert speil. Alt dette er gjort med egeninnsats. Taklampe, lysbryter og liten panelovn byttet ut og montert av Håvik elektro AS

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

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016-Bygget ny garasje med ny veranda med bistand fra snekker. Arbeidet ble utført av Snekkerjan AS med tidligere eiers egeninnsats. 2021/2022-Rev liten utvendig bod som var plassert på baksiden av boligen vegg i vegg med soverom/bad 2 etasje, grunnet dårlig fundamentering mot terreng. Dette ble gjort med egeninnsats. 2022-Bygget lite hus til varmepumpe montert utvendig på vegg på husets bakside 2 etasje. Gjort med egeninnsats. 2024-Rekkverk langside mot sør på veranda over garasjen ble revet og bygd opp på nytt grunnet feilplasserte skruer fra byggeår 2016/17 som førte til råte. Dette ble utført med egeninnsats. 2024-Gammel markterasse og levegg utenfor vaskerom mot veien 1 etasje revet og bygd opp på nytt i samme størrelse, unntatt levegg som nå er ca 120cm lang mot tidligere ca 500cm. Dette ble gjort med egeninnsats. 2024- Vindu tilhørende lille soverom 2 etasje på nordvegg ble byttet ut med nytt 3-lags vindu. Selve bytte av vinduet og utvendig arbeid ble utført av Sandhornøy bygg AS, mens innvendig isolering, utforing og listing ble gjort med egeninnsats. 2024-Vedovn i stue 2 etasje ble byttet ut med ny og gjennomføring pipe forskriftsmessig etablert lit høyere enn før. Gammelt gjennomføringshull ble tettet, dette også forskriftsmessig. Da fagmann først var på stedet så ble også en eldre uplombert røykgjennomføring for tidligere oljeovn i gang 1 etasje forskriftsmessig tettet. Alt dette ble utført av autorisert montør fra Design og Montasje AS. 2025- Eldre pipehatt på tak ble byttet ut med ny grunnet tildligere vanninntrenging. Dette ble utført av Gildeskål blikk AS.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021- Byttet ut eldre havarert varmepumpe med ny Panasonic varmepumpe. Montasjen Ble utført av Alfreds elektroservice AS og elektrisk arbeid av Ossletten elektro AS. 2022-Store soverom 2 etasje, Elektriker byttet ut taklampe, monterte 4 stk LED spotter i tak, trukket om og byttet ut 2 stk ujordede stikkontakter med jorda kontakter, montert dimmer til taklampe og spotter. Arbeidet Ble utført av Håvik elektro AS. 2022-2023-Kjøkken, byttet ut taklampe, montert 2x3 lampett stikk i tak karnapp, spotter i overskap ble byttet fra halogen til LED, Lys over kjøkkenbenk under overskap ble byttet fra halogen til LED. En stikkontakt ved kjøleskap ble trukket om og byttet ut med jordet stikkontakt. Noen kurser i sikringsskap ble gjort om på. Alt arbeid ble utført av Håvik Elektro AS 2022-2023 Lille soverom 2 etasje, Byttet taklampe, 2 stykk stikkontakter trukket om og byttet til jordede kontakter. Lysbryter byttet til dimmer. Arbeid utført av Håvik elektro AS 2023-Stue/gang 2 etasje, alle stikkontakter ble byttet ut og gjort om til jordede kontakter, 3 stk 5-spot spotteskinner ble montert i tak med egen bryter, der 2 av skinnene er tilkoblet trådløst Plejd system. Lysbrytere utenfor bad ble byttet til dimmere, og regulator til varmekabler badegulv ble byttet ut. Utelys over veranda og utenfor ytterdør ble byttet til LED lamper. Arbeidet ble utført av Håvik elektro AS. 2024-2025 1 etasje, Ny Mill Panelovn, LED taklampe og ny lysbryter ble monter på toalettrom, LED taklampe montert i gang utenfor toalettrom, samt ny bryter. Innergang / yttergang byttet taklamper, trukket om stikkontakter til jordede kontakter, byttet om fra lysbryter til dimmere, samt skiftet termostat til varmekabler innergang. På vaskerom ble LED taklampe montert samt eldre stråleovn byttet ut med ny tilsvarende stråleovn. Alt arbeidet ble utført av Håvik elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbillader montert på garasjevegg i 2019 av Staurbakk AS.

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Arbeid som er utført: Opprinnelig var det luftebalkong foran soverom og kjøkken. Denne ble fjernet i 1998 og det ble satt opp karnapp på kjøkkenet og soverommet ble utvidet. Det ble også flyttet ett vindu fra trappeoppgang til kjøkken. Dette ble gjort i 1998 og er ikke byggmeldt. Arbeidet ble vistnokk utført av tidligere eiers eksmann.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Begge soverom 2 etasje ble pusset opp ca 2022-2023 med smartpanel på vegger og laminatgulv fra Pergo. Kjøkken fikk ny tapet, nytt laminatgulv og nye lister 2022-2023. Stue og gang fikk smartpanel og noe tapet på vegger, laminatgulv fra Pergo og nye lister ca 2023-2024. Innergang, yttergang og mellomgang samt toalettrom ble det lagt klikkvinyl på gulv, malt vegger og tak samt skiftet en del lister 2024-2025. Trappen mellom 1 og 2 etasje ble pusset opp med pålimte teppefliser på og mellom trinn, samt malte vanger og rekkverk 2024-2025. Alt arbeid ovenfor ble utført med egeninnsats.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Påstøp på vaskerommsgulv har en del sprekker som var der når vi kjøpte huset, så dette har nok vært slik lenge. Mulig det er noe sopp eller slikt på fuger i hjørnet ved baderommsinnredning på badet 2 etasje.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring at det var en mindre fuktskade i innergang / soverom 1 etasje grunnet en byggefeil, som var en spiker satt gjennom trekkerør fra grunnen som førte til kondens. Dette ble vistnok tatt gjennom forsikring og takplater i innergang ble byttet mens taket på soverommet ble malt. Tidligere eier var usikker på om det var noe muggsopp i forbindelse med fuktskaden. Dette er av eldre dato. Ved bytte av sponplate i gang/bod 1 etasje grunnet en gammel fuktskade så ble det avdekket noe mugg av eldre dato ved gulv i hjørnet rett ved siden av avløpsrør. Nederste line, veggplate, isolasjon og dampsperre ble byttet ut i 120cm fra murvegg mot innerdør. Dette ble gjort med egeninnsats i april 2025.

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

Nei

Eventuell kommentar: Pipehatt ble skiftet i begynnelsen av 2025 av Gildeskål Blikk AS grunnet en mindre vanninntrenging fra pipe ned til stue, forholdet er utbedret.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Gulvet på vaskerom er som nevnt ovenfor noe oppsprukket. Gulv ved karnapp kjøkken er muligens noe skjevt. Gulvet på hovedsoverom 2 etasje, vegg i vegg med kjøkken der tidligere svalgang / veranda var bygd inn er det en større skjevhet ca 1 meter fra vinduet med jevnt fall på ca 1,5cm mot yttervegg. dette ble oppdaget under oppussing av soverommet i 2022/2023, samt noe ujevnhet i vegg som stemmer overens med gulv. Da denne setningsskaden er av eldre dato og ikke hadde endret seg over tid så valgte vi å legge det nye laminatgulvet over hele det eksisterende gulvet på soverommet, samt den skjeve delen med noe enkel oppbygging under gulv. dette har fungert fint i vårt eie.

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

Ja

Beskriv: Det var en mindre feil på avløpsrør fra bad 2 etasje og ned gjennom bodgang 1 etasje, der en rørskjøt fra byggeår ikke var skikkelig limt. dette førte til noe svetting ned langs ytterside rør. dette ble utbedret tidlig i 2025 av Nordsia Blikk AS

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

Ja

Beskriv: Takstmann som var leid inn i forbindelse med dette boligsalget påstod at han observerte noen få etterlatenskaper etter mus av ukjent årgang oppe på mørkloftet, og jeg har selv i forbindelse med rydding på mørkloftet funnet noen få spor etter mus der, men av gammel dato. Felle er satt ut for ordens skyld, men vi har aldri iløpet av 4 år sett eller hørt noe til mus i boligen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Varmepumpen som var i boligen når vi kjøpte havarerte kort tid etterpå, men ble byttet ut med ny Panasonic varmepumpe i 2021

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealet ble grovt oppmålt ved utarbeidingen av tilstandsrapporten til dette boligsalget, og var målt opp da tidligere eier fikk utarbeidet sin rapport.

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette har jeg ingen kjennskap til da jeg kun har eid huset i 4 år.

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

Nei

Eventuell kommentar: Boligen ligger i utkanten av ett område som er regulert til boligbegyggelse.

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

Ja

Beskriv: Manglende byggemelding som nevnt tidligere i egenerklæringen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Avtrekk fra kjøkkenvifte gikk tidligere med uisolert fleksislange / plastrør i bukter gjennom mørkloft og ut gjennom nordvegg, og da dette førte til kondens som kom ut ved en slangeskjøt som lå på ene isolasjonsmatten så blir dette straks utbedret og byttet ut med isolert flexit rør i aluminium i rett strekk mot utløp. Det er ikke registrert noe fukt i matten eller underliggende takplate på loftet, men den kan kanskje vurderes byttet i fremtiden ved større arbeider på mørkloftet. I innergang 1 etasje så har det tydeligvis stått en oljeovn en gang i tiden, og nede ved gulv inne i nisje der ovnen tidligere har stått kommer det ut ett gammelt kobberrør som var oljeforsyningen fra en liten tank i den tidligere garasjen som nå er revet. Tanken ble fjernet av tidligere eier, men resten av røret unntatt denne korte enden er støpt ned i grunnen. Røret kan antageligvis kuttes av ved vegg, plomberes og videre spakles inn. Det er noen mindre og gamle flekker ved rørgjennomføring fra underside bad 2 etasje og gjennom bodgang 1 etasje. En større flekk i sponplate nærmest gulvet ved avløpsrøret er også av gammel dato, men denne platen blir snarest byttet ut. Vindskie på nordvestre hushjørne samler opp vann fra tak som går forbi takrenner og drypper ved platting. Dette er forsøkt utbedret men uten hell. Ved rydding på loft ble det observert en eldre reparasjon i takgjennomføring over bad der antatt tidligere ventilatorrør har gått ut. Det kan virke som om det har vært utettheter i denne reparasjonen av eldre dato.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 35-0023/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Wærstad, Håkon Andre G	**2025-04-17**

Identifikasjon

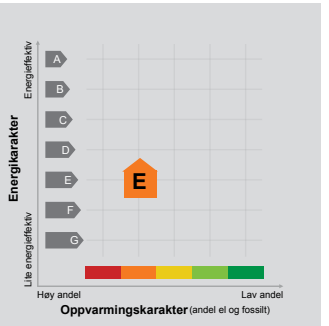
bankID Wærstad, Håkon Andre G

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Elias Blix' vei 194
Postnummer	8130
Sted	SANDHORNØY
Kommunenavn	Gildeskål
Gårdsnummer	71
Bruksnummer	49
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11189040
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-106020
Dato	11.04.2025



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.enova.no/energimerking.

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 urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Slå el.apparater helt av

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	214
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: 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.

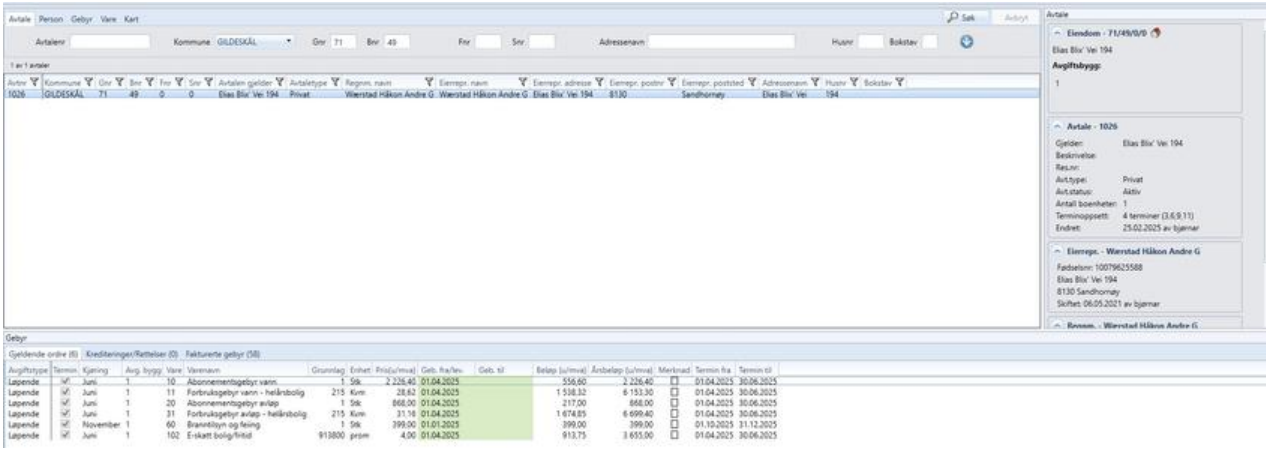
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.


Avtale
Person
Gebyr
Vare
Kart
Søk
Avbryt
Avtalenr
Kommune GILDESKÅL
Gnr 71
Bnr 49
Fnr
Snr
Adressenavn
Husnr
Bokstav
1 av 1 avtaler
Avtnr
Kommune
Gnr
Bnr
Fnr
Snr
Avtalen gjelder
Avtaletype
Regnm. navn
Eierrepr. navn
Eierrepr. adresse
Eierrepr. postnr
Eierrepr. poststed
Adressenavn
Husnr
Bokstav
1026 GILDESKÅL 71 49 0 0 Elias Blix' Vei 194 Privat Wærstad Håkon Andre G Wærstad Håkon Andre G Elias Blix' Vei 194 8130 Sandhornøy Elias Blix' Vei 194
Avtale
Eiendom - 71/49/0/0
Elias Blix' Vei 194
Avgiftsbygg:
1
Avtale - 1026
Gjelder: Elias Blix' Vei 194
Beskrivelse:
Res.nr:
Avt.type: Privat
Avt.status: Aktiv
Antall boenheter: 1
Terminoppsett: 4 terminer (3,6,9,11)
Endret: 25.02.2025 av bjørnar
Eierrepr. - Wærstad Håkon Andre G
Fødselsnr: 10079625588
Elias Blix' Vei 194
8130 Sandhornøy
Skiftet: 06.05.2021 av bjørnar
Gebyr
Gjeldende ordre (6)
Krediteringer/Rettelser (0)
Fakturerte gebyr (58)
Avgiftstype Termin. Kjøring Avg. bygg Vare Varenavn Grunnlag Enhet Pris(u/mva) Geb. fra/lev. Geb. til Beløp (u/mva) Årsbeløp (u/mva) Merknad Termin fra Termin til
Løpende Juni 1 10 Abonnementsgebyr vann 1 Stk 2 226,40 01.04.2025 556,60 2 226,40 01.04.2025 30.06.2025
Løpende Juni 1 11 Forbruksgebyr vann - helårsbolig 215 Kvm 28,62 01.04.2025 1 538,32 6 153,30 01.04.2025 30.06.2025
Løpende Juni 1 20 Abonnementsgebyr avløp 1 Stk 868,00 01.04.2025 217,00 868,00 01.04.2025 30.06.2025
Løpende Juni 1 31 Forbruksgebyr avløp - helårsbolig 215 Kvm 31,16 01.04.2025 1 674,85 6 699,40 01.04.2025 30.06.2025
Løpende November 1 60 Brannblyse og feiing 1 Stk 399,00 01.01.2025 399,00 399,00 01.10.2025 31.12.2025
Løpende Juni 1 102 E-skatt bolig/fritid 913800 prom 4,00 01.04.2025 913,75 3 655,00 01.04.2025 30.06.2025



Kundesenter

Telefon: 75507550
E-post kundesenter@iris-salten.no

Dato: 15.04.2025

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1838.71.49.0.0
Adresse: Elias Blix' Vei 194
Eierkontakt: Wærstad Håkon Andre G

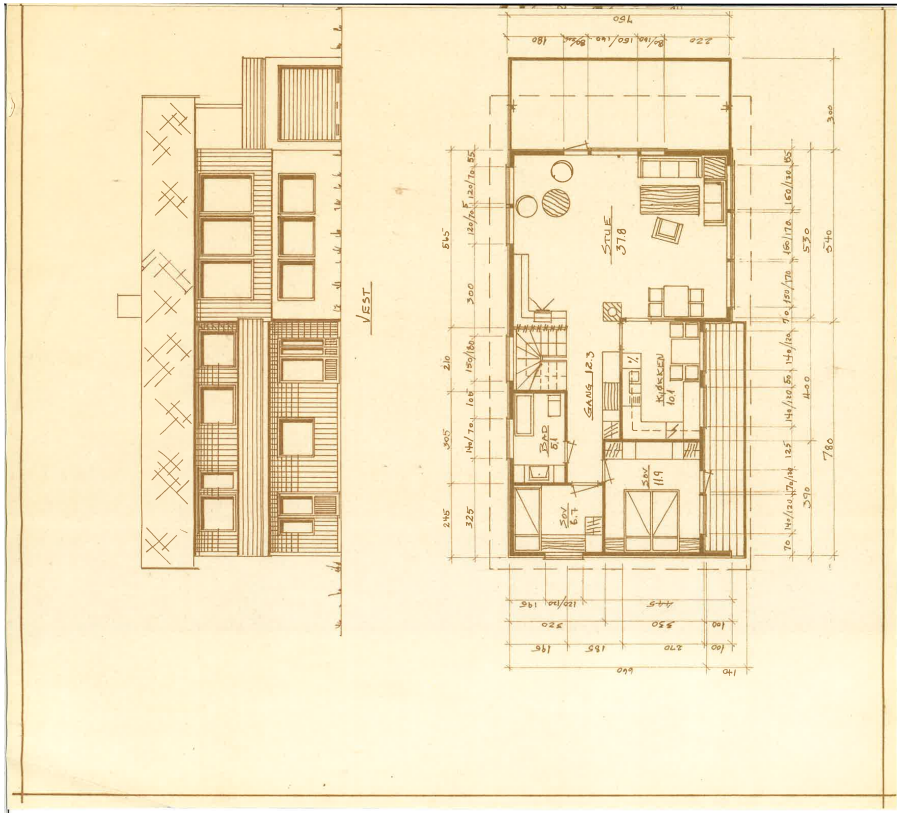
Renovasjons avgifter for år 2025: kr 9 760,08 *

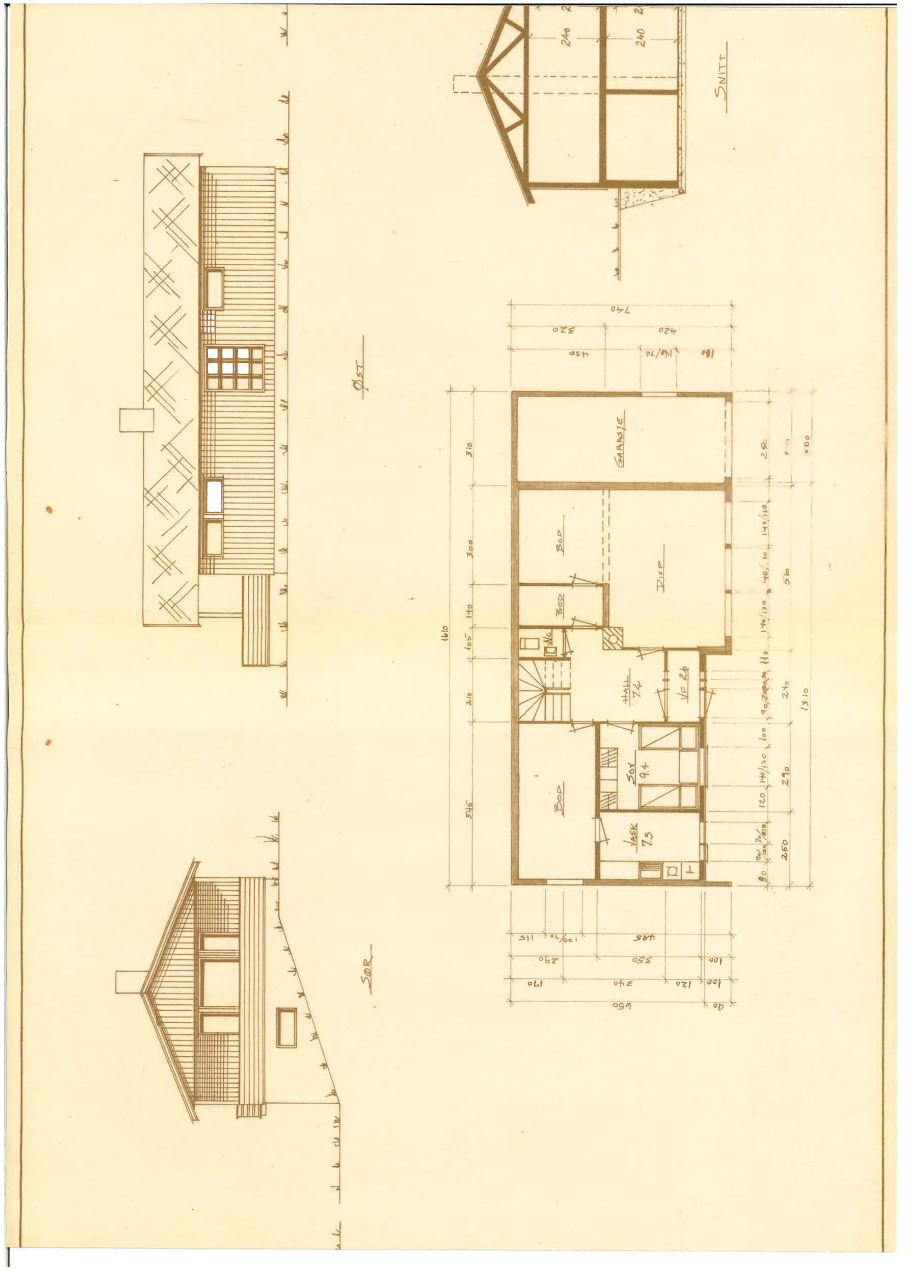
Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 15.04.2025

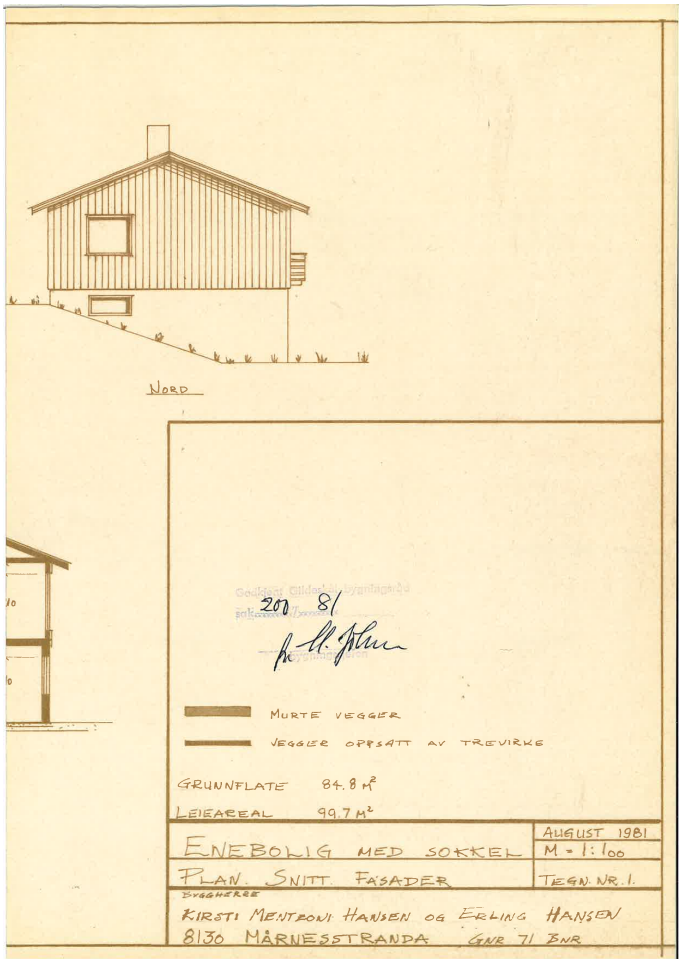
Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20 februar, 20 mai, 20 august og 20 oktober.

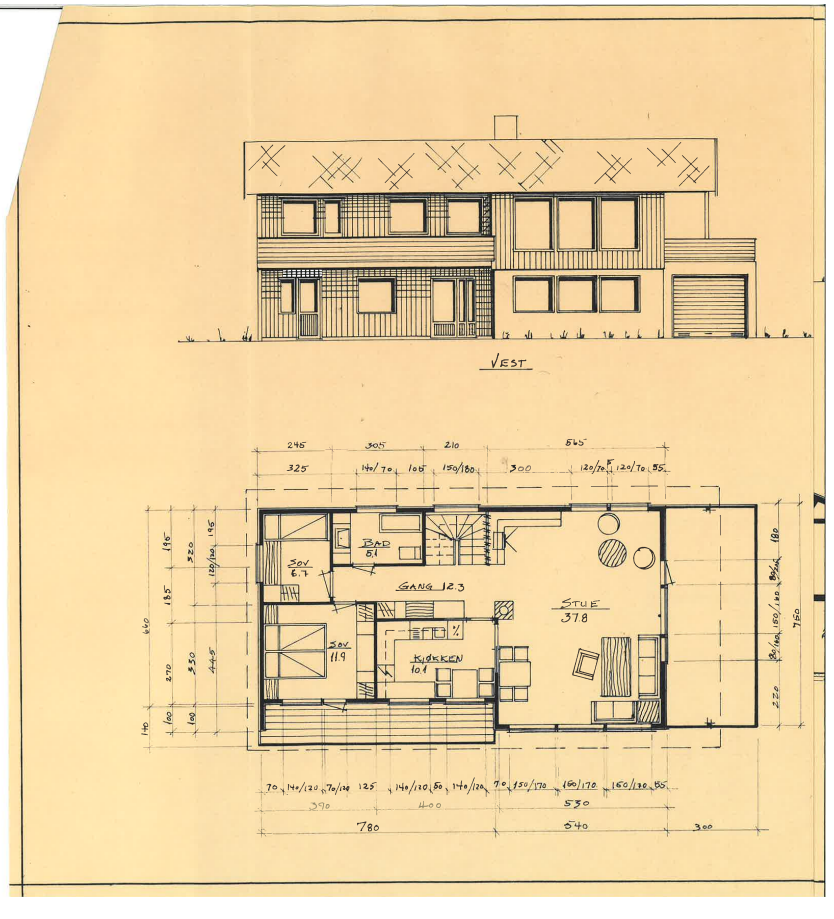
Mvh
Iris Kundesenter

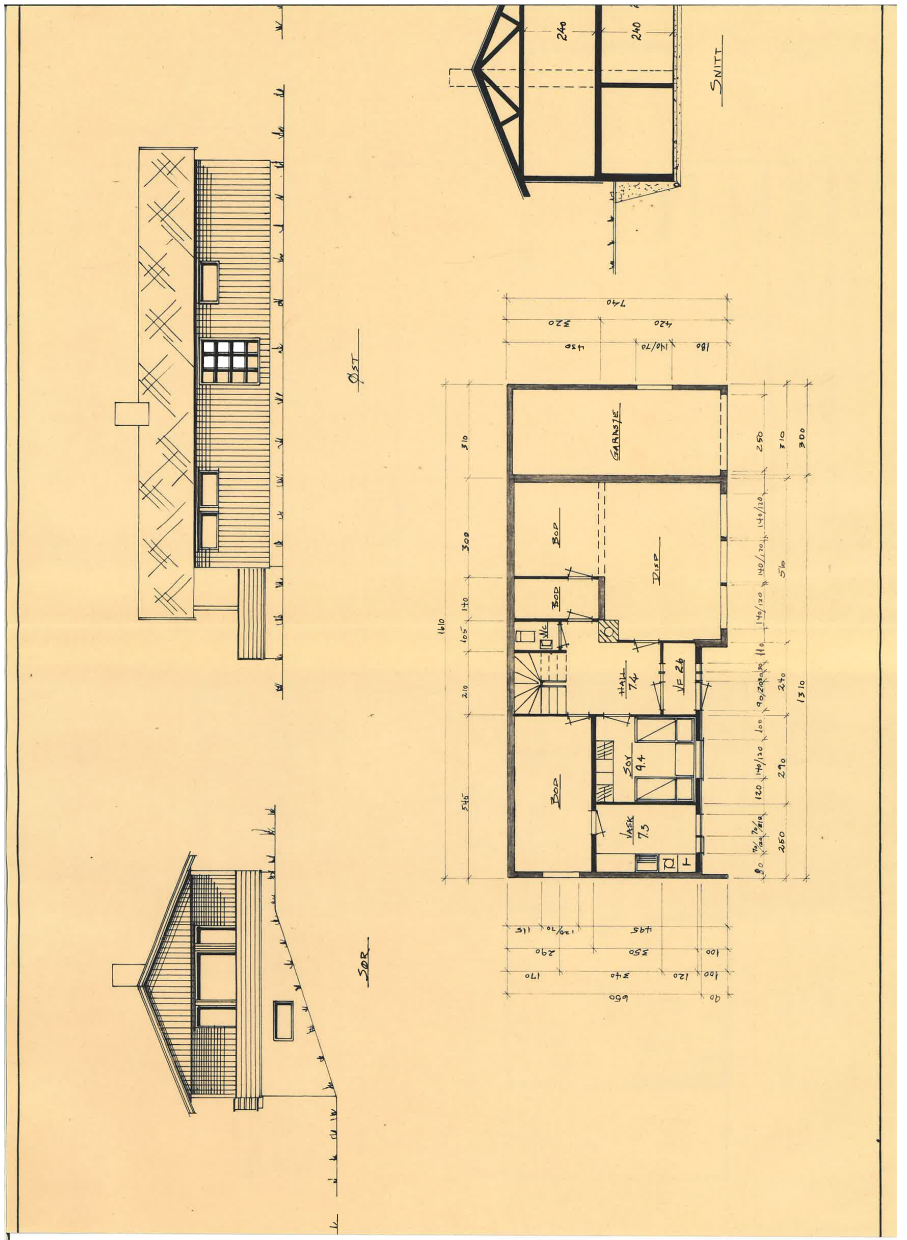
* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.


VEST
STUE
37.8
KJØKKEN
10.1
GANG 12.3
BAD
6.1
SOV
11.9
SOV
6.7


ØST
SØR
SNITT
GARASJE
DUK
SOV
11.4
BAD
7.3


NORD
20/8/
MURTE VEGGER
VEGGER OPPSATT AV TREVIRKE
GRUNNFLATE 84.8 M²
LEIEAREAL 99.7 M²
AUGUST 1981
M = 1:100
EINEBOLIG MED SOKKEL
PLAN SNITT FASADER
TEGN. NR. 1.
BYGGHERRE
KIRSTI MENTZONI HANSEN OG ERLING HANSEN
8130 MÅRNESSTRANDA GNR 71 BNR


VEST
BAD 5.1
GANG 12.3
STUE 37.8
SOV 11.9
KJØKKEN 10.1
SOV 6.7


SNITT
ØST
SØR
GARASJE
STUE
BAD
SOV
ENEBOLIG MED SOKKEL
PLAN, SNITT FASADER
KIRSTI MEINTSEN HANSEN OG ERLING HANSEN
8130 MÅRNESSTRANDA
AUGUST 1981
M = 1:100
TEGN.NR. 1
MURTE VEGGER
VEGGER OPPSATT AV TREVIRKE
GRUNNFLATE 84.8 M²
LEIEAREAL 99.7 M²
NORD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
LEKANGER, 8130 SANDHORNØY			71/49	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolighus	08.09.81	27.11.81	200/81

Byggherre	Adresse	Tlf.
Kirsti Mentzoni Hansen/Erling Hansen,	8130 SANDHORNØY	
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
---------- " ----------	----- " ------	
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
Erling Hansen	----- " ------	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Kjellerstuen er ikke innredet med tak- og veggplater.
2. Belegg på golvet i vaskerom i kjelleren mangler.

Kontrollen er utført av Arnfred Nilsen 03.05.83.

Arbeidet må være utført innen: Uke 30, 1983

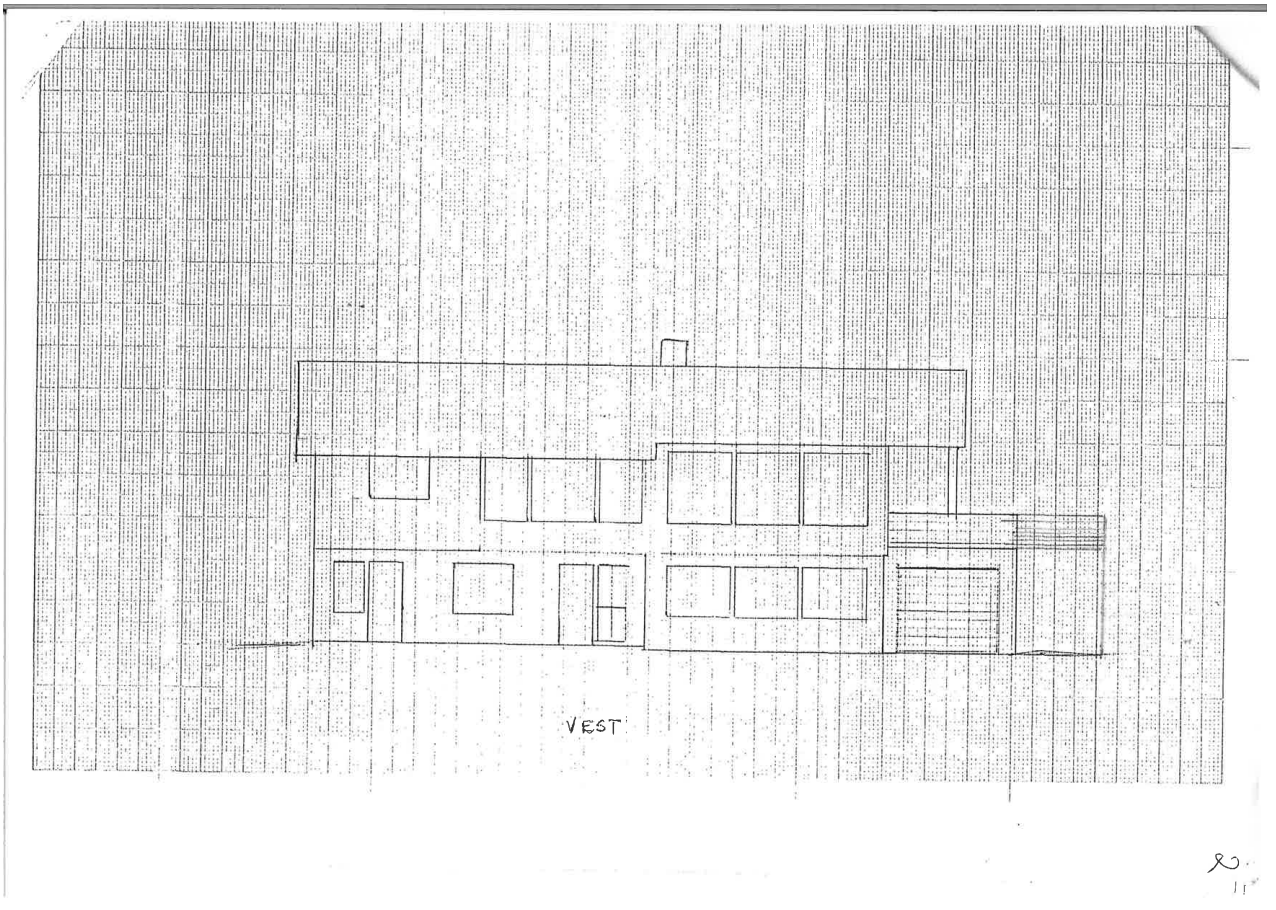
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Inndyr	10.05.83	Sturla Andersen
		Underskrift

Sendes til

[x] Byggherre [x] Anmelder [x] Ansvarshavende [x] Byggeløyvemyndighet [x] Husbanken, her

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79


VEST

For matrikkelenhet:

Kommune:	1838 - GILDESKÅL	Utskriftsdato/klokkeslett:	11.04.2025 kl. 13:38
Gårdsnummer:	71	Produsert av:	Abdelraouf Ibrahim
Bruksnummer:	49	Attestert av:	Gildeskål kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SOLHEIM
Etableringsdato:	24.07.1981
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 71 / 49	1 205,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		100796	WÆRSTAD HÅKON ANDRE G		Elias Blix' vei 194 8130 SANDHORNØY	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7444073	458176		1 205,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensejustering	08.10.2015			1838thb	12.10.2015
Oppmålingsforretning/grensejustering					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1838 - 71/7	−61,2
Mottaker	1838 - 71/49	61,2
Berørt	1838 - 71/1	0
Berørt	1838 - 71/2	0
Berørt	1838 - 71/3	0
Berørt	1838 - 71/4	0
Berørt	1838 - 71/5	0
Berørt	1838 - 71/6	0
Berørt	1838 - 71/8	0
Berørt	1838 - 71/10	0
Berørt	1838 - 71/13	0
Berørt	1838 - 71/14	0
Berørt	1838 - 71/16	0
Berørt	1838 - 71/22	0
Berørt	1838 - 71/23	0
Berørt	1838 - 71/29	0
Berørt	1838 - 71/41	0
Berørt	1838 - 71/48	0
Berørt	1838 - 71/50	0
Berørt	1838 - 71/52	0
Berørt	1838 - 71/58	0
Berørt	1838 - 71/61	0
Berørt	1838 - 71/65	0
Berørt	1838 - 202/1	0

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	24.07.1981				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1838 - 71/2	−1 137,8
Mottaker	1838 - 71/49	1 137,8

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	09.12.2021			1838thb	09.12.2021
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1838 - 71/2	0
Berørt	1838 - 71/7	0
Berørt	1838 - 71/49	0
Berørt	1838 - 71/50	0
Berørt	1838 - 71/53	0
Berørt	1838 - 71/62	0
Berørt	1838 - 71/63	0
Berørt	1838 - 71/68	0
Berørt	1838 - 71/73	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	17.09.2021			1838thb	30.09.2021
Oppmålingsforretning	2019/936				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1838 - 71/2	0
Berørt	1838 - 71/7	0
Berørt	1838 - 71/49	0
Berørt	1838 - 71/50	0
Berørt	1838 - 71/53	0
Berørt	1838 - 71/62	0
Berørt	1838 - 71/63	0
Berørt	1838 - 71/68	0
Berørt	1838 - 71/73	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	19.07.2021	Tinglyst	02.09.2021	1838thb	02.09.2021
Oppmålingsforretning	2019/936				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1838 - 71/2	-5 443,4
Mottaker	1838 - 71/73	5 443,4
Berørt	1838 - 71/7	0
Berørt	1838 - 71/49	0
Berørt	1838 - 71/50	0
Berørt	1838 - 71/53	0
Berørt	1838 - 71/62	0
Berørt	1838 - 71/63	0
Berørt	1838 - 71/68	0
Berørt	1838 - 202/1	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	19.07.2021			1838thb	02.09.2021
Oppmålingsforretning	2019/936				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1838 - 71/2	0
Berørt	1838 - 71/7	0
Berørt	1838 - 71/49	0
Berørt	1838 - 71/50	0
Berørt	1838 - 71/53	0
Berørt	1838 - 71/62	0
Berørt	1838 - 71/63	0
Berørt	1838 - 71/68	0
Berørt	1838 - 202/1	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	08.10.2015			1838thb	12.10.2015
Oppmålingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1838 - 71/2	0
Berørt	1838 - 71/7	0
Berørt	1838 - 71/49	0
Berørt	1838 - 202/1	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Elias Blix' vei	38111	194 EUREF89 UTM Sone 33 7444074	 458180	Grunnkrets 0206 Lekanger Stemmekrets: 4 SANDHORNØY Kirkesokn: 10010601 Gildeskål Postnr.område: 8130 SANDHORNØY Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	11 189 040	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	215	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.03.1983
	Nord: 7444071 Øst: 458176	Bruksareal totalt:	215			Tatt i bruk:	03.05.1983
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	46				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	90	0	90	0	0	0	5	0
U01	0	125	0	125	0	0	0	41	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
38111 Elias Blix' vei 194	H0101	Bolig	185	4	Kjøkken	1	2	71/49

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson		Mentzoni Kirsti Anita		Elias Blix' vei 194 8130 SANDHORNØY

Bygningsnr: 11 189 040
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7444073 Øst: 458172
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	28	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	22.02.1998
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.07.1998
Bruksareal totalt:	28	Avløp:		Tatt i bruk:	21.02.1999
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

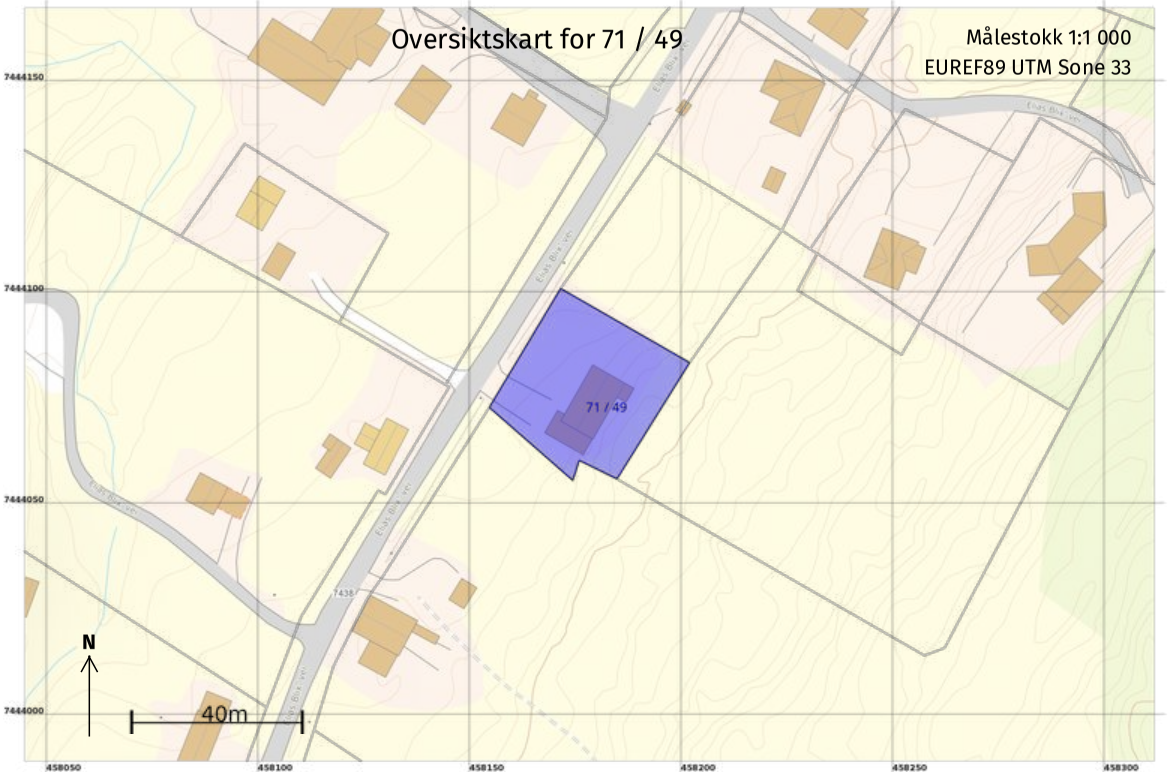
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	28	0	28	0	0	0	0	0

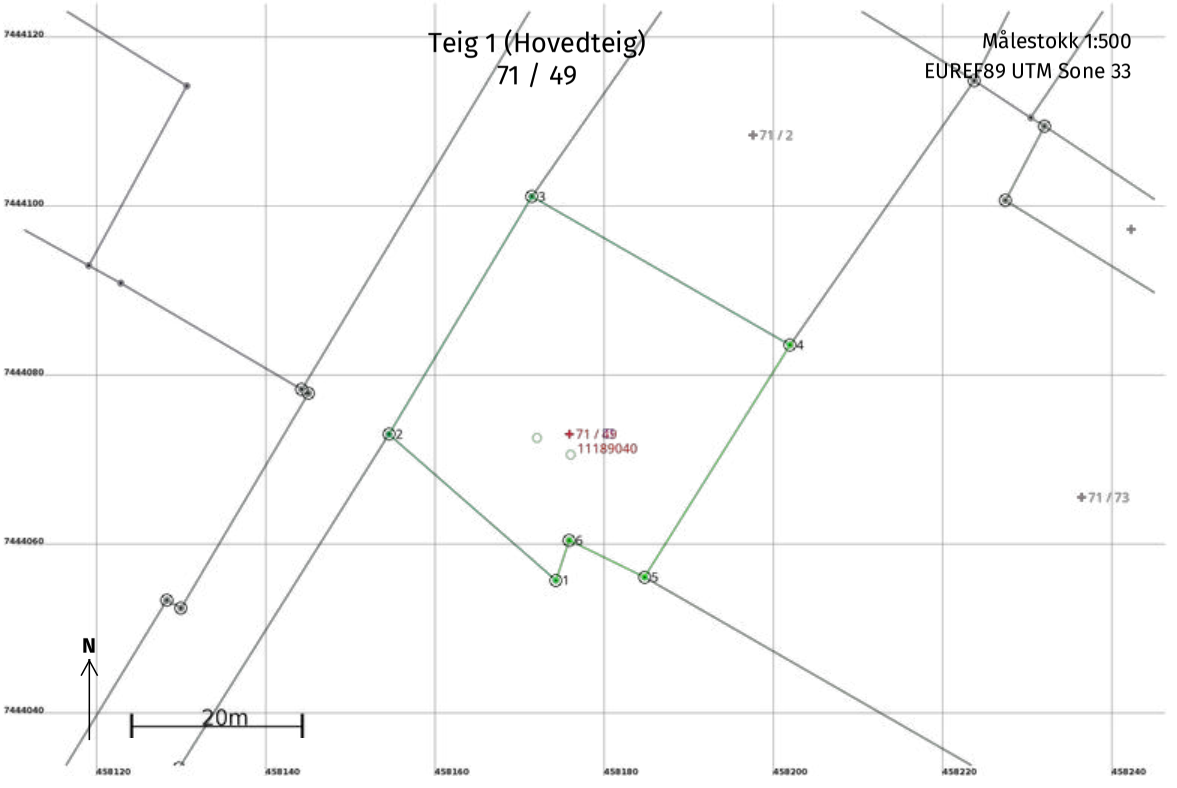
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
38111 Elias Blix' vei 194		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	71/49

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HANSEN KIRSTI ANITA MENTZO		





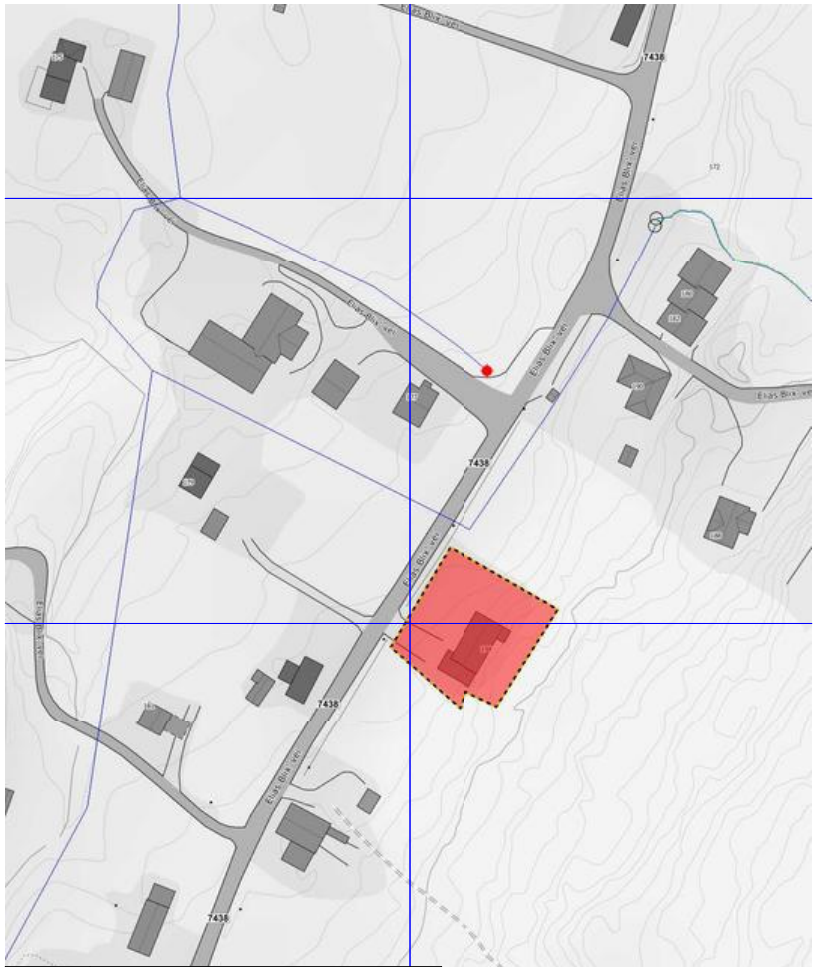
Areal og koordinater

Areal: 1 205,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7444073 **Øst:** 458176

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

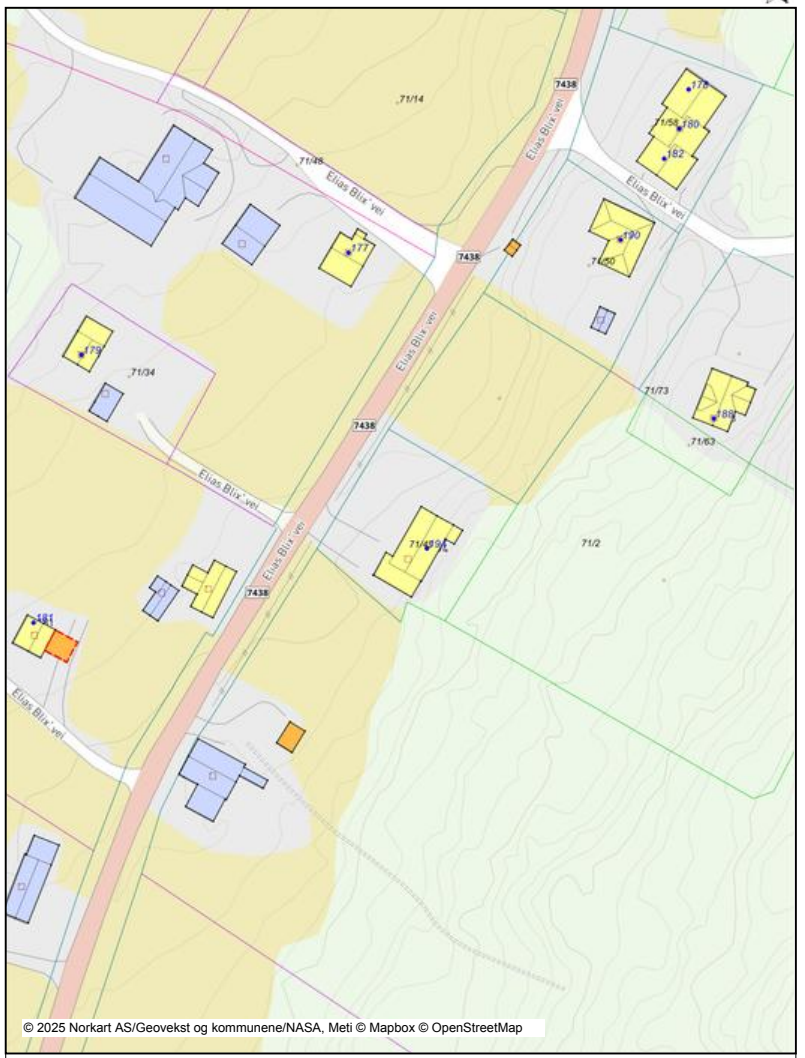
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7444056,15	458174,25	Fjell 26,22	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7444073,44	458154,53	Jord 32,78	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	7444101,54	458171,40	Jord 35,18	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	7444083,99	458201,89	Jord 32,39	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3	
5	7444056,53	458184,71	Jord 9,91	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3	
6	7444060,89	458175,81	Fjell 4,99	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



	Gildeskål Kommune VA kart 2025 11.04.2025
	Målestokk 1:1200
	Gildeskål kommune/Plan og bygg

71/49 grunnkart

Dato: 11.04.2025 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 33N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Matrikkel Adresse
- Abc Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

Matrikkel Bygning
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, uten Bygningspunkt
- Bygningsavgrensning av tiltak

Bygninger
- Takriss
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

71/49 ortofot

Dato: 11.04.2025 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 33N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Matrikkel Adresse
- Abc Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

Matrikkel Bygning
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, uten Bygningspunkt
- Bygningsavgrensning av tiltak

Bygninger
- Takriss
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Gildeskål kommune

...Å eg veit meg eit land...

Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Vedtatt 24.10.24

Planbestemmelser og retningslinjer



Innhold

1. Rettsvirkning ... 1
1.1. Plankart og -bestemmelser ... 1
1.2. Retningslinjer ... 1
2. Forholdet til eldre reguleringsplaner ... 1
2.1. Unntak fra punkt 2 ... 1
3. Generelle bestemmelser og retningslinjer ... 2
3.1. Krav til utforming/byggeskikk ... 2
3.2. Anneks ... 2
3.3. Krav til uteareal ... 2
3.4. Universell utforming ... 3
3.5. Kulturminner ... 3
3.6. Naturfare ... 3
3.6.1. Kvikkleire/leirskred ... 3
3.6.2. Skred i bratt terreng ... 3
3.6.3. Flomfare ... 3
3.6.4. Havnivåstigning, stormflo og bølger ... 3
3.7. Støy ... 4
3.8. Forurensning ... 4
3.8.1. Luftforurensning ... 4
3.8.2. Grunnforurensning ... 4
3.8.3. Lysforurensning ... 4
3.9. Vann,- avløps- og overvannshåndtering ... 5
3.10. Avfallshåndtering ... 5
3.11. Forsvaret ... 5
3.12. Forhold til jordlov ... 5
3.13. Rekkefølgebestemmelser ... 5
3.13.1. Teknisk infrastruktur ... 5

3.14. Opplysende retningslinjer ... 5
4. Bestemmelser til arealformål ... 8
4.1. Bebyggelse og anlegg ... 8
4.1.1. Plankrav (PBL § 11-9. nr. 1) ... 11
4.1.2. Unntak fra plankrav (PBL § 11-10 nr. 1) ... 11
4.1.3. Byggegrenser sjø, vann og vassdrag ... 11
4.1.4. Boligbebyggelse (B) ... 11
4.1.5. Fritidsbebyggelse (H) ... 12
4.1.6. Næringsbebyggelse (E) ... 12
4.1.7. Råstoffutvinning (R) ... 12
4.1.8. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg ... 12
4.1.9. Opplysende retningslinjer ... 13
4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ... 13
4.2.1. Avkjørsels- og avstandsbestemmelser ... 13
4.2.2. Parkering med informasjonspunkt (P) ... 14
4.3. Landbruk-, natur- og friluftsformål, samt reindrift (LNFR) ... 14
4.3.1. Generelt om bebyggelse som inngår i LNFR-område ... 14
4.3.2. Retningslinjer til eksisterende bebyggelse i LNFR-områder ... 15
4.3.3. LNFR-områder hvor spredt utbygging er tillatt ... 16
4.3.4. Omfang av bebyggelse og supplerende bestemmelser i spredtbygdområdene 17
4.3.5. Byggeforbud langs sjø, vann og vassdrag ... 20
4.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag ... 20
4.4.1. Generelle bestemmelser ... 20
4.4.2. Kombinerte formål i sjø: Ferdsel, fiske, frilufts- og naturområder (FFFN) ... 21
4.4.3. Fiske (FI) ... 21
4.4.4. Farled (FA) ... 21
4.4.5. Kombinerte formål i sjø: Akvakultur og ferdsel (AF) ... 21
4.4.6. Akvakultur (A) ... 21
4.4.7. Ankringsområde (VAO) ... 22
4.4.8. Havneområder i sjø (HOS) ... 23
4.4.9. Opplysende retningslinjer ... 23
5. Hensynssoner (PBL § 11-8) ... 25
5.1. Sikringssone H110, nedslagsfelt for drikkevann ... 25
5.2. Faresone H310, ras- og skredfare ... 25
5.3. Faresone H320, flomfare ... 25
5.4. Faresone H360 skytebane ... 25
5.5. Faresone H370 Høyspentanlegg, sentral- og regionalnett ... 26
5.6. Hensynsone H560 Naturmiljø ... 26
5.7. Hensynsone H570 Bevaringsverdig kulturmiljø – Sørfugløy ... 26
5.8. Båndleggingsone H720 Naturvern ... 26
5.9. Båndleggingsone H740 Vernet vassdrag og statlig og kommunalt sikret friluftsområde ... 26
5.10. Båndleggingsone H740 Reguleringsmagasin ... 26
Vedlegg 1: Oversikt gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner (Hensynssone H910) ... 27
Vedlegg 2: Naust ... 29
Vedlegg 3: Flytebrygger ... 33
Vedlegg 4: Energianlegg ... 36
Vedlegg 5: Hensynssoner ... 36

1. Rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel er utarbeidet og behandlet med hjemmel i plan- og bygningsloven (PBL) § 11-5. Kommuneplanens arealdel består av planbeskrivelse med konsekvensutredning, plankart, planbestemmelser og retningslinjer.

1.1. Plankart og -bestemmelser

Plankart og bestemmelser er juridisk bindende. Det er ikke anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt plankartet eller i bestemmelsene, jf. PBL § 1-6.

Bestemmelsene i kommuneplanen skal danne grunnlag for utarbeiding av bestemmelser i nye reguleringsplaner for byggeprosjekter. De generelle bestemmelsene og flere av bestemmelsene for boligområder skal gjelde for alle nye boligprosjekter.

1.2. Retningslinjer

I tillegg er det knyttet retningslinjer til planen. Retningslinjene 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 er skrevet med kursiv.

2. Forholdet til eldre reguleringsplaner

Planen har ikke rettsvirkning der det foreligger godkjente reguleringsplaner og bebyggelsesplaner. I vedlegg 1 er oversikt over planer som skal gjelde.

2.1. Unntak fra punkt 2

Endrede og nye krav i teknisk forskrift om blant annet isolering i bygg har gjort at dimensjonene er blitt større i både taksperrer og bjelkelag, og i noen tilfeller er veggtykkelse også større. Garasjer opp til 50 m2 kan bygges uten søknad på visse vilkår jf. PBL § 20-5 og Byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 a.

Det etterstrebes likebehandling, og for å unngå dispensasjonsbehandling fra eldre planer vil bestemmelsene i kommuneplanens arealdel overstyre eldre reguleringsplaner på følgende måte:

- Regulerings- og bebyggelsesplaner vedtatt før 2010: Bruksarealet (BRA) for fritidsboliger inkl. anneks/uthus kan økes til 120 m² der forholdene ligger til rette for det, blant annet hensynet til tomtestørrelse, avstand til nabogrense etc.
- Reguleringsplaner vedtatt før 2015: Bestemmelsenes punkt 4.1.3 (om garasjer) erstatter bestemmelser i reguleringsplaner vedtatt før 2015.

3. Generelle bestemmelser og retningslinjer

3.1. Krav til utforming/byggeskikk

- Tiltak skal ta utgangspunkt i stedets identitet, kultur- og naturmiljø. Det skal legges vekt på estetikk og god byggeskikk i all utbygging. Ny utbygging bør harmonere med omgivelsene og steders særegenhet.
- Bebyggelsen skal utformes slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng bevares og den skal underordne seg viktige landstrekk.
- Rorbuer skal ha en langstrakt bygningskropp med møneretning i rorbuenes lengderetning mot havet
- Forbindelse/siktlinjer til sjøen bør opprettholdes
- Tiltak i områder med kulturhistorisk verdi må skje i samråd med fagfolk
- Balkonger/terrasser skal tilpasses terrenget og bygningen, og skal ikke virke dominerende, men gi et fornuftig helhetsinntrykk.
- Krav om universell utforming.

3.2. Anneks

- Et anneks er en frittliggende bygning og at ekstra areal i tilknytning til en bolig eller en hytte.
- Anneks kan brukes til overnatting, men er ikke en egen boenhet. Bygningen kan anses som et anneks dersom den enten har kjøkken eller bad (men ikke begge deler) i tillegg til overnattingsmulighet.
- Anneks må plasseres som en naturlig del av den eksisterende bebyggelsen.
- Eiendommen må være bebygd med bolig/fritidsbolig før det kan oppføres anneks.
- Størrelsen på anneks kan være opp til 30 m2 BRA, dersom det ikke fører til at samlet bebygd areal for eiendommen overstiger tillatt utnyttelsesgrad ifølge bestemmelser til kommuneplanens arealdel eller reguleringsbestemmelser.
- Tiltaket er søknadspliktig ihht pbl §20-3, og evt. behov for dispensasjon må avklares før søknad.

3.3. Krav til uteareal

Det vises til PBL § 28-7 og TEK17 § 8-3. Alle boliger skal ha tilgang til leke- og uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til parkering/innkjøring:

- Uteoppholdsarealet skal være egnet til rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper. Arealet skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder forhold til sol og lys, støyforurensning og annen miljøbelastning.
- Privat og felles uteoppholdsareal kan etableres på terreng eller balkong/terrasse.
- Arealet skal løses på egen grunn eller fellesareal som ikke ligger mer enn 150 m fra inngang til boligdel, og skal ha trafikksikker adkomst.
- Privat uteoppholdsareal på balkong/terrasse skal minimum ha en bredde på 1,5 m.
- Uteområder og boliger skal ferdigstilles samtidig. Dersom bebyggelsen ferdigstilles vinterstid, skal uteoppholdsarealene ferdigstilles så snart som mulig påfølgende vår.
- Uteoppholdsareal (MUA) skal minimum være 25 m2 pr. boenhet.

- Lekeplass og uteoppholdsarealer skal ikke plasseres i nærhet av høyspent kraftledning.

3.4. Universell utforming

Universell utforming skal innarbeides i all kommunal planlegging og utbygging i tråd med plan- og bygningslovens formål i § 1-1 og tilhørende forskrifter, jf. diskriminerings- og tilgjengelighetsloven.

3.5. Kulturminner

Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i planarbeid og byggesaker. Det gjelder også samiske kulturminner- og miljøer.

Tiltak som berører fredete og vernede kulturminner- og miljøer, samt nyere tids kulturminner, kan ikke utføres uten godkjenning fra kulturminnemyndighetene.

Kulturminnelovens aktsomhets- og meldeplikt vedrørende kulturminnefunn i grunnen og i sjøbunn/fjæresonen gjelder for hele kommunen.

3.6. Naturfare

3.6.1. Kvikkleire/leirskred

For alle planer og tiltak innenfor aktsomhetsområder for kvikkleire der kvikkleirefaren ikke er utredet skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019 "Sikkerhet mot kvikkleireskred".- Dersom det påvises kvikkleire må områdestabiliteten dokumenteres. Sikkerhetsnivået er gitt i byggeteknisk forskrift § 7-3 med tilhørende veiledning. Utredninger skal gjøres av foretak med geoteknisk kompetanse.

3.6.2. Skred i bratt terreng

Aktsomhetsområder for skred i bratt terreng er vist med hensynssone (H310) i plankartet. Tiltak innenfor hensynssonen må ikke skje før forholdene er utredet av foretak med geoteknisk kompetanse. Dersom det påvises fare, må sikringstiltak gjøres før tiltak kan gjennomføres. Sikkerhetsnivået er gitt i byggeteknisk forskrift § 7-3 med veiledning, herunder «NVEs veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng».

3.6.3. Flomfare

Aktsomhetsområder for flom er vist som hensynssone (H320) i plankartet. Før det gis tillatelse til bygging langs vassdrag innenfor hensynssonen skal det dokumenteres at området ikke er utsatt for flom eller erosjon. Sikkerhetskravet i byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7-2 skal være dokumentert og ivaretatt før bygging kan starte.

3.6.4. Havnivåstigning, stormflo og bølger

Av hensyn til havnivåstigning og stormflo skal fastsetting av byggehøyde for overflate gulv (laveste gulvhøyde) til enhver tid følge DSBs retningslinjer for planlegging og utbygging gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Nivået skal til settes i forhold til aktuell

sikkerhetsklasse og havnivåstigning med klimapåslag. Nye/oppdaterte beregninger fra Statens kartverk skal legges til grunn.

3.7. Støy

Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for planarbeid og byggesaksbehandling.

3.8. Forurensning

3.8.1. Luftforurensning

Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn for planarbeid og byggesaksbehandling.

3.8.2. Grunnforurensning

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke medfører helse- eller miljøskade.

3.8.3. Lysforurensning

Lysforurensning er uønsket eller overflødig kunstig lys. I tillegg til å være lite energieffektivt kan overflødig kunstig lys også ha konsekvenser for astronomi, økologi og helse ved at nattehimmelen blir lysere. Der det er mulig bør lys kunne slås av automatisk når det ikke er behov for lyset.

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder eller bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås.

I utmarksområder er naturlig lys og mørke en viktig miljømessig og opplevelsesmessig kvalitet som skal bevares. Belysning av uteområder og fasader skal utformes slik at lysforurensning minimeres.

Retningslinje:

For å bidra til å redusere lysforurensning skal disse 5 prinsippene legges til grunn:

1. *Bruk av lys kun der det er nødvendig*
2. *Belysning bør være rettet mot området som trenger det og skal rettes mest mulig mot bakken*
3. *Bruk av så lave lysnivåer som mulig for å unngå blending*
4. *Bruk av varm fargetemperatur på lyskilden der ikke annet er påkrevet ved lov eller forskrift*
5. *Bruk lysstyringsutstyr som timer eller bevegelsesensorer for å sikre at lys er dempet når det er mulig og slått av når det ikke trengs.*

3.9. Vann,- avløps- og overvannshåndtering

- I nye reguleringsplaner skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann i forbindelse med planarbeidet.
- Terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering skal sees i sammenheng.
- Tiltak skal gjennomføres slik at overvann i størst mulig grad infiltreres eller fordrøyes på eiendommen. Forsvarlig avledning skal sikres og opparbeides så langt det er nødvendig.
- I forbindelse med planarbeid skal det redegjøres for hvordan overvannet tenkes håndtert. Forholdet mellom harde og permeable flater skal dokumenteres.
- Naturlige flomveier skal ivaretas. Ved søknad om tiltak eller planarbeid som berører eksisterende flomveier skal det avsettes areal til nye flomveier.

3.10. Avfallshåndtering

Nødvendig areal for avfallhåndtering av husholdningsavfall skal dokumenteres i reguleringsplan og planlegges slik at støy og sjenanse mot boliger reduseres mest mulig. Løsninger skal godkjennes av renovasjonsselskapet.

3.11. Forsvaret

Novika er båndlagt for Forsvaret. Forsvaret selv kan fatte vedtak om utbygging og virksomhet innenfor avgrenset areal.

3.12. Forhold til jordlov

I områder avsatt til utbyggingsformål gjelder jordloven inntil området blir tatt i bruk til utbyggingsformål. For områder med reguleringsplankrav gjelder jordloven inntil området er regulert.

3.13. Rekkefølgebestemmelser

3.13.1. Teknisk infrastruktur

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan utbygging ikke finne sted før det er dokumentert tilfredsstillende løsning for vann- og avløp, herunder trygt drikkevann og brannvann. Krav om tilknytning til infrastruktur fremgår av§ 27 i lov om planlegging og byggesaksbehandling.

3.14. Opplysende retningslinjer

- *Temakart fra det offentlige kartgrunnlaget og kommunens egne temakart med tilhørende registreringer og beskrivelse til kommuneplanens arealdel vil bli benyttet i forbindelse med saksbehandling.*
- *Der reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan har mangelfulle bestemmelser, er bestemmelsene i kommuneplanen et supplement til disse.*

Gjerder:

- *Gjerder er generelt forbudt i 100 m -beltet langs sjøen, såfremt det ikke har hjemmel i plan eller er begrunnet i næring.*
- *Gjerder er generelt forbudt i områder der friluftsloven gir fri ferdsel, såfremt det ikke kan påvises særlige grunner.*

Bruksendring fra hytte til bolig:
Det kan søkes bruksendring for hytter og fritidsboliger til helårsbolig der infrastrukturen ligger til rette for det; herunder avkjørselsforhold. I hovedsak gjelder det i områder med etablert helårs bosetting. Søknaden behandles jfr. plan- og bygningsloven m/forskrifter og bestemmelser. Dersom bruksendring krever dispensasjon fra gjeldende arealplan/reguleringsplan behandles dispensasjonssøknaden først. Dersom det gis dispensasjon behandles søknaden om bruksendring med hjemmel i plan- og bygningsloven kapittel 20, med tilhørende forskrifter.

Vedlagt søknaden skal det foreligge:

- *Konkret vurdering fra kommunalsjef helse og omsorg om beliggenheten gjør det mulig å utføre helsehjelp på en kvalitetsmessig forsvarlig måte*
- *Vurdering fra kommunalsjef familie, oppvekst og kultur om evt. krav til skoleskyss*

Skoleskyss: Det forutsettes at det er et eksisterende tilbud om skoleskyss i området. Skoleskyss innebærer ikke en «dør til dør» ordning. Eleven må selv komme seg til/fraktes til nærmeste buss-stopp (oppsamlingssted). Kapasitet på skoleskyss/buss bør være tilstrekkelig slik at en ikke påfører kommune/fylkeskommune ekstra kostnader. Dette er forhold som må tas i betraktning/vilkår når kommunen vedtar bruksendring fra fritidshus til helårsbolig.

Kommunen kan vedta egne retningslinjer for bruksendring fra fritidsbolig til bolig.

Mudring/utfylling
For tiltak som innebærer mudring eller utfylling i sjø skal det gjennomføres miljøanalyse av sedimentene med tanke på miljøgifter i mudrings-/utfyllingsområdet.

Opplysninger om kulturminner
Arealbruken i planen er ikke vurdert med hensyn til kulturminner og kulturmiljøer, unntatt områder som er vurdert etter innkomne innspill. Lov av 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner vil derfor gjelde uavkortet i hele planområdet. Alle fradelingssaker og tiltak som medfører markinngrep skal sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune på høring. Større bygge- eller rivingstiltak på bygninger eldre enn 1850, eller hvor kommunen mener bygninger kan ha kulturminneverdier, skal høres hos fylkeskommunen. Større tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen og/eller i fjæresonen skal sendes på høring til Tromsø museum.

Kommunen kan stille krav om kulturminnefaglig vurdering ved søknad om riving og/eller ombygging eller ved reguleringsarbeid som omfatter bygninger som er SEFRAK-registrert med ikke avklart verneverdi.

Kommunedelplan for kulturmiljø er under utarbeidelse. Når planen er vedtatt vil den være retningsgivende ved godkjenning av tiltak og ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Dispensasjoner
Planutvalget har adgang til å gi dispensasjon fra planen og bestemmelsene når det foreligger begrunnet søknad, jfr. PBL § 19-2 og § 19-3. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering/det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Prioriterte formål for dispensasjon er:

- *Bolig- og ervervsbebyggelse*
- *Mindre tiltak i tilknytning til eksisterende bebyggelse*
- *Mindre tiltak som gapahuk og andre tiltak som fremmer friluftsliv for allmennheten*

For slike formål, og i saker som gjelder små avvik fra arealplanen som har liten betydning for omgivelsene, delegerer planutvalget til kommunedirektør:

- *utforming av kommunens uttalelse til dispensasjon før saken sendes på høring,* ***eller***
- *fatte endelig vedtak etter høring, når høringsinstansene ikke har vesentlige merknader*

4. Bestemmelser til arealformål

4.1. Bebyggelse og anlegg

I tabell 1 står alle byggeområder som det fremstår i plankartet, med tilhørende bestemmelser. Innenfor områdene tillates boligbebyggelse (B), fritidsbebyggelse (H), næringsbebyggelse (E) eller annen bebyggelse i forhold til PBL § 11-7 nr. 1. Antall tillatte enheter i planperioden er oppgitt i tabellen. Antall enheter inkluderer gitte delingstillatelser. Der antall enheter ikke er oppgitt, betraktes byggeområde som ferdig utbygget.

I kolonnen for plankrav står R for krav om reguleringsplan. K betyr at bygging kan skje i tråd med plankart og bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Krets	Nummer	Område	Ant.	Plankrav	Bestemmelser
Storvikbukta	E1	Grimstad. Halshaukan		R	
	HN2	Meviksjøen	1	K	
	B3	Mevik	2	K	
	B4	Mevikstranda		R	
	T7	Ungdomshuset Storvik		K	
	BH8	Storvik. Mellom stranda og fv (sør)	2	K	
	BH9	Storvik. Mellom stranda og fv (nord)		K	
Forstranda	E10	Næringsområde Tøa		R	
	H11	Hyttefelt ved Noviktunnel		K	Krav om geoteknisk vurdering
	H12	Oterstranda ved Storviktunnel	5	K	Krav om geoteknisk vurdering for deler av området
	H13	Oterstranda		K	
	H14	Solbakken - Oterstranda		R	Krav om geoteknisk vurdering
	H15	Oterstranda mellom sjøen og fv 17. Østsiden	5	K	
Sørfinnset	B16	Boligtomt Sørfinnset	1	K	
	T17	Ungdomshuset Sørfinnset		K	
	E20	18/6/4		K	Turistformål/rorbu. Maks BRA er 80m2, maks gesimshøyde er 4,8 meter og maks mønehøyde er 6 meter
	ET21	Sjøhus/forretning/tjenester		R	
	E22	Næringsområde innenfor N20	1	K	Turistformål/rorbu. Maks BRA er 80m2, maks gesimshøyde er 4,8 meter og maks mønehøyde er 6 meter
Inndyr	H24	Storvika-Dal		R	
	B25	Oldervika sør		R	
	B26	Oldervika nord	3	K	
	B27	Oldervika	3	K	
	B28	Asphaugen	2	K	
	B29	Kvithammarlia	3	K	
	B30	Vasshaugen	3	K	
	B31	Storsteinan boligfelt		R	
	E32	Inndyr sentrum industri		K	Maks BYA 60% og maks byggehøyde 7,5 m.

Krets	Nummer	Område	Ant.	Plankrav	Bestemmelser
	B33	Inndyr sentrum		K	
	B34	Inndyr bank/ kunskapssenter/bolig	3	K	
	B35	Breihaugen		K	
	B36	Breihaugen nord		K	
	OT37	Barnehagen Inndyr		K	
	B38	Åsen		R	
	EF39	Forretning Inndyr øya/myra		R	Maks 3000 m2 BRA
	B40	Vardhaugen	3	K	
	B41	Amundhaugen	4	K	
	B42	Flathaugen	2	K	
	B43	Kjørsvollen	1	K	
	B44	tomt 26/47	1	K	
	E45	Gifas Nordvågen	1	K	Næringsbebyggelse. BYA 60%. Maks gesimshøyde er 8 meter og maks mønehøyde er 12 meter.
	G46	Lillegjerdet kirkegård		K	
	G47	Storgjerdet kirkegård		K	
	E48	Gifas Sund		K	BYA 60%. Maks gesimshøyde er 8 meter og maks mønehøyde er 12 meter.
Sundsfjord	RE49	Sundsfjord råstoffutvinning		R	Kombinert råstoffutvinning/næring/industri
	H50	Hellarfjellet		K	Tomter fradeles i henhold til tomtedelingsplan fra Statskog
	H51	Langvatnet		K	Tomter fradeles i henhold til tomtedelingsplan fra Statskog
	H52	Hamn		K	
	H53	Middagshaugen hytteområde	1	K	Krav om geoteknisk vurdering
	H54	Tinnan	2	K	Krav om geoteknisk vurdering
	E55	Asgotsletta næringsområde	1	K	Krav om geoteknisk vurdering. BYA 60%. Maks gesimshøyde er 8 meter og maks mønehøyde er 12 meter.
Nordfjord	E56	Sandhornøy bru/Kjøpstad		K	Turistformål. BYA maks 60% og høyde maks 8,5 meter
	H60	Kjelling v/ Krøsskjervika	1	K	
	E61	Kjellingstraumkrysset		R	
	H62	Kjelling, sør for veien	4	K	
	H63	Kjelling nord for veien	5	K	
	E64	Kjelling havn	1	K	Turistformål. BYA 60% og maks høyde 8 meter.
	B65	Framnes	1	K	
	E66	Næringsområde Saura		R	Vedtatt med innsigelse
	OT67	Kirke Saura		K	
	G68	Kirke Saura grav- og urnelund		K	
	I69	Idrettsanlegg Nygårdsjøen		K	
	OT70	Skole Nygårdsjøen		K	
	T71	Undomshuset Nygårdsjøen		K	
	ET72	Nygård v/ kaia		R	Turistformål/utleiehytter
	EF73	ForretningsområdeNygård		R	
	E74	Industriområde Ertenvåg sør		R	
	B75	Nygård bolig sør		R	
	B76	Ertenvåg bolig	1	K	

Krets	Nummer	Område	Ant.	Plankrav	Bestemmelser
	BF77	Ertenvågkrysset bolig og forretning	1	K	
	R78	Ertenvåg råstoffutvinning		R	
	R79	Sokumvatnet vest		R	Eksisterende massetipp
Sandhornøy	H80	Finnesodden	1	K	
	B81	Sørvågen boligområde		R	Vedtatt med innsigelse
	ET82	Langsanden - næringsformål		R	Turistformål
	OT83	Langsanden - offentlig formål (srvicebygg)		K	
	ET84	Følvika - næringsformål	2	K	Turistformål. Ny bebyggelse skal tilpasses naturmiljø, terreng og omgivelser i samme skala som eksisterende glober
	G86	Kirkegård		K	
	H87	Bergseth	4	K	
	B88	Hammaren boligfelt		R	
	OT89	Skole Sandhornøy		K	
	E90	Solheim		K	Lager/verksted. BYA 60%. Maks høyde er 12 meter.
	H91	Breivik	1	K	
	B92	Kråkneset boligområde		R	
	I93	Sandmoen gressbane		K	
	H94	Lekanger hyttetomt	1	K	Krav om geoteknisk vurdering
	G95	Lekanger kirkegård		K	
	OT96	Sandhornøy kapell		K	
	T97	Ungdomshus Lekanger		K	
	B98	Boligtomt Lekanger (71/61)	1	K	
	B99	Lekanger	4	K	
	B101	Lekanger øst for fv.	3	K	
	BE102	Lekanger/Nyheim	3B 3E	K	Ny næringsbebyggelse skal tilpasses natur- og kulturmiljø, terreng og omgivelser
	H103	Nestskjærmarka hytteområde		R	
	ET104	Hustad camping	3	K	Campingplass/utleiehytter. Maks høyde 3,5 meter.
	B105	Hustad		K	
	E106	Hustad sør	3	K	Turistformål/rorbu. Maks BRA er 80m2, maks gesimshøyde er 4,8 meter og maks mønehøyde er 6 meter
	H107	Navnberget		K	
Arnøya	BHE108	Nordhamna		K	Bolig/fritid/sjøhus med overnatting
	EF109	Nordhamna forretning	1	K	Kontor/forretning
	E110	Hestholmskjæret	1	K	Næringsbebyggelse. BYA 60%. Maks gesimshøyde er 8 meter og maks mønehøyde er 12 meter.
	ET111	Skivikneset		R	Turistformål/utleiehytter
	H112	Arnøysundet vest		K	
	H113	Arnøysundet øst	3	K	
	H114	Arnøysundet midt		K	
	G115	Grav- og urnelund Sørarnøy		K	
	OT116	Skole og barnehage Sørarnøy		K	

Krets	Nummer	Område	Ant.	Plankrav	Bestemmelser
	E117	Industriområde Sørarnøy havn		R	
	B118	Sørarnøy sentrum Kråklihaugen	10	K	
Sørfugløy	HE119	Sørfugløy - Bevaringsområde		R	Viktig kulturmiljø. Krav om geoteknisk vurdering
	H120	Sørfugløy hytteområde	4	K	
	ET121	Sørfugløy turistformål		R	
	H122	Sørfugløy hytteområde havn		R	
Fleinvær	BE123	Sørvær		K	
	ET124	Mevær camping	1	K	Turistformål/camping. BYA 60%. Maks tillatt høyde er 11 meter

Tabell 1: Bestemmelser for byggeområder.

4.1.1. Plankrav (PBL § 11-9. nr. 1)

For områder avsatt til utbyggingsformål, og hvor det er satt krav om reguleringsplan, tillates ikke ny bebyggelse eller fradeling før området inngår i slik plan.

4.1.2. Unntak fra plankrav (PBL § 11-10 nr. 1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan så fremst det er i samsvar med kommuneplanenes bestemmelser og retningslinjer:

- Tiltak som er unntatt fra krav om søknad og tillatelse jf. pbl § 20-5
- Oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
- Fasadeendring
- Rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner

4.1.3. Byggegrenser sjø, vann og vassdrag

Byggegrense som juridisk linje gir byggeforbud lang sjø, vann og vassdrag. Hvis ikke byggegrense er angitt, vil formålsgrensen gjelde som byggegrense. Se for øvrig kapittel 4.3.5.

4.1.4. Boligbebyggelse (B)

- I boligområder uten plankrav (K i tabell) skal bebygd areal (BYA) ikke overstiger 30 % av tomtens areal. Totalhøyde er maks 8,5 meter.
- Tilbygg, påbygg, garasjer og uthus på eiendommer med eksisterende bebyggelse er tillatt uten ny regulering, så lenge graden av utnytting ikke overskrider 30 % BYA.

Garasjer

Følgende bestemmelser gjelder i byggeområder for bolig i kommuneplanens arealdel og erstatter bestemmelser i reguleringsplaner vedtatt før 2015:

- I byggeområder for bolig tillates det at garasje oppføres som tilbygg til bolig eller som frittstående garasjebygg. Garasje som tilbygg til bolig og frittstående garasjebygg kan oppføres med et areal der verken BRA eller BYA overstiger 70 m^2. Garasje kan innenfor bestemmelsene i plan- og bygningsloven og byggeforskriftene oppføres med redusert avstand til eiendomsgrense.

- Garasjebygg kan oppføres i kombinasjon med andre romfunksjoner som tilleggsrom til bolig/boenhet på eiendommen.
- Totalhøyde skal være maks 5,5 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

4.1.5. Fritidsbebyggelse (H)

- I hytteområder uten plankrav (K i tabell) er maks tillatt bebygd areal (BYA) 200 m2. BYA inkluderer alle former for målbart areal, som hytte, uthus, anneks, garasje og altan/balkong mm.
- Flytebrygge omfattes ikke av dette.
- Totalhøyde på hytte maks 7,0 meter. Øvre grense for fritidsbolig er 120 m2 (BRA).
- Det kan gis tillatelse til ett anneks, se punkt 3.2.
- Garasje og andre mindre uthus i tilknytning til eksisterende bebyggelse kan tillates. For garasje, se punkt 4.1.3.

4.1.6. Næringsbebyggelse (E)

Næringsbebyggelse er angitt med E (erverv) i tabell 1 og på plankartet.

- Ervervsbebyggelse skal plasseres og utformes slik at det ikke vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende bebyggelse og allmenne interesser med tanke på støy, støv, lukt og forurensning generelt. Behov for buffersone/vegetasjonsbelte mot tilstøtende områder skal alltid vurderes.
- Utendørs lagring skal foregå på en ryddig måte og skal være skjermet mot innsyn fra omgivelsene ved behov.
- I områder der grad av utnytting ikke er fastsatt i tabell, skal maks utnyttingsgrad være 60%. Total høyde kan være maks 12 meter.

4.1.7. Råstoffutvinning (R)

For områder avsatt til råstoffutvinning hvor det er satt krav om reguleringsplan, må arbeid og tiltak som nevnt i PBLs §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling etter § 26, ikke finne sted før området inngår i slik plan. Dette gjelder arbeid som krever byggetillatelse og tiltak som er unntatt søknadsbehandling.

4.1.8. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

a. Naust og flytebryggeanlegg (N og F)

- Ny naustbebyggelse og flytebrygger kan etableres i naustområdene (N) og flytebryggeområdene (F) med angitte bestemmelser per område, se vedlegg 2 og 3.
- Naust, flytebrygger og båtplasser må tilpasses terreng- og landskapsformer og må ikke være i konflikt med nærings-, natur- eller friluftsinteresser, herunder badeplasser. Adkomst til strandsonen skal ivaretas.
- Naust skal ha saltak og fortrinnsvis stående kledning. Naust tillates ikke malt i farger som fremstår som fremstår som skarpe og kontrastfylte.
- Naust til fritidsformål kan ha maks bruksareal på 40 m^2 og mønehøyde på maks 4,0 meter. Det kan tillates inntil 3 vinduer i størrelse tilpasset bygningsdimensjonen.
- Naust til næringsformål kan ha maks bruksareal på 70 m^2 og mønehøyde på maks 5,5 m.

- Naust kan benyttes til oppbevaring av båt og redskap i tilknytning til båtbruk. Naust skal ikke innredes med tanke på overnatting eller personopphold. Balkong eller altan tillates ikke.
- For større naust- og flytebryggeanlegg kan det kreves reguleringsplan, jf. PBL § 11-9 nr. 1.
- Gjenoppbygging, utvidelse og vedlikehold av naust i henhold til punkt 3.8 tillates.
- For områdene N58 (Finnsetvika), N64 (Mårnes) og N84 (Sørfugløy) gjelder følgende bestemmelse: Ved restaurering og bygging av naust i dette området, må naustene tilpasses eksisterende naustbebyggelse i størrelse, uttrykk, materialbruk og farge.

b. Energianlegg

I områder for energianlegg (ABA 1-14, 16-17 og 19-21 i plankartet) tillates det nødvendig vedlikehold/utbygging innenfor byggeområdenes avgrensing. Oversikt over områdene finnes i tabell i vedlegg 4.

4.1.9. Opplysende retningslinjer

Naust: Oppføring av naust bør så langt det er mulig løses ved plassering i grupper som løser naustbehovet for flere eiendommer.

Flytebrygger: Når det søkes om nye flytebrygger bør andre nausteiere/rettighetshavere gis anledning til å delta i prosjektet.

Massetak:

- *Alle uttak over 500 m3 er meldepliktig*
- *Alle uttak over 10000 m3 er konsesjonspliktig*
- *Uttak av masser til eget bruk ifm landbruksdrift er tillatt innenfor LNFR-område, men dersom masser selges til f.eks. entreprenører etc., så er det ikke lenger en del av LNFR-formålet, og området bør reguleres.*

4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.2.1. Avkjørsels- og avstandsbestemmelser

Ved lokalisering av tiltak nevnt i lovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3 (arbeid som krever byggetillatelse m. m.) i LNFR - områder for spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse og innenfor byggeområder gjelder slike bestemmelser for avkjørsler:

- Alle avkjørsler skal oppfylle Statens vegvesen sine krav til avkjørselsutforming
- Der det ikke er regulert avkjørsel i reguleringsplan, må det, i henhold til vegloven, søkes til Nordland Fylkeskommune for nye avkjørsler eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra fylkesveg.
- Langs fylkesvei 17 (streng holdningsklasse) tillates som hovedregel ikke nye avkjørsler. Gjennom reguleringsplan kan ny avkjørsel tillates når særlige forhold tilsier det. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig

utviklingsmulighet. Utvidet bruk av avkjørsel kan tillates når avkjørselen betjener et visst antall boliger fra før.
- Langs fv 838 praktiseres mindre streng holdning. Antall direkte avkjørsler må være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler. Nye boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på fremtidig utviklingsmulighet.
- Langs øvrige veier praktiseres lite streng holdning. Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles.
- Langs fylkesveiene skal nye avkjørsler henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel når forholdene ligger til rette for det
- Byggegrense mot fylkesveger:
  - Fv. 17: 50 meter fra veimidte (streng holdningsklasse)
  - Fv. 838: 30 meter fra veimidte (mindre streng holdningsklasse)
  - Fv.7436 i Storvika, Fv.7444 til Forstranda, Fv.7446 Sør-Arnøy, Fv.7448 til Sørfinnset, Fv.7438, Fv.7450 og Fv.7440 på Sandhornøya: 15 meter fra veimidte (lite streng holdningsklasse)
- Der det ikke er regulert byggegrense i reguleringsplan, må det søkes Nordland Fylkeskommune om dispensasjon fra byggegrense etter vegloven, dersom det bygges nærmere fylkesveg enn det som er nevnt under holdningsklassene ovenfor.
- Byggegrense mot kommunale veier er 15 meter fra veimidte dersom ikke annet følger av reguleringsplan.
- Avkjørsel fra kommunal veg skal ha en teknisk utførelse som tilfredsstiller gjeldende «Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg", og må godkjennes av kommunen.
- Gjerde langs kommunal vei skal ha en avstand på 2 meter fra veikant og fortau.

4.2.2. Parkering med informasjonspunkt (P)

Innenfor P1 kan det etableres parkeringsplass med informasjonspunkt.

Innenfor P2 kan det etableres et informasjonspunkt som innfallsport til Láhko nasjonalpark. Det tillates også ett toalettbygg innenfor området. Maks størrelse er 25 m2 BYA.

4.3. Landbruk-, natur- og friluftsformål, samt reindrift (LNFR)

Innenfor områdene merket LNFR tillates ikke spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse samt fradeling, med unntak av tiltak tilknyttet stedbunden næring.

4.3.1. Generelt om bebyggelse som inngår i LNFR-område

Landbruksbebyggelse

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, gjeterbu/skogsbu, gartneri, gårdsfabrikk, sagbruk, gårdsbutikk, landbruksverksted, naust og bygninger tilknyttet næringsaktivitet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Det skal gjøres en særskilt vurdering av behovet for ny bygningstypene nevnt nedenfor før bygging tillates. Behovet må kunne tilskrives driften av eiendommen.

Våningshus

- Våningshuset skal plasseres på tunet på landbrukseiendommen.
- Våningshuset er en del av landbrukseiendommen og skal ikke fradeles.
- Våningshuset skal tilpasses eksisterende bygningsmasse, materialvalg, farger og stilarter.
- Totalhøyde skal være maks 8,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Kårbolig

- Forutsetter at det foreligger behov for to boliger på bruket av hensyn til driften av eiendommen.
- Kårboligen skal plasseres på tunet på landbrukseiendommen.
- Kårboligen er en del av landbrukseiendommen og skal ikke fradeles.
- Kårboligen skal tilpasses eksisterende bygningsmasse med hensyn til materialvalg, farger og stilarter.
- Totalhøyde skal være maks 8,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Det kan bare tillates fradeling av eksisterende kårboliger dersom det ikke forventes å være behov for kårbolig på eiendommen i fremtida, og der fradeling kan skje uten store ulemper for driftsenheten. Fradeling av kårboliger som ligger på gårdens tun tillates ikke.

Gjeterbu/skogsbu

- Gjeterbu/skogsbu skal plasseres og ha en slik utforming at den blir en naturlig del av omgivelsene og tillates ikke inngjerdet.
- Maksimal BYA = 25 m² inkludert utedo. Maksimalt antall bygninger er to. Maksimal gesimshøyde 2,8 m fra målt terrengs gjennomsnittsnivå.
- Det tillates ikke etablert mer enn en gjeterbu/skogsbu per driftsenhet.
- Gjeterhytter og anlegg i reindriften omfattes ikke av denne bestemmelsen.

Bebyggelse for tilleggsnæring

Forutsetter at virksomheten er knyttet til gårdens og familiens ressurser og inngår landbruksbegrepet.

Arealene virksomheten etableres på skal ikke fradeles.

4.3.2. Retningslinjer til eksisterende bebyggelse i LNFR-områder

Eksisterende boligbebyggelse

- *Det kan gis dispensasjon for utvidelse av eksisterende bolighus dersom det skjer innenfor rammen av bestemmelsenes punkt 4.1.3.*
- *Det kan gis dispensasjon for oppføring av ett anneks jr. punkt 3.2*
- *Det kan gis dispensasjon for garasje og andre mindre uthus i tilknytning til eksisterende bebyggelse. For garasje vises det til punkt 4.1.3.*
- *Altaner/balkong: Det vises til generelle bestemmelser om balkonger/terrasser i punkt 3.1.*

- *Kommunen vil ikke kreve eget gebyr for søknad om dispensasjon innenfor disse rammene.*

Eksisterende fritidsbebyggelse:
Det kan gis dispensasjon for utvidelse av eksisterende fritidshus dersom dette skjer innenfor rammen av bestemmelsenes punkt 4.1.4.

Gjenoppbygging, ombygging og riving av eksisterende bebyggelse:
Det kan gis dispensasjon for gjenoppbygging av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade i LNFR-områder og innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Det samme gjelder for bygg som søkes revet og ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggverkets funksjonalitet ivaretas. Bestemmelsene i punkt 4.3.3. gir rammer for bebyggelsen.

Vilkår i plan- og bygningslovens § 19-2 må være oppfylt.

4.3.3. LNFR-områder hvor spredt utbygging er tillatt

Innenfor områdene tillates spredt boligbebyggelse, spredt fritidsbebyggelse, spredt næringsbebyggelse eller kombinert spredt bebyggelse, med det antall som er oppført i tabell 2 under kap. 4.3.4. Det skal tilstrebes å bruke eksisterende avkjørsler så langt det er mulig.

For områder uten plankrav:

- I områder for spredt boligbebyggelse skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 30 % av tomtens areal. Totalhøyde skal være maks 8,5 meter.
- For hyttetomter settes maks tillatt bebygd areal (BYA) til 200 m^2. BYA inkluderer alle former for målbart areal, som hytte, uthus, anneks, garasje og altan/balkong m.m. Flytebrygge omfattes ikke av dette.
- Totalhøyde på hytte maks 7,0 meter. Øvre grense for den enkelte bygning er 120 m^2 (BRA).
- Ervervsbebyggelse skal plasseres og utformes slik at det ikke vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende bebyggelse og allmenne interesser med tanke på støy, støv, lukt og forurensning generelt. Behov for buffersone/vegetasjonsbelte mot tilstøtende områder skal alltid vurderes. Utendørs lagring skal foregå på en ryddig måte og skal være skjermet mot innsyn fra omgivelsene ved behov. Total høyde kan være maks 12 meter. Maks BYA er 60%.
- Det kan ikke fradeles eller bygges på jordbruksareal, og heller ikke slik at dyrka mark blir innbygd.
- Atkomst til spredt bebyggelse skal ikke foregå over dyrka mark.
- Bebyggelse skal ikke hindre fri ferdsel lang sjø og vassdrag.
- Tidligere fradelte tomter regnes ikke med i oversikt over antall enheter, jf. tabell over LNFR-områder hvor spredt utbygging tillates. Forutsetningen for at fradelte tomter ikke skal regnes med er at det er gitt fradelingstillatelse for maks 3 år siden, jfr. frist for å rekvirere oppmåling.
- Tilsvarende gjelder for gjenoppbygging av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade, samt våningshus på landbrukseiendom som endrer status til bolighus.
- Mindre kommunaltekniske anlegg for eksisterende bebyggelse kan tillates.
- Det kan ikke fradeles eller bygges på områder som er i konflikt med reindriftens flytt- og trekkleier, jf. reindriftsloven § 22.
- For øvrig gjelder bestemmelser om utforming/ byggeskikk, se pkt. 3.1

Opplysende retningslinje:
For spredt fritidsbebyggelse kan det tillates fradelt tomter på inntil 1 dekar

4.3.4. Omfang av bebyggelse og supplerende bestemmelser i spredtbygdområdene

I tabell 2 nedenfor fremgår det hvilke LNFR-området som er åpnet for spredt bebyggelse. Områdenummer finnes igjen på plankartet. Her angis om det er spredt boligbebyggelse (SB), spredt hyttebebyggelse (SH) eller spredt ervervsbebyggelse (SE) eller en kombinasjon av disse. I tabellen fremgår antall nye enheter som er tillatt i planperioden.

I områder merket R* i tabellen er det satt krav om reguleringsplan. Det som utløser krav om reguleringsplan, er at områdestabilitet ikke er utredet i henhold til NVE sin veileder 1/2019. Andre forhold er avklart i planprosessen. Det pågår et arbeid med å friskmelde områder under marin grense i regi av Norges geologiske undersøkelse (NGU) og kommunen. Dette arbeidet fortsetter etter planens vedtak og vil ikke være et vilkår for å innvilge byggesøknad jfr. rundskriv H-5/18. Etter hvert som områder friskmeldes, vil krav om reguleringsplan bortfalle.

Krets	Nummer plankart	Områdenavn	Nye boliger	Nye hytter	Ny næring	Plankrav	Merknad
Storvikbukta	SB1	Grimstad	4				Områdestabilitet er utredet
	SBE2	Mevik	5		1		Områdestabilitet er utredet
	SB3	Storvik	8				Områdestabilitet er utredet
	SH6	Finnes-Storvik hytteområde					Omfatter kun eksisterende hytter. Ingen nye enheter av hensyn til flyttlei og rasfare
	SBHE7	Finnes	2	2	1		Justert av hensyn til flyttlei. Antall enheter redusert Områdestabilitet er utredet
Forstranda	SH8	Rekvika					SH8 avgrenses til eksisterende bebyggelse av hensyn til flyttlei. Ingen nye enheter
	SBH9	Vigdel	2	4		RP*	Området er justert.
	SHN5	Hambuvika					Se midlertidige bestemmelser for Hambuvika som er vedtatt i 1987
	SBE10	Forstranda Tingvoll	5		2	RP*	
	SH11	Høgsetdal		4		RP*	
	SH12	Grøset					Avgrenses rundt eksisterende bebyggelse av hensyn til nærhet til flyttlei. Ingen nye enheter.
	SH13	Oterstranda laksådalsvatnet		4		RP*	
Sørfinnset	SE14	Skulpturomr. Kjellingvann.			1		
	SBE15	Opsahl	2		1		Områdestabilitet er utredet (NVE)
	SBHE16	Sørfinnset Tøa-Gjelseth-nordvest	5	2	1		Områdestabilitet er utredet (NVE)
	SBE17	Sørfinnset nordøst Seljeseth	5		1		Områdestabilitet er utredet (NVE)
	SBHE19	Sørfinnset	3	5	2		Områdestabilitet er utredet (NVE)

Krets	Nummer plankart	Områdenavn	Nye boliger	Nye hytter	Ny næring	Plankrav	Merknad
	SE100	Opsahl sørvest			2		Nytt område. Områdestabilitet er utredet (NVE)
Inndyr	SBHE20	Kleivstua Skaugvoll	2	1	1		Antall enheter redusert. Områdestabilitet er utredet.
	SBE21	Jelstad	3		2		Områdestabilitet er utredet.
	SBE22	Stokbruvika	3		1		Områdestabilitet er utredet.
	SBHE23	Sund	3	3	2		Området justert, dyrka mark tatt ut. Områdestabilitet er utredet.
	SBHE24	Mellom Sandnes	2	4	2		Området noe justert/redusert av hensyn til beiteområde rein. Områdestabilitet er utredet.
Sundsfjord	SH25	Leirvika		2		RP*	.
	SH26	Vindvik					Beholdes som spredtbygd rundt eksisterende bebyggelse.
	SBH27	Sirivika		2		RP*	Justert ihht aktsomhetsområde.
	SBH28	Hamn	4	5		RP*	Justert ihht aktsomhetsområde. ..
	SH29	Hamn-Forsåga					Spredtbygdområde beholdes rundt eksisterende bebyggelse.
Nordfjord	SE30	Breivika næring					Justert ihht aktsomhetsområde
	SB30	Breivika bolig					
	SH31	Lefneset		3		RP*	Justert i nord.
	SB32	Asgotsletta	1			RP*	
	SBE33	Kjøpstad-Eivika	2		2	RP*	Området justert, dyrka mark tatt ut. Antall enheter redusert.
	SH34	Håkjerringvika					Ingen nye enheter av hensyn til beiteområde rein.
	SBE35	Kjelling	5		4		Områdestabilitet er utredet.
	SBE36	Eidsvika Skålsvika sør	3		1	RP *	
	SB37	Skålsvik - Nord	1				Områdestabilitet er utredet.
	SB38	Storhaugen	4				Områdestabilitet er utredet.
	SB39	Saura nord for skolen	1				Områdestabilitet er utredet.
	SBE40	Saurnes	5		2		Områdestabilitet er utredet.
	SH41	Eiendom 52/3		1			Områdestabilitet er utredet.
	SE42	Høgtun			1		Områdestabilitet er utredet.
	SBE43	Kleivhammaren-Katthaugen	5		2		Områdestabilitet er utredet.
	SB44	Nygård	2				Områdestabilitet er utredet.
	SBE45	Ertenvåg, Storhaugen	4		2		Områdestabilitet er utredet.
	SH46	Ertenvåg- Mot Varhaugen		5			Områdestabilitet er utredet.
Sandhornøy	SBHE49	Kummern	5	4	1	RP*	
	SBE50	Skjelvik	3		1	RP*	Området justert av hensyn til reindrift og aktsomhetskart.
	SBHE51	Sandnes vest	3	2	1		Områdestabilitet er utredet.
	SBE52	Sandnes øst	2		1		Områdestabilitet er utredet.
	SBHE53	Klubbstein - Kransvik					Området avgrenses ihht eksisterende bebyggelse, ingen nye enheter.

Krets	Nummer plankart	Områdenavn	Nye boliger	Nye hytter	Ny næring	Plankrav	Merknad
	SBHE54	Finnset-Klubbstein					Området avgrenses ihht eksisterende bebyggelse. Ingen nye enheter.
	SH55	Telnes					Området avgrenses ihht eksisterende bebyggelse, ingen nye enheter.
	SBHE56	Alsvik					Området avgrenses ihht eksisterende bebyggelse, ingen nye enheter.
	SBHE58	Sandvik	3	1	2		Områdestabilitet er utredet.
	SH59	Skåret		5		RP*	Området er Justert/ redusert.
	SBH60	Følvik	2	4		RP*	
	SBHE61	Sæter					Avgrenses til eksisterende bebyggelse. Ingen nye enheter
	SBE62	Ravik	3		1		Områdestabilitet er utredet.
	SH63	Mårnes v/Flosanden		1			Områdestabilitet er utredet.
	SBE64	Mårnes	5		2		Område justert i forhold til strandsone. Myr og plantefelt tatt ut. Områdestabilitet er utredet.
	SBHE65	Våg - Slæråsen	3	3	2		Området justert, lite egnet. Områdestabilitet er utredet.
	SB66	Våg v/fylkesveien	2				Området justert, lite egnet. Områdestabilitet er utredet.
	SB68	Jøtnesåsen	3				Områdestabilitet er utredet.
	SB69	Hustad	5		1		Områdestabilitet er utredet.
	SH70	Horsdal v/ fylkesveien		2		RP*	
	SBHE71	Horsdal	2	5	1		Områdestabilitet er utredet.
	SBE72	Horsdalgården	3		2		Områdestabilitet er utredet.
	SH74	Morsdal		2		RP*	Avgrenset ihht aktsomhetsområde for skred.
	SH75	Kvarsvik		3		RP*	
	SH76	Kvarsnes		5		RP*	
Arnøya	SH78	Nordarnøy.Korsberget.		3			Områdestabilitet er utredet
	SBHE79	Nordarnøy	8	3	5		Områdestabilitet er utredet
	SB81	Sørarnøy sentrum	8				Områdestabilitet er utredet.
	SB82	Sørarnøy sør	3				Områdestabilitet er utredet.
	SE83	Krokholmen			1		Områdestabilitet er utredet
Fleina	SH84	Fleina		4			Områdestabilitet er utredet.
Fugløy	SH85	Nordfugløy		5		RP*	Området justert av hensyn til strandsone/friluftsområde, naturmiljø og aktsomhetsområde for skred og flom
Femris	SH86	Røssøysundet		4			Områdestabilitet er utredet
	SH87	Nord Femris		4			Områdestabilitet er utredet
	SH88	Sør Sandnes		5			Områdestabilitet er utredet
	SH89	Sør Femris		3			Områdestabilitet er utredet
Fleinvær	SH90	Kjønnøy					Områdestabilitet er utredet
	SH91	Skora		1			Områdestabilitet er utredet

Krets	Nummer plankart	Områdenavn	Nye boliger	Nye hytter	Ny næring	Plankrav	Merknad
	SBHE92	Mevær	2	3	1		Områdestabilitet er utredet
	SH93	Unsøya		2			Områdestabilitet er utredet
	SHE94	Løksøya	1	1			Områdestabilitet er utredet
	SBHE95	Langholmen	1	1	1		Områdestabilitet er utredet
	SBHE96	Sørvær	2	2	1		Områdestabilitet er utredet
	SH97	Helløya		1			Områdestabilitet er utredet
	SH98	Tverrøya		1			Områdestabilitet er utredet

Tabell 2: Spredt bebyggelse i LNFR-områder, lokalisering og omfang

4.3.5. Byggeforbud langs sjø, vann og vassdrag

- Innenfor en sone på 100 meter fra sjø og 50 meter fra vann og vassdrag tillates ikke fradeling / bygging av ny bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse. For naust og flytebrygger gjelder egne bestemmelser, se punkt 4.1.8.
- Forbudet gjelder også iverksetting av nye eller utvidelse av eksisterende massetak.
- Unntak er der det er angitt byggegrense som juridisk linje eller formålsgrense nærmere enn 50 meter fra vassdrag.
- Nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag tilknyttet landbruk, reindrift, fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs kan tillates i 100-metersbeltet langs sjø og 50 meter fra vassdrag etter særskilt vurdering av behovet. Det tillates kun nye bygg/tiltak i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Det er en forutsetning at nye bygg har en tilknytning til drift av eiendommen og at de ikke bygges nærmere sjøen eller vassdraget enn eksisterende bygg. Ved plassering og utforming skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser, jfr. Plan- og bygningslovens § 1-8.
- I LNFR områdene for spredt bebyggelse i Fleinvær skal bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse ikke plasseres nærmere enn 20 meter langs sjø, vann og vassdrag, med mindre det er fastsatt en byggegrense/formålsgrense som er nærmere.
- Kantvegetasjon langs vassdrag har betydning for erosjonsvern, økosystem, landskapselement og opptak av næringssalter. Vegetasjonssoner langs vassdrag og sjø skal i størst mulig grad bevares. For vernet vassdrag eller vassdrag som fører anadrom laksefisk gjelder at vegetasjonssonen skal bevares innenfor 20-meterssonen langs vassdraget.

4.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag

4.4.1. Generelle bestemmelser

- Inngrep og/eller aktiviteter i sjø og vassdrag som kan skade naturmangfoldet er ikke tillatt. Forurensning skal begrenses til det minimale, og skal følge enhver tids gjeldende lover og forskrifter for det aktuelle tiltaket.

- Dersom nye inngrep kan endre miljøtilstanden for en vannforekomst eller vanskeliggjøre miljøoppnåelsen, må kravene i vannforskriften § 12 være oppfylt.
- Innen hovedformålet bruk og vern av sjø og vassdrag, og uavhengig av underformål, er vedlikehold, fjerning og nyetablering av nødvendige sjømerker og navigasjonsinnretninger for å ivareta sikkerhet og framkommelighet på sjøen tillatt, jf. pbl. § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

4.4.2. Kombinerte formål i sjø: Ferdsel, fiske, frilufts- og naturområder (FFFN)

Innenfor områder avsatt til FFFN-områder er det ikke tillatt med etablering av akvakultur, utfylling og deponering i sjø eller andre tiltak som er i konflikt med ferdsel, fiske, frilufts eller naturinteresser og som kan forringe funksjonen områdene har som gyteområder eller for marint biologisk mangfold.

Dette er likevel ikke til hinder for nødvendig utlegging av sjøledning for vann, avløp, strøm- og telenett mv. som ikke er til ulempe for formålet.

4.4.3. Fiske (FI)

I fiskeområder har fiske prioritet. I områdene er det ikke tillatt med tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske, herunder kabler, rør, flytebrygger, plassering av anlegg, fortøyningsinnretninger og dumping.

4.4.4. Farled (FA)

Det er ikke tillatt å etablere bygg eller installasjoner som skjermer for lyset fra fyrlykter. Det er heller ikke tillatt å etablere bygg, installasjoner eller fortøyninger høyere enn -25 m i vannsøylen innenfor hvit lyktesektor.

4.4.5. Kombinerte formål i sjø: Akvakultur og ferdsel (AF)

Bestemmelsesområdene omfatter både akvakulturformål og ferdselsformål.

I akvakultur- ferdsel- områdene (AF) etableres kun fortøyninger som ikke skal være til hinder for sjøverts trafikk. Det vil si at i disse områdene må etablering av akvakulturanlegg avklares spesielt med kystverket.

4.4.6. Akvakultur (A)

Områder for akvakultur (A) med bestemmelser fremgår av tabellen nedenfor. I områder der det er gitt tillatelse til oppdrett av laksefisk og marin fisk, kan det tillates andre arter som kan ha god synergieffekt med akvakultur av laksefisk og marin fisk.

Område nr.	Lokalitet nr.	Navn på lokalitet	Innehaver	Nåværende bruk	Bestemmelser
A3	11129	Nordfugløy	Mowi	Laks, ørret, regnbueørret	
A4	28856	Skauholmen	Salten N950	Ventemerder	
A5	28036	Langskjæran	Mowi	Laks, ørret, regnbueørret	
A6	29296	Fleina sør	Mowi	Laks, ørret, regnbueørret	

Område nr.	Lokalitet nr.	Navn på lokalitet	Innehaver	Nåværende bruk	Bestemmelser
A7	11122	Røssøya N	Gifas/NFK	Laks, ørret, regnbueørret	
A8	21397	Midt-Femris	Gifas/NFK	Laks, ørret, regnbueørret	
A9		Femris-Sør Stavsundet			Det åpnes kun for akvakultur av andre arter enn laks, ørret, regnbueørret eller torsk, det åpnes ikke for akvakultur av laksefisk og marin fisk
A10		Forstranda			
A12		Alten			Det åpnes kun for akvakultur av andre arter enn laks, ørret, regnbueørret eller torsk, det åpnes ikke for akvakultur av laksefisk og marin fisk
A13	11116	Langholmen	Gifas	Laks, ørret, regnbueørret	
A14	38317	Vedskjæran	Kelpinor	Alger	
A15		Sandhornøy vest	Organic Seafarm Søknads-prosess pågår	Alger	Dersom pågående søknad om konsesjon for torsk ikke godkjennes skal det kun åpnes for akvakultur av andre arter enn laks, ørret, regnbueørret eller torsk, det åpnes ikke for akvakultur av laksefisk og marin fisk
A17	13006	Hestholmen N	Nova Sea	Laks, ørret, regnbueørret	
A18		Morsdalsfjorden – Horsdal			
A19	13290	Stigvika	Gifas/NFK	Laks, ørret, regnbueørret	
A20	22995	Oldervik	Gifas/NFK	Laks, ørret, regnbueørret Alger	Gyteområde for torsk, ikke mulig med torskeoppdrett her
A22	30857	Leirvik	Gifas/NFK	Laks, ørret, regnbueørret	
A28		Leirvik-Storvikneset			Det åpnes kun for akvakultur av andre arter enn laks, ørret, regnbueørret eller torsk, det åpnes ikke for akvakultur av laksefisk og marin fisk
A23	35457	Sundsfjord	Norwegian Seaweed Institute	Alger	
A23	29319	Sundsfjord	Helgeland smolt	Settefisk	
A24	11112	Kjerkvika	Organic Seafarm	Laks, ørret, regnbueørret	Gyteområde for torsk, det ikke mulig med torskeoppdrett her.
A25	18717	Hammarvika	Organic Seafarm	Laks, ørret, regnbueørret	Gyteområde for torsk, ikke mulig med torskeoppdrett her.
A26	35617	Mulnesodden	Mowi	Laks, ørret, regnbueørret	Gyteområde for torsk, ikke mulig med torskeoppdrett her.
A27		Kjølvika sør			Gyteområde for torsk, ikke mulig med torskeoppdrett her.
A29		Lillevika nord for Storvika			
RP	45037	Kjølvika I	Organic Seafarm	Laks, ørret, regnbueørret	
RP	19975	Øya	NFK	Fisk/Domus Pisces	
RP	36537	Skjellvik	Polaralge	Alger	
RP	37117	Vågsosen	Kelpinor	Alger	

Tabell 3: Bestemmelser knyttet til akvakulturområdene i planen

4.4.7. Ankringsområde (VAO)

Innenfor ankringsområdet tillates ikke tiltak som er i konflikt med bruken av området til ankring. Eksempelvis kabler, rør, ledninger og andre tiltak som kan være til hinder for sikker forankring.

4.4.8. Havneområder i sjø (HOS)

Havneområder i sjø er havner som har kaianlegg, de er av ulike størrelse og med ulike funksjoner. Det tillates tiltak som er i tråd med nåværende funksjon jf. tabellen nedenfor.

Nummer	Navn	Funksjon/bestemmelse
HOS1	Storvika	Nåværende molo og småbåthavn. Kai og flytebrygge tillates innenfor området.
HOS2	Skjelvika, Sørfinnset	Kai og flytebrygge tillates innenfor området.
HOS3	Nordvågen	Nåværende småbåthavn/kai. Kai og flytebrygge tillates innenfor området.
HOS4	Sund	Nåværende ferjeleie .
HOS5	Kjøpstad	Nåværende småbåthavn/kai. Kai og flytebrygge tillates innenfor området.
HOS7	Sandnes sør	Nåværende småbåthavn/kai. Kai og flytebrygge tillates innenfor området.
HOS8	Horsdal	Nåværende ferjeleie og småbåthavn. Kai og flytebrygge tillates innenfor området.
HOS9	Hestholmsundet, Nordarnøy	Nåværende småbåthavn/kai. Kai og flytebrygge tillates innenfor området.
HOS10	Sørfugløy	Nåværende småbåthavn/kai. Kai og flytebrygge tillates innenfor området.
HOS11	Nordfugløy	Nåværende småbåthavn/kai. Kai og flytebrygge tillates innenfor området.

4.4.9. Opplysende retningslinjer

- *De områdene som innen akvakultur ikke benyttes til akvakultur kan benyttes til ferdsel, fiske, friluft og naturformål (FFFN).*
- *Ved behandling av planer og enkeltsaker i FFFN-områdene vises det til Fiskeridirektoratets kartløsning Yggdrasil med kartfestet informasjon om kystnære fiskeridata, naturmangfold, gyte- oppvekst og beiteområder og annen relevant data for arealplanlegging.*
- *Akvakulturanlegg kan ikke legges i eller opp til viktige farleder som vist på kart eller i konflikt med sjøkabler til tele-, strøm- eller vannledning. Det må også tas hensyn til oppankringsplasser.*
- *Det er et mål å plassere akvakulturanleggene slik at de er minst mulig i konflikt med fiskeriinteressene.*
- *Søker på lokalitet for oppdrett bør ha diskutert søknaden med Nord Fiskarlag før søknaden sendes. Plassering og utforming av anlegget med fortøyning er av spesiell interesse for fiskeri.*

- *Angående fortøyning i AF-områder: Fortøyninger festes normalt på 8-9 m dypt nærmest anlegget og skrår derfra ut fra anlegget og ned mot bunnen. Det vil si at vanlig sjøveis ferdsel i utgangspunktet er uproblematisk innenfor AF-områdene.*
- *Ved søknad om tiltak i sjø skal registrerte ankringsplasser i sjøkart hensyntas. Innenfor ankringsområdene tillates ikke tiltak som er i konflikt med bruken av området til ankring. Eksempelvis kabler, rør, ledninger og andre tiltak som kan være til hinder for sikker oppankring».*

Vannforvaltning (jf. regional vannforvaltningsplan):

- *Elver og bekker skal som hovedregel ikke lukkes og skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.*
- *I planer som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag, skal det vurderes om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres.*
- *Planlegging skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering. Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Overvannsløsninger skal ta hensyn til og fortrinnsvis forbedre stedets økologiske systemer og øke det biologiske mangfoldet.*
- *Overvannsløsninger og avløpssystemer bør planlegges med tilstrekkelig kapasitet til å ta unna forventet økt nedbørintensitet og nedbørsmengde, gjerne med bruk av grønne infiltrasjonsområder og åpne vannveier.*
- *Arealforvaltning og utbygging må planlegges med tanke på kapasiteten på eksisterende og eventuelle nye avløpsanlegg, slik at økt belastning ikke påvirker måloppnåelsen etter vannforskriften*
- *Deponering av masser bør unngås nær sjø og vassdrag. Dersom det likevel åpnes opp for deponering av masser må krav om tiltak vurderes etter vannforskriften og annet lovverk. Dette for å hindre avrenning av partikler og annen forurensning som kan påvirke vannmiljøet.*
- *Grøntdrag og restarealer langs vassdrag og sjø skal som hovedregel bevares for å ivareta verdifulle kvaliteter knyttet til vannkvalitet, biologisk mangfold, og landskapsøkologiske korridorer og landskapselementer.*

5. Hensynssoner (PBL § 11-8)

Alle hensynssoner er beskrevet med nummer i vedlegg 4. Nummer henviser til nummerering av områdene i plankartet.

5.1. Sikringssone H110, nedslagsfelt for drikkevann

Nedslagsfelt rundt drikkevannskildene er vist med skravur på plankartet. Det tillates ikke tiltak som kan forurense aktuelle drikkevannskilde og tilhørende nedslagsfelt.
Innenfor område angitt som hensynssone H110-Sikringssone nedslagsfelt, gjelder følgende bestemmelser:

- Etablering av ny aktivitet eller fysiske tiltak som kan medføre fare for forurensing av vannkilden tillates ikke. Det samme gjelder for utvidelse av eksisterende tiltak eller aktivitet som kan medføre forurensningsfare, herunder antall beitedyr.
- Etablering eller utvidelse av bygninger og anlegg til landbruksformål kan tillates når hensynet til drikkevannskilden blir ivaretatt.
- Tilrettelegging for hus-/beitedyrs tilgang til og opphold ved vannkilde og tilførselsbekker tillates ikke, som plassering av saltstein, ledegjerde e.l.
- Tilrettelegging for alminnelig ferdsel og friluftsliv som ikke medfører fare for forurensning av vannkilden kan tillates, som rydding av stier, oppføring av gapahuk o.l.
- Bading tillates ikke.
- Bruk av motoriserte fartøyer og innretninger tillates ikke.
- Kloakkutslipp tillates ikke.
- For bygging og andre tiltak som kan bli aktuelle gjennom dispensasjonsbehandling o.l. skal det tas særlige hensyn til drikkevannsinteressene. Avløpsløsninger som ikke medfører utslipp kan da eventuelt vurderes.

5.2. Faresone H310, ras- og skredfare

Aktsomhetsområde for ras og skredfare er vist med skravur på plankartet. Innenfor faresonen tillates det ikke etablert bebyggelse eller anlegg uten at skredfaren er vurdert av fagkyndig og avklart i tråd med kravene i TEK17 kap. 7.

5.3. Faresone H320, flomfare

Aktsomhetsområde for flomfare er vist med skravur på plankartet. Innenfor faresonen tillates det ikke etablert bebyggelse eller anlegg uten at flomfaren eller faren for stormflo er vurdert av fagkyndig og avklart i tråd med kravene i TEK17 kap. 7.

Bygninger som har en naturlig tilknytning til sjøen og som ikke er beregnet for varig opphold, f.eks. naust, kan tillates.

5.4. Faresone H360 skytebane

Følgende områder er vist med hensynssone H360 Skytebane i plankartet:

- Langskogan skytebane på Sandhornøy
- Dalsvollan, Jelstad
- Breivika i Nordfjorden (pistolskytebane)

Innenfor hensynssonen skal all bruk skje etter de bestemmelser som er fastsatt i politiets godkjente sikkerhetsinstruks. All skog skal så langt det er mulig bevares.

Det tillates oppført innretninger som er nødvendig for områdets drift og bruk til skytebane. Dette gjelder stand plassbygg, leirduesti, sikkerhetsanlegg i form av gjerder og eventuelle støydempingstiltak. Terrenginngrep skal jorddekkes og tilsåes.

5.5. Faresone H370 Høyspentanlegg, sentral- og regionalnett

Innenfor område angitt som hensynssone H370 - høyspent, sentral- og regionalnett er det ikke tillatt med bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse uten en nærmere vurdering av strålefare.

5.6. Hensynsone H560 Naturmiljø

Innenfor område angitt som hensynssone H560 – Naturmiljø, bør det med sikte på å bevare naturmangfold og sammenhengende leveområder for arter, ikke tillates tilrettelegging for endret bruk og/eller nye tiltak før området er nærmere kartlagt og naturmangfoldverdiene sikret gjennom eventuell reguleringsplan.

5.7. Hensynsone H570 Bevaringsverdig kulturmiljø – Sørfugløy

Hensynssone H570_1 omfatter bevaringsverdig kulturmiljø på Sørfugløy. Det er krav om reguleringsplan for området for å sikre at kulturmiljøet blir ivaretatt gjennom egne bestemmelser.

5.8. Båndleggingsone H720 Naturvern

Innenfor område angitt som hensynssone H720 – Båndlegging etter naturmangfold-loven, skal forvaltningen skje etter forskrift fastsatt for hvert enkelt område. Dette gjelder Láhko nasjonalpark, deler av Fugløya, Nupen, Skålsvikleira/Ystleira, Langvassdalen/Ruffedalen, Åsen-Kjelldalen og Øya/Langholmen.

5.9. Båndleggingsone H740 Vernet vassdrag og statlig og kommunalt sikret friluftsområde

Innenfor område angitt som hensynssone H740, som omfatter områdene statlig og kommunalt sikret friluftsområder i Kjellingstraumen og Skeineset, samt vernet vassdrag Skauvollelva skal det ikke iverksettes tiltak som er i strid med hensynsformålet, med mindre det er avklart med berørte instanser.

Skauvollelva er varig vernet gjennom Verneplan IV for vassdrag. For forvaltning av vernede vassdrag er det vedtatt rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (T-1078). Reguleringsplaner, dispensasjonssaker og inngrep i og ved vassdrag forelegges NVE til uttalelse.

5.10. Båndleggingsone H740 Reguleringsmagasin

Reguleringsmagasin vises med hensynssone H740_5 på plankartet. Områdene er båndlagt etter vassdragsloven.

Vedlegg 1: Oversikt gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner (Hensynssone H910)

Hensynsonenummer = planID	Områdenavn
201206	Sjømo
200304	Steinmoen
198201	Mevik boligfelt
198302	Mevikstranda hytteområde
200811	G/S-veg Mevik-Grimstad
199307	Storvikkrysset
202301	Storviksanden camping
200401	Oterstrandlia hytteområde
201203	Lakshaugen
198401	Lakshaugen hytteområde
200704	Solbakken hytteområde
198202	Frivikhaugen hytteområde
199101	Fredheim hytteområde
197901	Tøa industriområde
200705	Stavsundet hyttefelt
200303	Skarvhammarbukta Hytteområde
200201	Gjærde hytteplan
200207	Einvollen hytteområde
199203	Sør-Sandnes. Femris. Gnr 91/2 Hytte
201008	Monsvika
202101	Skaugvollhalvøya
199002	Skauvoll. Området ved krysset
200701	Hamn-neset hytteområde
198601	Dal hytter/rorbuer
198702	Jelstad skytebane
200101	Asphaugen naustområde
199304	Inndyrmarka lysløypa
202103	Solvikhaugen
198203	Inndyr industriområde/Steinveien
200204	Skeineshaugen
199701	Inndyr havn og øya
199303	Inndyr idrettsanlegg
197902	Inndyr sentrum
201004	Inndyr havn industri
199102	Inndy havn
201010	Inndyr havnegata
200203	Inndyr skole - Sykehjemmet - Sjømyra
198801	Inndyr B9
201702	Gildeskål kirkested. Område N/T er unntatt rettsvirkning.

Hensynsonenummer = planID	Områdenavn
200801	Sundsholmen
199901	Tverrli hyttefelt
200206	Hamn
199306	Storvassfjell hytteområde (bebyggelsesplan)
200205	Holmsundfjorden hytteområde
201009	Skjellvik hytteområde
199201	Storhaugen hytteområde
198903	Sørlabakken.Gnr.46/8.Kjøpstad Hytte
200402	Risneset hytteområde
200901	Framnesheia hytteområde
200901	Framnesheia hytteområde Eivika
201002	Elvebakken hytteområde
199702	Kjellingstraumen Fjordcamp
200602	Røsnes hytteområde (bebyggelsesplan)
198802	Nygård 1 boligområde
199103	Ertenvåg boligområde, havn, industri
198204	Ertenvåg industriområde
198301	Tortenmoen, Ertenvåg
200502	Kjølvika Oppdrettområde
198602	Ravikvatnet. Gnr. 75/4 Hytteområde
198603	Ravikvatnet Nord.Hytteområde
201204	Målnes Kvartsittbrudd
200403	Bergseth hytteområde
200301	Limskjærneset hytteområde
201101	Finnvikhaugen, Våg
201006	Breivik -Ytterosen
200501	Barmerhaugen hytteområde
200302	Vassliheia boligfelt
199202	Vågsosen havn
198701	Lekanger boligfelt
198605	Karolinahaugen bolig. Gnr. 70
198901	Navnberget hytteområde
200702	Arneberget utbygningsområde - Nordarnøy
200208	Arnøysundet hytteområde
198501	Sørarnøy sentrum
199601	Sørarnøy havn
199204	Langåsen Hytteområde, Forstranda
201201	Sundsfjord Havbrukssenter
199306	Storvassfjell hytteområde (bebyggelsesplan)
201205	Lillesund
201301	Steinbrudd Moan, Skauvoll
201402	Finnvikhaugen II
201806	Kjørøyhaugen med- småbåthavn-Sandvika

Vedlegg 2: Naust

Tabellen henviser til nummer på plankartet og viser antall nye naust som er tillatt i planperioden.

Naustnummer i plankart	Kommentar/område	Antall
N1	Grimstad sør	3
N 2	Grimstad	4
N 4	Meviksjøen	4
N 5	Storvik havn	3
N 6	Finnes	4
N 7	Vigdel	4
N8	Hambuvika	6
N115	Tingvoll	2
N 9	Forsbukta	5
N 10	Vallvika	2
N 11	Vallvika	3
N 12	Valle	2
N 13	Oterstranda, ved Purkelva	4
N 14	Oterstranda, Skjæran	5
N117	Sørfinnset	1
N 15	Gjelsetvågen	4
N 16	Gjelsetvågen	3
N 17	Gjelseth	3
N 18	Sørfinnset	3
N 19	Sørfinnset, Gongstadbukta	6
N 20	Sørfinnset, Skjellevika	4
N 21	Sørfinnset	4
N 22	Seljeseth, Nausthågen	6
N 23	Seljeseth, Osen	2
N 24	Skaugvoll	2
N 25	Skaugvoll	3
N 26	Jelstad	4
N 27	Jelstad	4
N 28	Inndyr, Oldervika	4
N 29	Inndyr, Nordvågen	3
N 30	Inndyr, Nordvågen	2
N 31	Sund, Øyvika	4
N 32	Sund	4
N 33	Mellom Sandnes	2

Naustnummer i plankart	Kommentar/område	Antall
N 34	Mellom Sandnes	2
N 35	Mellom Sandnes, Midtre	4
N 36	Myklebostad	1
N 37	Vindvika	1
N120	Middagsodden	0
N 38	Breivika	1
N 39	Breivika, Lefsneset	3
N 40	Kummeren	6
N 41	Kjøpstad	3
N 42	Eivika	2
N 43	Eivika	3
N 44	Sandnes, Sandhornøy	2
N 45	Sandnes, Sandhornøy	6
N 46	Saura, Kleivhammaren	1
N 47	Buneset - Kjelling	5
N 48	Inner-Kjelling	5
N 49	Innervik	4
N 50	Skålsvik	3
N 51	Saurnes	10
N 52	Saurvika	1
N 53	Ertenvåg	10
N116	Kransvika sør	2
NR 54	Kransvika	6
N 54	Vårvika	5
N 55	Øyjord	5
N 56	Finnset	3
N 57	Finnset	3
N 58	Finnsetvika	3
N 59	Alsvik	2
N 60	Sandvika, Kringlevågen	2
N 61	Sandvika, Sørvågen	5
N 62	Sæter	1
N 63	Mårnes, lille Flosanden	3
N 64	Mårnessjyen	5
N 65	Våg, Breivika	2
N 66	Våg,Ystneset	10
N 67	Vågsosen	4
N 68	Lekanger	2
N 69	Lekanger, Skjæret	2
N 70	Lekanger, sør	2

Naustnummer i plankart	Kommentar/område	Antall
N 71	Hustad	3
N 72	Hustadsundet	5
N 73	Horsdal, ved fergekaia	2
N 74	Horsdal	3
N117	Klikkvika	1
N 75	Nordarnøy, Leirdammen	4
N 76	Sørarnøy, Arnøysundet	5
N 77	Sørarnøy, Kjørøyosen	5
N 78	Sørarnøy, Skaugholmen	2
N 79	Sørarnøy, ved Kråkøya	10
N 81	Fleina, Kjeldvika	3
N 82	Fleina, Båtvika	2
N 83	Sørfugløy	3
N 84	Sørfugløy, Flatberget	5
N 85	Femris, Røssøysundet	5
N 86	Femris, Røssøysundet	3
N 87	Nord-Femris	3
N 88	Femris, Sandes	2
N 89	Femris, Sandesosen	2
N 90	Gjømmerholmen	2
N 91	Korsholmen	2
N 92	Tjønnøya	2
N 93	Skora	2
N 94	Skora	2
N 95	Mevær	5
N 96	Mevær	2
N 97	Mevær	2
N 98	Unsøya	2
N 99	Løksøya	2
N 100	Løksøya	3
N 101	Langholmen	4
N 102	Sørvær	2
N 103	Sørvær	2
N 104	Sørvær	1
N 105	Sørvær	2
N 106	Sørvær	5
N 107	Sørvær	1
N 108	Sørvær	1
N 110	Tverrøya	1
N 111	Helløya	1
N 112	Kvarsvik	3
N 113	Kvarsnes	3

Naustnummer i plankart	Kommentar/område	Antall
N114	Nordfugløy	4

Vedlegg 3: Flytebrygger

Tabellen henviser til nummer på plankartet og viser antall nye flytebrygger som er tillatt i planperioden.

Flytebrygge	Område	Antall enheter
F1	Vigdel	1
F71	Leirvika-Olderen	2
F2	Forsberget	2
F3	Gjelsetvågen	1
F4	Seivågen	1
F5	Seljesetsundet	2
F72	Skauvoll	1
F73	Nordvågen ved N9	2
F6	Øyvika	2
F7	Mellom-Sandnes	1
F8	Nordbergnes	1
F9	Midtre Sandnes	1
F10	Vindvika	1
F74	Hamn	1
F75	Sirivika	1
F76	Breivika	1
F77	Kjøpstadosen	2
F78	Kjelling	1
F11	Kummeren	
F12	Eivika	2
F13	Eivika	1
F14	Eivika	2
F15	Eivika	
F16	Våtvika	2
F17	Kjelling, Bunes	
F18	Innervika	
F19	Skålsvik	2
F20	Røssnes hytteområde	
F21	Røssnes hytteområde	
F22	Røssnes hytteområde	
F23	Røssnes hytteområde	
F24	Røssnes hytteområde	
F25	Røssnes hytteområde	
F26	Røssnes hytteområde	
F29	Saurnes	
F79	Saurvika	2
F80	Sandnes	1
F81	Kransvika	1

Flytebrygge	Område	Antall enheter
F30	Våtvika	2
F31	Øyjordvika	1
F82	Langsetvik-odden	1
F32	Langnesvik	1
F33	Finnsetvika	1
F34	Alsvik	1
F35	Sandvik, Sørvågen	2
F36	Sætersundet	2
F37	Lille-Flosanden	1
F38	Finnvika	1
F39	Lekanger	1
F40	Lekanger	2
F41	Hustad	2
H1	Horsdal havn	2
F42	Kjørøyosen	1
F43	Fleina, Båtvika	1
F44	Femris, Sandnesosen	1
F45	Gjømmer-holmen	1
F46	Korsholmen	2
F47	Tjønnøya	1
F48	Skora	1
F49	Mevær	1
F50	Mevær	2
F51	Mevær	1
F52	Unsøya	1
F53	Løksøya	1
F54	Løksøya	1
F55	Langholmen	2
F56	Sørvær	1
F57	Sørvær	1
F58	Sørvær	1
F59	Sørvær	1
F60	Sørvær	1
F61	Sørvær	1
F62	Sørvær	1
F63	Sørvær	1
F64	Sørvær	1
F65	Sørvær	1
F66	Helløya	1
F67	Tverrøya	1
F83	Løksøya	1
F84	Undsøya	1

Flytebrygge	Område	Antall enheter
F85	Gjømmrholmen	1
F86	Tjønnøya	1
F68	Kvarsvik	1
F87	Kvarsvik	1
F88	Buvika	1
F69	Kvarsnes	1
F89	Kvarsnes II	1
F70	Myklebostad	1

Vedlegg 4: Energianlegg

Områdenummer	Områdenavn
ABA1	Skromma kraftverk
ABA2	Skromma rørgate
ABA3	Skromma damområde
ABA4	Storvatnet damområde
ABA5	Reinskar kraftverk
ABA6	Langvatnet damområde
ABA7	Ågnesdammen damområde
ABA8	Fellvatnet lukehus
ABA9	Fellvatnet damområde
ABA10	Sokum lukehus øst
ABA11	Forså kraftverk
ABA12	Forså rørgate
ABA13	Navnlausvatnet lukehus
ABA14	Nævervatnet lukehus
ABA16	Sokum lukehus vest
ABA17	Sokum hengebru
ABA19	Garasjeanlegg Toppen
ABA20	Sundsfjord kraftverk
ABA21	Langvatnet lukehus nord

Vedlegg 5: Hensynssoner

Hensynssone-nr.	Område-nr.	Områdenavn
H110	2	Drikkevann Tøa
H110	3	Drikkevann Lauvatnet
H110	4	Nedslagsfelt Lauvatnet
H110	5	Drikkevann Kjelling
H110	6	Vannforsyning Sandvik
H110	7	Drikkevann Nygårdsjøen
H110	8	Drikkevann Våg-Mårnes
H110	9	Drikkevann Stjernåga
H110	10	Drikkevann Grimstad
H110	11	Drikkevann Mevik
H110	12	Drikkevann Storvik
H110	13	Drikkevann Kjelling
H110	14	Drikkevann Sandnes
H110	15	Drikkevann Skjellvik
H310		Faresone ras- og skredfare
H320		Faresone flomfare
H360	1	Skytebane Sandhornøy
H360	2	Leirduebane Dalsvollan
H360	3	Pistolskytebane Breivika
H370	1	høyspenningsanlegg
H370	2	høyspenningsanlegg
H370	3	høyspenningsanlegg

Hensynssone-nr.	Område-nr.	Områdenavn
H370	4	høyspenningsanlegg
H370	5	høyspenningsanlegg
H370	6	høyspenningsanlegg
H370	7	høyspenningsanlegg
H370	8	høyspenningsanlegg
H370	9	høyspenningsanlegg
H370	10	høyspenningsanlegg
H560	1	Gardsvannet
H560	2	Sørvatnet
H560	3	Nordvatnet
H570	1	Sørfugløy – bevaringsverdig kulturmiljø
H710	1	Hambuvik midlt. Planbest. ID:198703
H720	1	Skålsvikleira/Ystleira naturreservat
H720	2	Lahko nasjonalpark
H720	3	Naturvernområde Langvassdalen-Ruffedalen
H720	4	Øya/Langholmen landskapsvernområde med plantelivsfredning
H720	5	Åsen - Kjeldalen naturreservat
H720	6	Fugløya naturreservat
H720	7	Nupen naturreservat
H740	1	Statlig sikret friluftsområde
H740	2	Kjellingstraumen friluftsomr
H740	3	Kjellingstraumen friluftsomr nord
H740	4	Skauvollelva: Vernet etter forskrift om retningslinjer for vernede vassdrag
H740	5	Reguleringsmagasin som er båndlagt etter vassdragsloven

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bodø

Moloveien 20, 8003 BODØ

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/bodoe

482 17 288

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 35-0023/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Elias Blix' vei 194 8130 SANDHORNØY

Betegnelse: Gnr 71, bnr 49 i Gildeskål kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no