

Velkommen til

Vestaberglia 23, 8920 Sømna

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vestaberglia 23
8920 Sømna

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 200 000,-
Omkostninger	kr	81 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 281 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1997
BRA/BRA-i	167 / 126 m²
Soverom	3

Energimerke D

Velholdt enebolig fra 1997 beliggende i et etablert, rolig og trygt boligområde i høyden over Berg. Eiendommen har gode solforhold, opparbeidet hage og flott panoramautsikt over sjøen og nærområdet.

Det er gangavstand til barnehage, skole, butikker og marina, samt ca. 25 minutters kjøretur til Brønnøysund. Området byr på gode turmuligheter året rundt, både til fots, på sykkel og med båt i skjærgården.

Boligen er praktisk utformet over ett plan og inneholder romslig stue med utgang til solrik sørvestvendt terrasse, kjøkken med spiseplass, tre soverom, romslig entré/gang, bad, separat toalettrom, vaskerom, yttergang og flere boder.

Boligen er utstyrt med blant annet varmepumpe, balansert ventilasjon med varmegjenvinning, vedovn, elektrisk gulvvarme og sentralstøvsuger

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

+47 950 08 687
kristoffer.gaare@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Vestaberglia 23, 8920 Sømna

Registerbetegnelse
Gnr. 70, Bnr. 242, Sømna kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 200 000,-
Omkostninger	kr	81 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 281 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 297 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 80 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 81 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 14 583,- pr. år 2026
Det er 2 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 346,- pr. 2026
Renovasjon utføres av SHMIL og faktureres 6 ganger årlig. Eiendommen er registrert med type abonnement: 240 L.

Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 126 m²
BRA - e: 41 m²
BRA totalt: 167 m²
TBA: 25 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje og på egen gårdsplass. Det er ikke montert el bil lader.

Tomt
Tomtestørrelse er 993,9 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Ifølge vedlagt målebrev er arealet oppmålt til 992,8 m². Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Det gjøres oppmerksom på at garasjen er oppført helt inntil tomtegrensen til naboeiendommen Vestaberglia 21 på gnr. 70 bnr. 240. Det foreligger ingen avtale eller erklæring knyttet til plasseringen. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Terrengforhold:
Tomten var snødekt på befaring slik at tomten, murer, fall, parkering mv ikke er omtalt eller vurdert.

Byggegrunn:
Byggegrunn er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Byggegrunnen er oppfylt med drenerende masser før ringmur ble satt opp. Ingen drenering utover dette.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur som leca blokker på støpt bankett.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Offentlig tilknyttet vann og avløp, via private stikkledninger.

Byggeår
Enebolig og garasje er oppført i 1997 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen går over ett plan, og inneholder følgende:

BRA-i 126 m²: Stue, kjøkken, tre soverom, bad, gang, hall, toalettrom, vaskerom, to boder og vindfang.

I tillegg til en frittstående garasje på BRA-e 41 m².

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Dagens bruk samsvarer stort sett med godkjente bygningstegninger for enebolig og garasje, foruten at det er satt inn et vindu i garasjen som ikke fremkommer av tegninger. Fasadeendring er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og holder generelt normal standard ut ifra alder og konstruksjoner.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med lakkerte furudører fra byggeår. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvask kum i metall. Nisje for kjøleskap og integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr. Fliser på vegg bak benkeplate. Kjøkkenventilator med avkast ut.

Bad:
Bad fra byggeår. Ingen dokumentasjon av utførelsen foreligger. Gulvbelegg med gulvvarme. Det er ikke målt fall på gulv fra dusjkabinett til dørterskel. Baderomsplater på vegger og hvite himlingsplater. Dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant, sideskap ved speil samt høyskap. Balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling og tilluft under dørblad. Hulltaking er utført uten å påvise fukt i konstruksjonen. Hulltaking ble tatt i vegg på soverom mot dusj. Målingen viste under 6% trefuktighet som er tørt. Det er opplyst at det tidligere har vert vannlekkasje ved toalett i vegg. Veggplater på motstående side er skiftet. Usikkert hvilket år dette var.

Vaskerom:
Vaskerom fra byggeår. Ingen dokumentasjon av utførelsen foreligger. Hvite himlingsplater og hvite våtromsplater på vegger. Gulv med gulvbelegg og varme i gulv. Målt over 25 mm fall fra topp slukrist til gulv ved dør. Membran på gulv som synlig vinylbelegg. Membran på vegger som fuktbestandige veggplater. Plastsluk med belegg klemt bak slukring. Varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg er plassert her. Skyllekum i stål og tilkobling for vaskemaskin. Sikringsskap og vannskap er innfelt i vegg. Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Hulltaking i våtsone er ikke utført sidden våtsonen på vegg er mot yttervegg. Ved fuktsøk ga dette ingen indikasjon på fukt i konstruksjonen.

Toalettrom:
Toalettrom med toalett, servant og panelovn. Avtrekksventil i himling og tilluft under dørblad. Gulvbelegg på gulv og hvite plater på vegger.

Innvendige overflater:
Himlinger som hvite himlingsplater. Gulv som gulvbelegg. Vegger som malte plater og noe trepanel. Etasjeskille som trebjelkelag med stubbloftsplater over krypekjeller. Det ble målt 10mm avvik på høyden i gulv i stue/kjøkken. Innvendige dører som slette finerte dører.

Krypkjeller:
Krypekjeller under trebjelkelag. Inngang via luke under terrasse. Gruset gulv og godt med ventiler i vegger.

Pipe og ildsted:
Element pipe fra byggeår med vedovn i stue. Flis på gulv under vedovn. Feieluke er plassert i gang og feieluke i krypkjeller er tettet. Montert ildfast stein innenfor feieluke. Feieluken ble flyttet etter krav ved branntilsyn. Tilsynet er pr i dag ikke lukket av branntilsynet. Påpekte mangler er rettet.

Vannledninger:
Vannrør som plast rør-i-rør fra byggeår. Fordelerskap er plassert i vegg på vaskerom.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast i boligen. Rør er synlige i krypkjeller.

Ventilasjon:
Ventilasjonsanlegg fra byggeår. Balansert ventilasjon med avtrekk og tilluft. Aggregatet er plassert på vegg på vaskerom.

Varmepumpe:
Varmepumpe luft/luft i stue. Årstall: 2011 (produksjonsår på produkt).

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på vaskerom. Årstall: 2014 ifølge eier.

Andre installasjoner:
Det er sentralstøvsuger i boligen. Denne er ikke i bruk og er således ikke testet.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg fra byggeår. Automatsikringer i sikringsskap som er plassert på vegg i vaskerom.

Bygningssakkyndig har avdekket følgende forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen er ikke utført med radonsperre. Eiendommen har ventilert kryperom under boligen og ligger i område med lav til normal radonkonsentrasjon.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Brannslukker er over 10 år og må skiftes eller kontrollerer av godkjent firma. Brannslukker fra 2010.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde på terrasse er 90cm som var krav på byggetidspunkt.
- Eiendommen ligger i område som er kategorisert med fare for snøskred.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Takkonstruksjon/loft: Undertaket er fra byggeår og da over halve forventede brukstid passert. Mindre fuktmerke i undertak, men tørt ved befaring.

TG2 - Innvendig:
- Ventilasjon: Ventilasjonsanlegget er 29år og forventet levetid er passert. Det er satt på bånd over døren for bedre tetting.
- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Varmepumpen er 15 år.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. En kjøkkendør er skadet og en hengsel er skadet. Noe manglende fugemasse på flis bak komfyr.
- Bad: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Himling har skader (maling slipper) pga høy fuktbelasting over tid. Det er hull i baderomsplater ved dusj. Det er ikke registrert fall på gulvet. På byggetidspunkt var det krav om 16mm fall på gulv rundt sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Vaskerom: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Våtromsplatene har ikke sokkel list eller fuging i nerkant sluk som er vanlig utførelse i dag. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Gulvmembran er 29 år og over halve forventede brukstid er passert.

TG3 - Utvendig:
- Balkongdør: Balkongdøren er fukt/råte skadet og plate på døren er løsnet fra resten av døren.

TG IU - Ikke undersøkt:
- Balkonger/terrasser: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Andre installasjoner: Det er sentralstøvsuger i boligen. Denne er ikke i bruk og er således ikke testet.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges ved fullmektig, og at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Tilleggskommentarer fra selger:
- Garasjeporten ble påkjørt i 2025 og utbedret av Sømna Bygg AS v/Bjørn Gunnar Solvang.
- Tilbake i tid oppstod det en vannlekkasje ett sted mellom vaskerom og toalett, og dette ble utbedret av fagpersoner, trolig Rørmark VVS.
- Ett hengsel i en dør i kjøkkeninnredningen er defekt, og en skapdør i kjøkkeninnredningen har en skade.
- Det er knirk i baderomsgulvet.
- Boligen selges av fremtidsfullmektige på vegne av eierne. Fremtidsfullmektige har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kjennskap til boligens tilstand, historikk og eventuelle feil og mangler, ut over det som evt. måtte være synlig eller dokumentert i tilstandsrapporten. Kjøper oppfordres til å undersøke eiendommen grundig og legge avgjørende vekt på den bygningsskakyndiges tilstandsrapport.

Selgers egenerklæring følger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Takkonstruksjon som w-takstoler med luftet kaldt loft. Undertak som sutakplater. Taktekke som steinbelagte metallplater. Taktekke fra byggeår. Taktekket er ikke besiktiget siden det var snødekt på befaring. Takrenner i plast og nedløp tilkoblet rør ved bakken. Taket har ikke krav om snøfangere.

Veggkonstruksjon:
Veggkonstruksjon som bindingsverk fra byggeår med stående malt bordkledning.

Vinduer:
Vinduer som malte trevinduer fra byggeår. Noe mindre slitasje på enkelte vinduer, men anses som normalt i hht alder. Normalt vedlikehold bør utføres. Noen vinduer med sprosser og noen vinduer uten sprosser.

Dører:
Ytterdør i teak fra byggeår. Noen merker/slitasje på utsiden men vurdert som normalt i hht alder. Balkongdør som malt dør i tre med 2-lags glass, fra byggeår.

Balkonger/terrasser:
Terrasse i tre utenfor stuen. Terrassen var snødekt ved befaring og er således ikke nærmere kontrollert. Balkongen er fundamentert på betongfundament på bakken.

Garasje:
Garasje med støpt plate på mark. Vegger i tradisjonelt bindingsverk med stående malt kledning. Porter og dør i malt tre. Asfaltplate på vegger og undertak. W-takstoler og sandstrødde metallplater med plast takrenner. Installert strøm i garasjen. Bygget har enkel standard, men tilpasset typen bygg. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Vestaberglia på Berg i Sømna kommune - et veletablert boligområde kjent for rolige omgivelser og trygg atmosfære. Området består hovedsakelig av eneboliger og oppleves som barnevennlig med lite gjennomgangstrafikk. Fra eiendommen er det kort avstand til dagligvarebutikk, barneskole og øvrige tilbud på Berg. Nærmiljøet byr på fine turmuligheter og rekreasjon, både sommer og vinter. Kommunesenteret Vik nås på ca. 10 minutters kjøretur, mens Brønnøysund sentrum ligger rundt 25 minutter unna. Et attraktivt sted for deg som ønsker å bo rolig og landlig, men samtidig ha enkel adkomst til nødvendige servicetilbud.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Boligen har ferdigattest datert 07.01.1997. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Garasje:
Det foreligger godkjente bygningstegninger samt vedtak fra kommunen som gjelder godkjent byggemelding for oppføring av garasje, datert 1997. Det foreligger derimot ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men jf. plan- og bygningsloven § 21-10, 5. ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen varmes opp med varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Det er varmekabler i gulv på bad og vaskerom.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon
Boligen er ikke utført med radonsperre. Eiendommen har ventilert kryperom under boligen og ligger i område med lav til normal radonkonsentrasjon. Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger i reguleringsplan for Vestaberglia med plan-ID 199402, datert 12.10.1994.
Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser ifølge kommunedelplan for Sømna med plan-ID 1812_202401. Ifølge kommuneplanens arealdel, skal reguleringsplanen fortsatt gjelde.

Reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider.

Eiendommen er registrert å ligge i faresone for ras- og skred, hensynsonenavn H310_3.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. steinsprang, steinskred, løsmasseskred, fjellskred eller snøskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder der det kan skje ras. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder.

Ta kontakt med kommunen eller Norges geotekniske institutt (NGI) www.ngi.no dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 569 696,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 278 783,-.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Viola Anette Strømmen og Øystein Strømmen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 1559
Dato: 21.06.1996
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Markedspakke Mofjellet kr 7 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 03-03-2026 av Tom Ove Drevland i Drevland AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder
oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som
forbrukere.

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. 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.

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. 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 1m².

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 03.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 17.02.2026
Energiattest, datert 31.03.2026
Bygningstegninger bolig, datert 1996
Ferdigattest bolig, datert 07.01.1997
Bygningstegninger garasje, datert 1997
Vedtak garasje, datert 1997
Målebrev, datert 21.06.1996
Matrikkelrapport, datert 11.02.2026
Grunnkart, datert 09.02.2026
Aktsomhetskart, datert 11.02.2026
Reguleringsplankart, datert 12.12.2024
Reguleringsbestemmelser, sist endret 24.05.2023
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler
Telefon: 950 08 687
Epost: kristoffer.gaare@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Brønnøysund
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Storgata 73, 8900 Brønnøysund
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



- Velkommen til Vestaberglia 23 -



















Her bor du i naturskjønne omgivelser, med flott utsikt i flere retninger. Velkommen til ei trivelig visning!

Plantegning



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Enebolig
Vestaberglia 23 , 8920 SØMNA
SØMNA kommune
gnr. 70, bnr. 242

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 24.02.2026 **Rapportdato:** 03.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13960-1798 **Referansenummer:** DM5819

Autorisert foretak: Drevland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Ove Drevland

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.

Drevland AS

Drevland AS ble etablert i 2014 og har siden den gang foretatt flere hundre takseringsoppdrag på Helgeland. Drevland AS har også utført et stort antall våtromskontroller på nybygg over hele Helgeland.

Tom Ove har over 30 års erfaring i bygge-bransjen, og har utdannelse som teknisk tegner, tekniker, eiendomsforvalter og innen prosjektledelse. Han har under Norges Takseringsforbund (NTF) utdannet seg hos Eiendomsakademiet til takstingeniør innenfor Boligsalgsrapport, tilstandsvurdering av bolig, verdivurdering av bolig, skade/skjønn samt næringstaksering.

Videre har Tom Ove også tatt kurs i Våtromsnormen og termofotografering med trykktesting av boliger.



Rapportansvarlig

Tom Ove Drevland
Uavhengig Takstingeniør
post@drevland.as
916 35 269

SENTRALT GODKJENT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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.

Vestaberglia 23 , 8920 SØMNA
Gnr 70 - Bnr 242
1812 SØMNA

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på en etasje med byggeår 1997. Boligen virker ikke å være renovert eller ombygget siden ny. Dobbel garasje.
Fint beliggende med utsikt over sjøen, Vega og Berg sentrum.

Enebolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon som w-takstoler med luftet kaldt loft. Undertak som sutakplater.
Taktekke som steinbelagte metallplater. Taktekke fra byggeår.
Taktekket er ikke besiktiget siden det var snødekt på befaring.
Takrenner i plast og nedløp tilkoblet rør ved bakken.
Taket har ikke krav om snøfangere
Veggkonstruksjon som bindingsverk fra byggeår med stående malt bordkledning.

Vinduer som malt trevinduer fra byggeår.
Noe mindre slitasje på enkelte vinduer, men anses som normalt i hht alder. Normalt vedlikehold bør utføres.
Noen vinduer med sprosser og noen vinduer uten sprosser.

Balkongdør som malt dør i tre med 2-lags glass. Dør fra byggeår
Ytterdør i teak fra byggeår.

Terrasse i tre utenfor stuen. Terrassen var snødekt ved befaring og er således ikke nærmere kontrollert.
Balkongen er fundamentert på betongfundament på bakken.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger som hvite himlingsplater.
Gulv med gulvbelegg.
Vegger som malte plater og noe trepanel.

Etasjeskille som trebjelkelag med stubbloftsplater over krypekjeller.

Element pipe fra byggeår med vedovn i stue. Flis på gulv under vedovn. Feieluke er plassert i gang og feieluke i krypkjeller er tettet.
Montert ildfast stein innenfor feieluke.

Krypekjeller under trebjelkelag.
Inngang via luke under terrasse. Gruset gulv og godt med ventiler i vegger.

Innvendige dører som slette finerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad :
Bad fra byggeår. Gulvbelegg med gulv varme og baderomsplater på vegger. Dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant, sideskap ved speil samt høyskap.
Baderomsplater på vegger og hvite himlingsplater. Balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling og tilluft under dørblad.

Vaskerom:
Vaskerom fra byggeår med gulvbelegg og våtromsplater på vegger.
Hvite himlingsplater.
På vaskerommet er det plast sluk i gulv og gulv varme.
Varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg er plassert her.
Skyllekum i stål og tilkobling for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med lakkerte furudører fra byggeår.
Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvask kum i metall. Nisje for kjøleskap og integrert oppvaskmaskin.
Frittstående komfyr.
Fliser på vegg bak benkeplate.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med toalett, servant og panelovn. Avtrekksventil i himling og tilluft under dørblad.
Gulvbelegg på gulv og hvite plater på vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør som plast rør-i-rør fra byggeår.
Fordelerskap er plassert i vegg på vaskerom.
Avløpsrør av plast i boligen. Rør er synlige i krypkjeller.

Ventilasjonsanlegg fra byggeår. Balansert ventilasjon med avtrekk og tilluft.
Aggregatet er plassert på vegg på vaskerom.

Varmepumpe luft/luft i stue.

Varmtvannsbereder på ca 200 ltr. Plassert på vaskerom.

Det er sentralstøvsuger i boligen. Denne er ikke i bruk og er således ikke testet.

Elektriskanlegg fra byggeår. Automatsikringer i sikringsskap som er plassert på vegg i vaskerom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent.
Byggegrunnen er oppfylt med drenerende masser før ringmur ble satt opp. Ingen drenering utover dette.
Grunnmur som leca blokker på støpt bankett.

Offentlig tilknyttet vann og avløp, dette via private stikkledninger.

Tomten var snødekt på befaring slik at tomten, murer, fall, parkering mv ikke er omtalt eller vurdert.

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

Brannslukker er over 10 år og må skiftes eller kontrolleres av godkjent firma.
Boligen er ikke utført med radonsperre. Eiendommen har ventilert kryperom under boligen og ligger i område med lav til normal radonkonsentrasjon.
Eiendommen ligger i område som er kategorisert med fare for snøskred.
Rekkverkshøyde på terrassen er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde.

Arealer Gå til side

Vestaberglia 23 , 8920 SØMNA
Gnr 70 - Bnr 242
1812 SØMNA

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

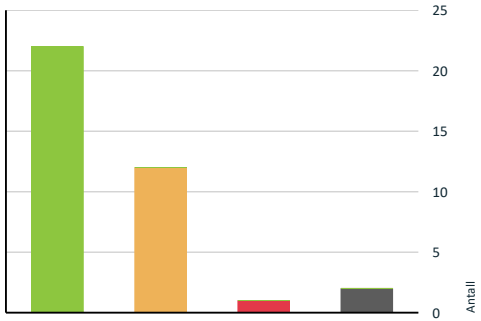
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

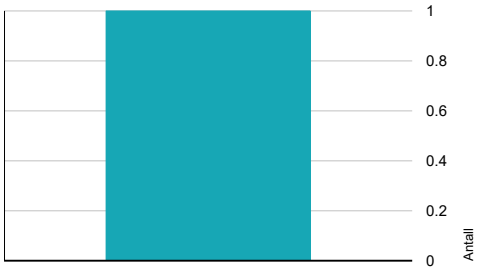
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var det snø på bakken og ca -2°.

Garasje er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Vestaberglia 23 , 8920 SØMNA
Gnr 70 - Bnr 242
1812 SØMNA

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1997

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Det vil si at standard er normal og typisk for byggeår

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke som steinbelagte metallplater. Taktekke fra byggeår.
Taktekket er ikke besiktiget siden det var snødekt på befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Stigetrinn til pipe



Snødekt tak

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner i plast og nedløp tilkoblet rør ved bakken.
Taket har ikke krav om snøfangere

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon som bindingsverk fra byggeår med stående malt bordkledning.

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

Det er notert lite lufting i nerkant av kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon som w-takstoler med luftet kaldt loft. Undertak som sutakplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Undertaket er fra byggeår og da over halve forventede brukstid passert.
Mindre fuktmerke i undertak, men tørt ved befaring.

Vestaberglia 23 , 8920 SØMNA
Gnr 70 - Bnr 242
1812 SØMNA

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved skifte av taktekke, bør også undertak skiftes.
Det er ikke gulv på loftet slik at krypeloft er inspisert fra loftsluke.



Mindre fuktmerke på undertak, tørt på befaring

TG 1 Vinduer

Vinduer som malte trevinduer fra byggeår.
Noe mindre slitasje på enkelte vinduer, men anses som normalt i hht alder. Normalt vedlikehold bør utføres.
Noen vinduer med sprosser og noen vinduer uten sprosser.



Vindu med sprosser



Vindu uten sprosser



Noe slitasje på vindu

TG 3 Balkongdør

Balkongdør som malt dør i tre med 2-lags glass. Dør fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Dører har råteskader.

Balkongdøren er fukt/råte skadet og plate på døren er løsnet fra resten av døren

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Balkongdøren er skadet og plate på døren er løsnet fra resten av døren

TG 1 Inngangsdør

Ytterdør i teak fra byggeår.
Noen merker/slitasje på utsiden men vurdert som normalt i hht alder.



Tilstandsrapport

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre utenfor stuen. Terrassen var snødekt ved befaring og er således ikke nærmere kontrollert.
Balkongen er fundamentert på betongfundament på bakken.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Balkong utenfor stue

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger som hvite himlingsplater.
Gulv som gulvbelegg.
Vegger som malte plater og noe trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille som trebjelkelag med stubbloftsplater over krypekjeller.
Det ble målt 10mm avvik på høyden i gulv i stue/kjøkken.

TG 1 Pipe og ildsted

Element pipe fra byggeår med vedovn i stue. Flis på gulv under vedovn.
Feieluke er plassert i gang og feieluke i krypkjeller er tettet.
Montert ildfast stein innenfor feieluke.

Feieluken ble flyttet etter krav ved branntilsyn. Tilsynet er pr i dag ikke lukket av branntilsynet. Påpekte mangler er rettet.



Vedovn i stue



Feieluke i gang

TG 1 Krypkjeller

Krypekjeller under trebjelkelag.
Inngang via luke under terrasse. Gruset gulv og godt med ventiler i vegger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører som slette finerte dører.



VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

Generell

Vestaberglia 23 , 8920 SØMNA
Gnr 70 - Bnr 242
1812 SØMNA

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport

Bad fra byggeår. Gulvbelegg med gulv varme og baderomsplater på vegger. Dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant, sideskap ved speil samt høyskap.
Baderomsplater på vegger og hvite himlingsplater. Balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling og tilluft under dørblad.

Ingen dokumentasjon av utførelsen foreligger.





HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og hvite himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er avvik:

Himling har skader (maling slipper) pga høy fuktbelasting over tid.
Det er hull i baderomsplater ved dusj

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Himling bør males/skiftes for bedre utseendet.
Baderomsplater bør tettes/fuges slik at de er vanntette.



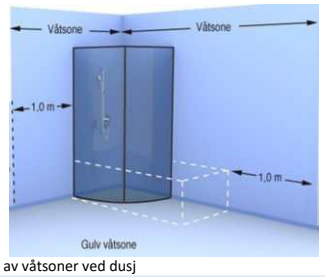
Malings skader i himlingsplater



Hull i veggplater bak/ved dusj



Vindu i våtsone ved dusj.,



Utbredning av våtsoner ved dusj

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulv med gulvbelegg og varme i gulv.
Det er ikke målt fall på gulv fra dusjkabinett til dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke registrert fall på gulvet. På byggetidspunkt var det krav om 16mm fall på gulv rundt sluk.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Når dusjkabinett er montert er det lite vannsøl på gulvet fra dusjing.

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Sluk er plassert under dusjkabinett

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant, sideskap ved speil samt høyskap.

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført uten å påvise fukt i konstruksjonen.
Hulltaking ble tatt i vegg på soverom mot dusj. Målingen viste under 6% trefuktighet som er tørt.

Det er opplyst at det tidligere har vert vannlekkasje ved toalett i vegg.
Veggplater på motstående side er skiftet. Usikkert hvilket år dette var.



HOVEDPLAN > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår med gulvbelegg og våtromsplater på vegger. Hvite himlingsplater.
På vaskerommet er det plast sluk i gulv og gulv varme.
Varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg er plassert her.
Skyllekum i stål og tilkobling for vaskemaskin.
Ingen dokumentasjon av utførelsen foreligger.



Vestaberglia 23 , 8920 SØMNA
Gnr 70 - Bnr 242
1812 SØMNA

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Hvite himlingsplater og hvite våtromsplater på vegger.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplatene har ikke sokkel list eller fuging i nerkant sluk som er vanlig utførelse i dag.

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det anbefales at plater fuges i nerkant mot gulvbelegg for bedre forsegling av kant på veggplatene

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med gulvbelegg og varme i gulv. Målt over 25 mm fall fra topp slukrist til gulv ved dør.

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran på gulv som synlig vinylbelegg. Membran på vegger som fuktbestandige veggplater.
Plast sluk med belegg klemt bak slukring.

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

Gulvmembran er 29 år og over halve forventede brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekum i stål og tilkobling for vaskemaskin.
Vvbereder og ventilasjonsanlegg er montert her.
Sikringsskap og vannskap er innfelt i vegg.

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i våtsone er ikke utført sidden våtsonen på vegg er mot yttervegg.
Ved fuktsøk ga dette ingen indikasjon på fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lakkerte furudører fra byggeår.
Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvask kum i metall. Nisje for kjøleskap og integrert oppvaskmaskin.
Frittstående komfyr.
Fliser på vegg bak benkeplate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

En kjøkkendør er skadet og en hengsel er skadet. Noe manglende fugemasse på flis bak komfyr.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport







Skade på en kjøkkendør



Noe manglende fugemasse på flis

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avkast ut



SPESIALROM

HOVEDPLAN > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med toalett, servant og panelovn. Avtrekksventil i himling og tilluft under dørblad.
Gulvbelegg på gulv og hvite plater på vegger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannrør som plast rør-i-rør fra byggeår.
Fordelerskap er plassert i vegg på vaskerom.



TG 1 **Avløpsrør**

Vestaberglia 23 , 8920 SØMNA
Gnr 70 - Bnr 242
1812 SØMNA

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast i boligen. Rør er synlige i krypkjeller.



TG 2 **Ventilasjon**

Ventilasjonsanlegg fra byggeår. Balansert ventilasjon med avtrekk og tilluft.
Aggregatet er plassert på vegg på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget er 29år og forventet levetid er passert.
Det er satt på bånd over døren for bedre tetting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilasjonsanlegget fungerer pr i dag, men basert på alder kan feil plutselig oppstå.
Det er påregnelig med utskifting av ventilasjonsanlegget.



TG 2 **Andre VVS-installasjoner**

Varmepumpe luft/luft i stue.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmepumpen er 15 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



TG 2 **Varmtvannstank**

Varmtvannsbereder på ca 200 ltr. Plassert på vaskerom.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen er tilkoblet ved hjelp av støpsel plugget i stikkontakt. Dette har vist seg å være en dårlig sikkerhetsmessig løsning og er veldig utsatt for varmgang. Støpsel tåler ikke langvarig høy belastning. Det anbefalea at du får en installatør til å koble tanken fast til egen bryter.



TG IU **Andre installasjoner**

Det er sentralstøvsuger i boligen. Denne er ikke i bruk og er således ikke testet.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Elektriskanlegg fra byggeår. Automatsikringer i sikringsskap som er plassert på vegg i vaskerom.

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.
   1997 Ved nybygg

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?
   Ukjent

   Det virker ikke å være utført endringer på elektriskanlegget de senere årene.

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Byggegrunnen er oppfylt med drenerende masser før ringmur ble satt opp. Ingen drenering utover dette.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur som leca blokker på støpt bankett.

Vestaberglia 23 , 8920 SØMNA
Gnr 70 - Bnr 242
1812 SØMNA

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig tilknyttet vann og avløp, dette via private stikkledninger.

Andre tomteforhold

Tomten var snødekt på befaring slik at tomten, murer, fall, parkering mv ikke er omtalt eller vurdert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Brannslukker er over 10 år og må skiftes eller kontrollerer av godkjent firma.
Boligen er ikke utført med radonsperre. Eiendommen har ventilert kryperom under boligen og ligger i område med lav til normal radonkonsentrasjon.
Eiendommen ligger i område som er kategorisert med fare for snøskred.
Rekkverkshøyde på terrassen er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Brannslukker er over 10 år og må skiftes eller kontrollerer av godkjent firma.
Boligen er ikke utført med radonsperre. Eiendommen har ventilert kryperom under boligen og ligger i område med lav til normal radonkonsentrasjon.
Eiendommen ligger i område som er kategorisert med fare for snøskred.
Rekkverkshølyde på terrassen er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.



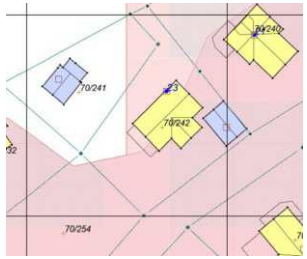
Brannslukker fra 2010



Rekkverkshøyde på terrasse er 90cm som var krav på byggetidspunkt.



Moderat til lav radonkonsentrasjon i grunnen



Kommunen opplyser at eiendommen ligger i aktsomhetsområde for snøskred

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

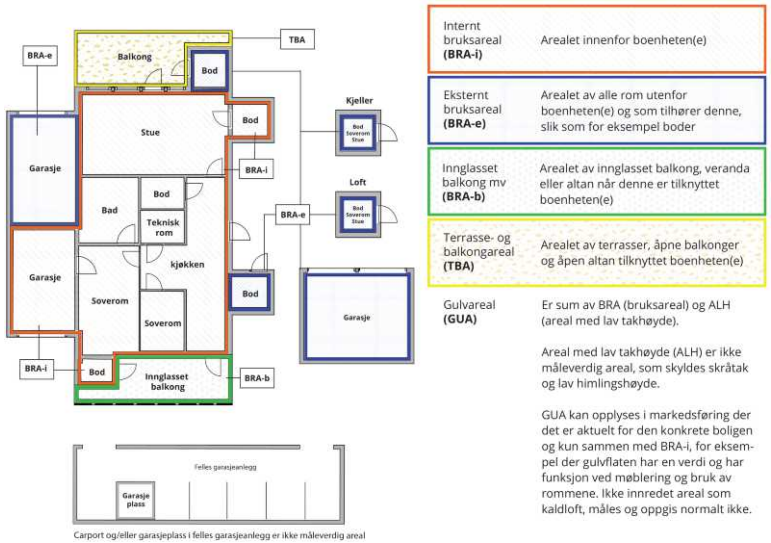
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedplan	126			126	25
SUM	**126**				**25**
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Stue, kjøkken, bod, soverom, bad, soverom 2, gang, hall, toalettrom, soverom 3, vaskerom, bod 2, vindfang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		41		41	
SUM		**41**			
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Tom Ove Drevland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1812 SØMNA	70	242		0	993.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vestaberglia 23

Hjemmelshaver
Strømmen Viola Anette, Strømmen Øystein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i vestaberglia på Berg i Sømna.
Kort avstand til Berg sentrum med dagligvarebutikk, barnehage og barneskole.
Ca 28 km til Brønnøysund.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan for Berg sentrum, Sømna.
Formål: Boligbebyggelse. %BYA=30%

Om tomten

Tomten var snødekt ved befaring.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen selges ved fullmakt slik at eier opplysninger er noe begrenset pga dette.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 224 000	2025	Beløp tatt fra Sømna Kommunes skatteliste for 2025

Vestaberglia 23 , 8920 SØMNA
Gnr 70 - Bnr 242
1812 SØMNA

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1997

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Bygget har enkel standard, men tilpasset typen bygg

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje med støpt plate på mark. Vegger i tradisjonelt bindingsverk med stående malt kledning. Porter og dør i malt tre.
Asfaltplate på vegger og undertak. W-takstoler og sandstrødde metallplater med plast takrenner.
Installert strøm i garasjen.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	13.02.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	13.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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.

bankID SIGNERT 09.02.2026 Strømmen, Randi Helene

bankID SIGNERT 17.02.2026 Strømmen, Hilde Andrine

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Randi Helene Strømmen

Hilde Andrine Strømmen

Boligen

Vestaberglia 23
8920 Sømna

1812-70/242/0/0

- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggskommentar

Garasjeporten ble påkjørt i 2025 og utbedret av Sømna Bygg AS v/Bjørn Gunnar Solvang.
Tilbake i tid oppstod det en vannlekkasje ett sted mellom vaskerom og toalett, og dette ble utbedret av fagpersoner, trolig Rørmark VVS.
Ett hengsel i en dør i kjøkkeninnredningen er defekt, og en skapdør i kjøkkeninnredningen har en skade.
Det er knirk i baderomsgulvet.

Boligen selges av fremtidsfullmektige på vegne av eierne.
Fremtidsfullmektige har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kjennskap til boligens tilstand, historikk og eventuelle feil og mangler, ut over det som evt. måtte være synlig eller dokumentert i tilstandsrapporten. Kjøper oppfordres til å undersøke eiendommen grundig og legge avgjørende vekt på den bygningsskakyndiges tilstandsrapport.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse **Vestaberglia 23, 8920 SØMNA**	
Dato for energimerking **31.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277096**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11038492**
Gårdsnummer **70**	Bruksnummer **242**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1997**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **126,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **126,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **196,40 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **225,59 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 424 kWh**



Vestaberglia 23, 8920 SØMNA

Detaljering

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



Vestaberglia 23, 8920 SØMNA

Tiltak

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: 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 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

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: 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 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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: 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 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 21: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

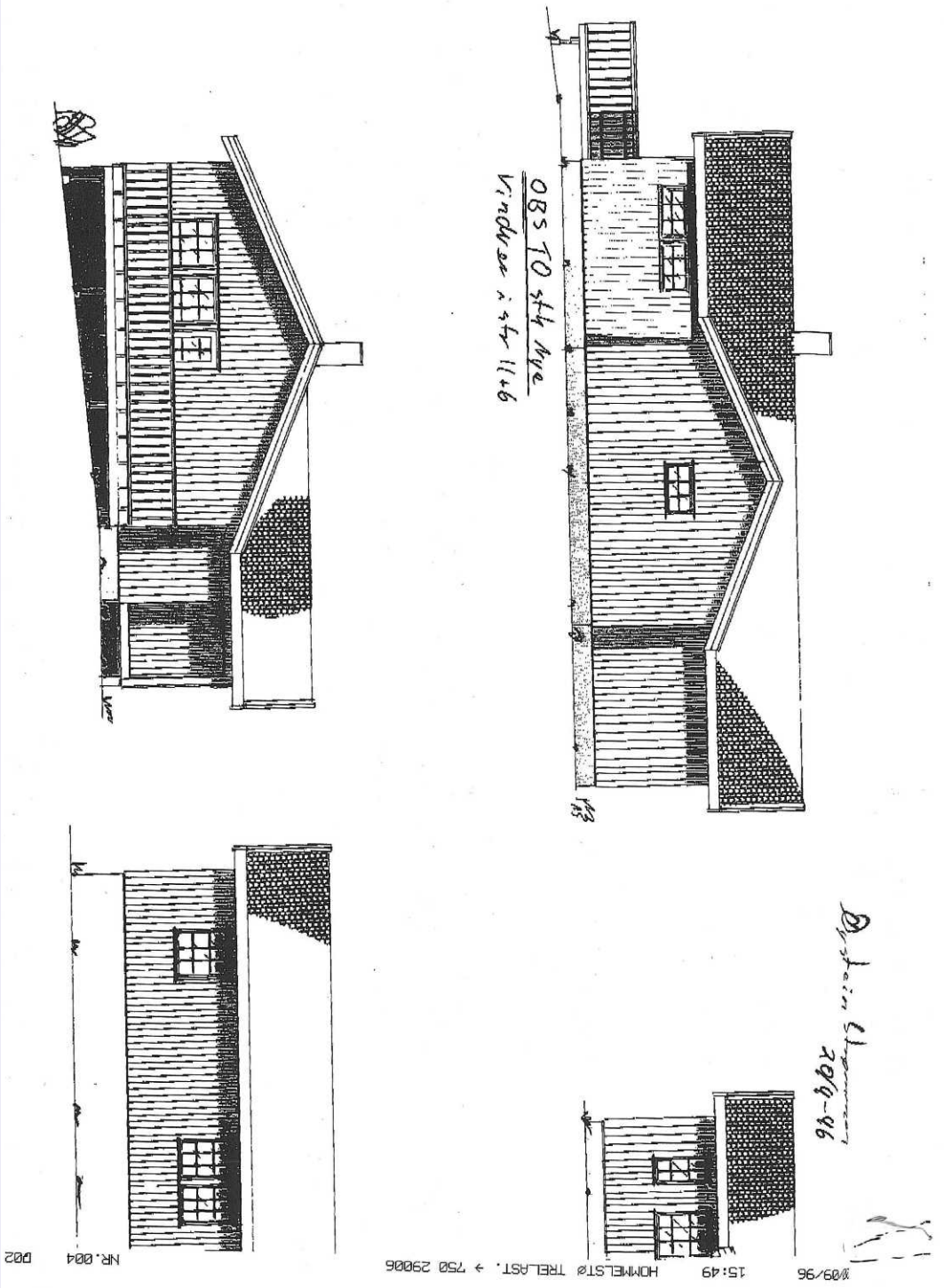
https://www.enova.no/energimerking

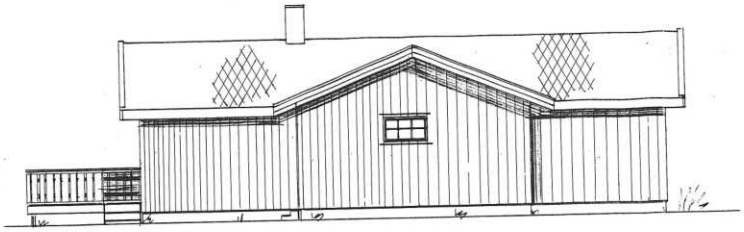
Spørsmål om energiattesten

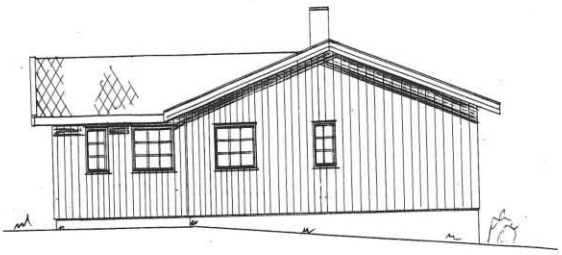
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

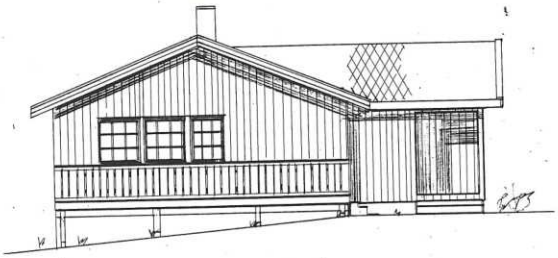
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

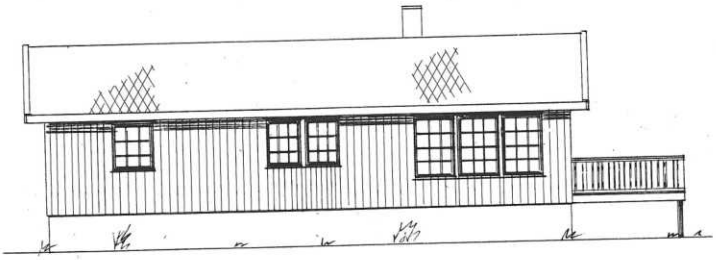
https://www.enova.no







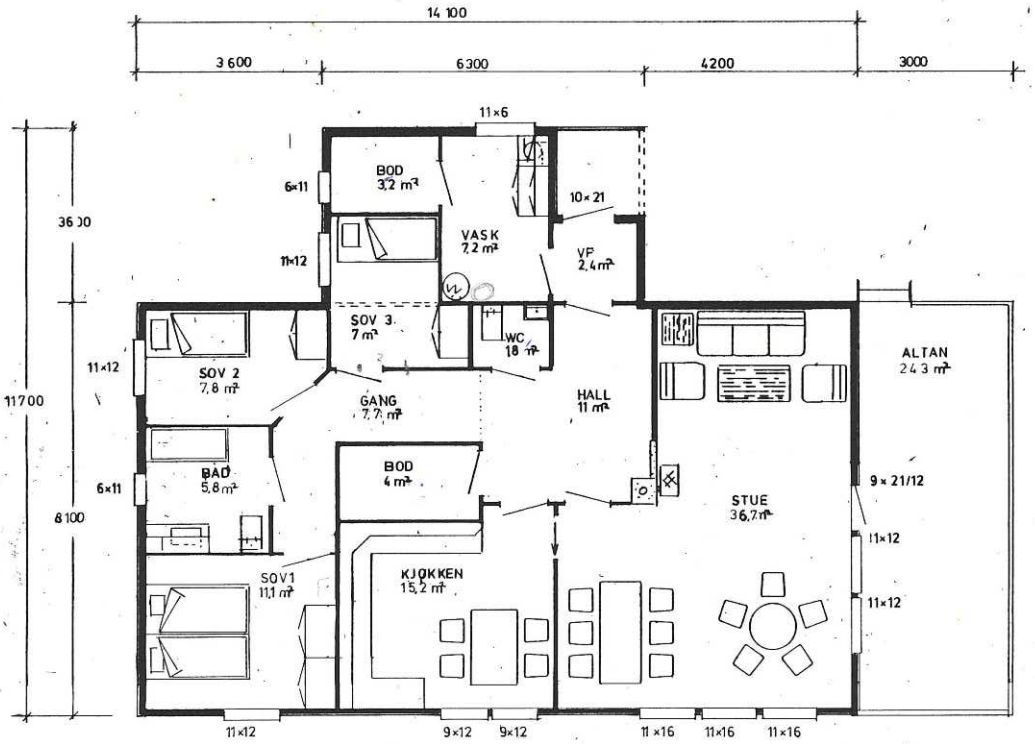




Denne tegningen tilhører: HOMMELSTØ TRELAST AS, og kan ikke kopieres, videreselges eller prisberegnes uten vår tillatelse.

SØMNA BYGNINGSRÅD
8924 VIK I HELGELAND
Sak 77/96

Bredde 8,10 m



Alle innv. dører: 9×21
BRA: 136,9 m²
BA: 120,3 m²

SØMNA BYGNINGSRÅD
8924 VIK I HELGELAND
Sak 77/96

Denne tegningen tilhører: HOMMELSTØ TRELAST AS, og kan ikke kopieres, videreselges eller prisberegnes uten vår tillatelse.

ENEBOLIG		A.NR.: 95019-02
BYGGHERRE: Ö STRÖMMEN		Alle rettigheter tilhører: HOMMELSTØ trelast As Tlf. 086 24 337 Telefax 24 264 8960 Hommelstø
BYGGESTED:		
MÅL: 1 : 100	DATO 26/2-96	
TEGN.:	Rev.: av 22/2-96 Rev.:	

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

SØMNA

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Arild Lien
Hommelstø Trelast A/S

Byggherre (navn, adresse)

Øystein Strømmen
8920 Berg

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Vestaberglia	70	242		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
26.06.96	nybygg	bolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
~~19.08.96 tekniske etat v/ Odd Nicolaisen~~	~~19.08.96~~	~~77/96~~

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

SØMNA KOMMUNE
Teknisk etat
8924 VIK I HELGELAND

Underskrift

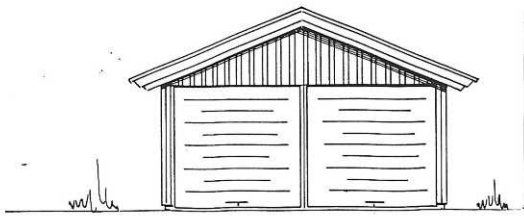
Sted	Stempel/underskrift
Vik	Magne Sund
Dato	Magne Sund bygn.kontrolør
07.01.97	

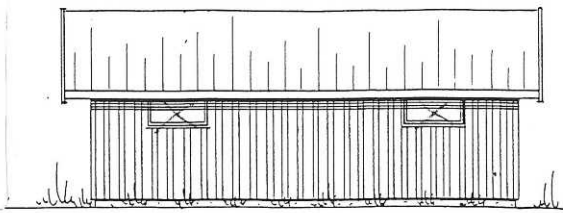
Kopi sendt til

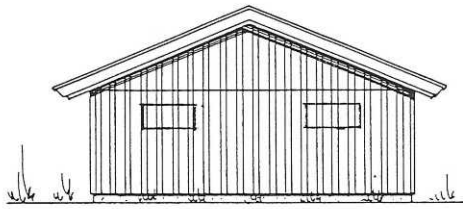
	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☒ andre	Øystein Strømmen	8920 Berg

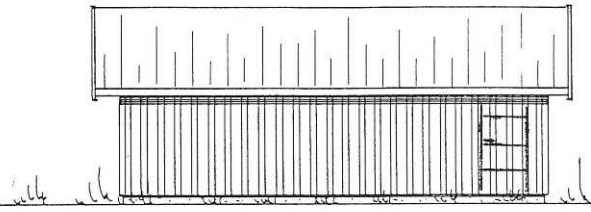
K-blankett **5139** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

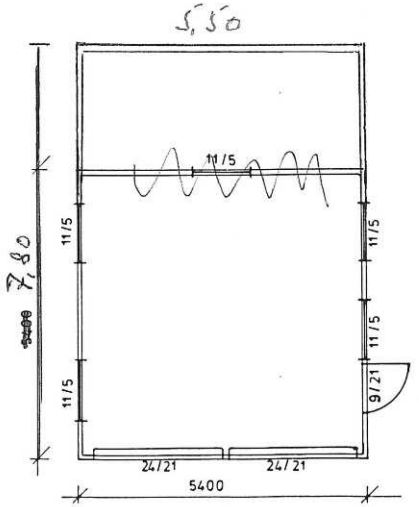
TYPE E



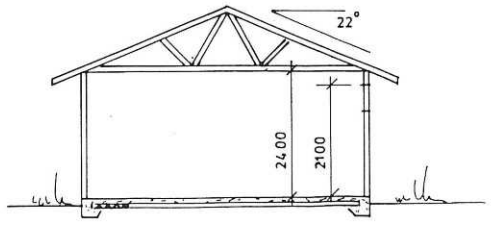








SØMNA BYGNINGSRÅD
8924 VIK I HELGELAND
Sak 39/97



SØMNA KOMMUNE 8924 VIK TEF 750 29 800 FAX 750 29 890

JNR.	ARKIV		DATO	SAK
		KOMMUNESTYRET		
		FORMANNSKAPET		
		PLAN- OG RESSURSSTYRET	150497	39/97
SAKSB. G. Steen		OFF.	IKKE OFF.	
LOVGRUNNLAG PBL				

SØKNAD FRA ØYSTEIN STRØMMEN OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV GARASJE, GNR. 70/242.

Saksframlegg:

1. Byggemelding datert 140497.
2. Kvittering for levert nabovarsel.
3. Søknad fra Øystein Strømmen om ansvarsrett.
4. Situasjonsplan.
5. Tegninger som viser plan, snitt og fasader.

FULLMAKTSVEDTAK.

1. Byggemeldinga godkjennes under forutsetning av at utførelsen skjer i henhold til plan- og bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter samt bestemmelser utarbeidet herav.

2. Punktene i vedlagte sjekkliste må iaktas og etterkommes.

3. Øystein Strømmen godkjennes som ansvarshavende.

Rett utskrift:
Gro Steen
sekr.

Utskrift til:
Øystein Strømmen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1996/1559/70
Attesteringstidspunkt 2026-02-09 10:51

MÅLEBREV ☐ uten grensejustering ☐ med grensejustering

Kommune: 1812 SØMNA
J.nr.: 19/'96
Målebrev nr.: 448
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	70	242	
	Bruksnavn/adresse: Tomt nr. 17		
Areal	992.8 m²		

Dagbokstempel: TINGLYST 21 JUNI 1996 BRØNNØY SORENSKRIVEREMBETE DAGBOK NR: 1559

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

Dato for forretningen	14.06.1996
Rekvirent	Sømna kommune v/ordføreren
Bestyrer	Steinar Mardal
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 70, bnr. 179.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Vik	17/06-1996	Odd Nicolaisen	S. Mardal
			Steinar Mardal

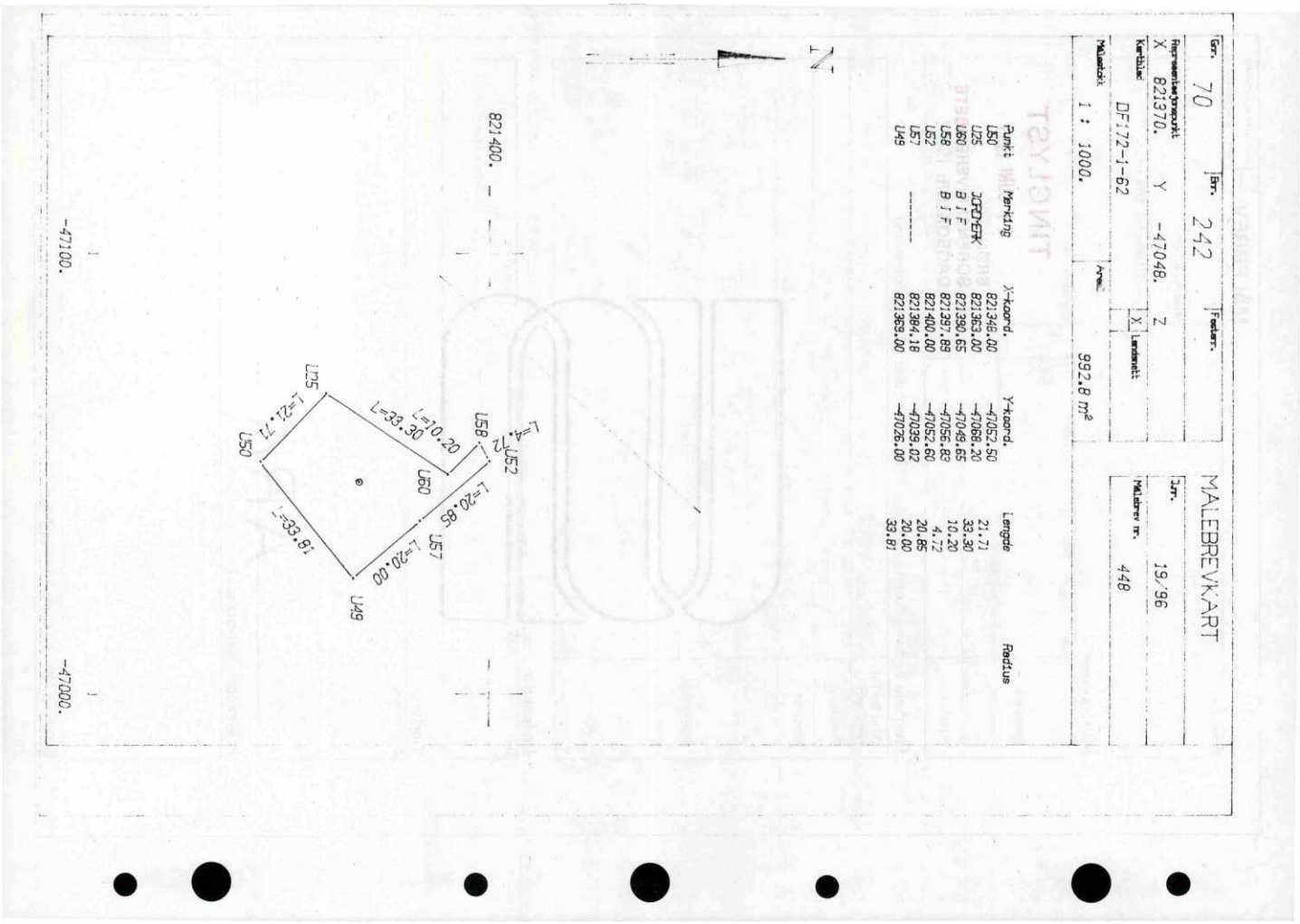
Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Doknr: 1559 Tinglyst: 21.06.1996 Emb. 070 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1996/1559/70
Attesteringstidspunkt 2026-02-09 10:51



45

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1812 - SØMNA
Gårdsnummer:	70
Bruksnummer:	242

Utskriftsdato/klokkeslett:	11.02.2026 kl. 08:02
Produsert av:	Heidi Pedersen Mørk
Attestert av:	Sømna 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:	
Etableringsdato:	22.06.1996
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 70 / 242	993,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			STRØMMEN VIOLA ANETTE		VESTABERGLIA 23 8920 SØMNA	1 / 2
Hjemmelshaver			STRØMMEN ØYSTEIN		VESTABERGLIA 23 8920 SØMNA	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten			STRØMMEN VIOLA ANETTE		VESTABERGLIA 23 8920 SØMNA	
Eier registrert hos Skatteetaten			STRØMMEN ØYSTEIN		VESTABERGLIA 23 8920 SØMNA	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7252372	370084		993,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	22.06.1996			

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1812 - 70/179	-992,8
Mottaker	1812 - 70/242	992,8

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Vestaberglia	1165	23 EUREF89 UTM Sone 33	7252381	370085	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	0110 3 10020401 8920 7532	Berg-Klakken BERG Sømna SØMNA Berg	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	11 038 492		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	134	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	19.08.1996
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	20.08.1996
	Nord: 7252381 Øst: 370085		Bruksareal totalt:	134			Tatt i bruk:	07.01.1997
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							
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel							
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	134	0	134	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1165 Vestaberglia 23	H0101	Bolig	134	3	Kjøkken	1	2	70/242

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		STRØMMEN ØYSTEIN		

Bygningsnr: 11 038 611
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7252372 Øst: 370100
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	01.05.1997
Bruksareal annet:	41	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	15.05.1997
Bruksareal totalt:	41	Avløp:		Tatt i bruk:	20.05.1997
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	41	41	0	0	0

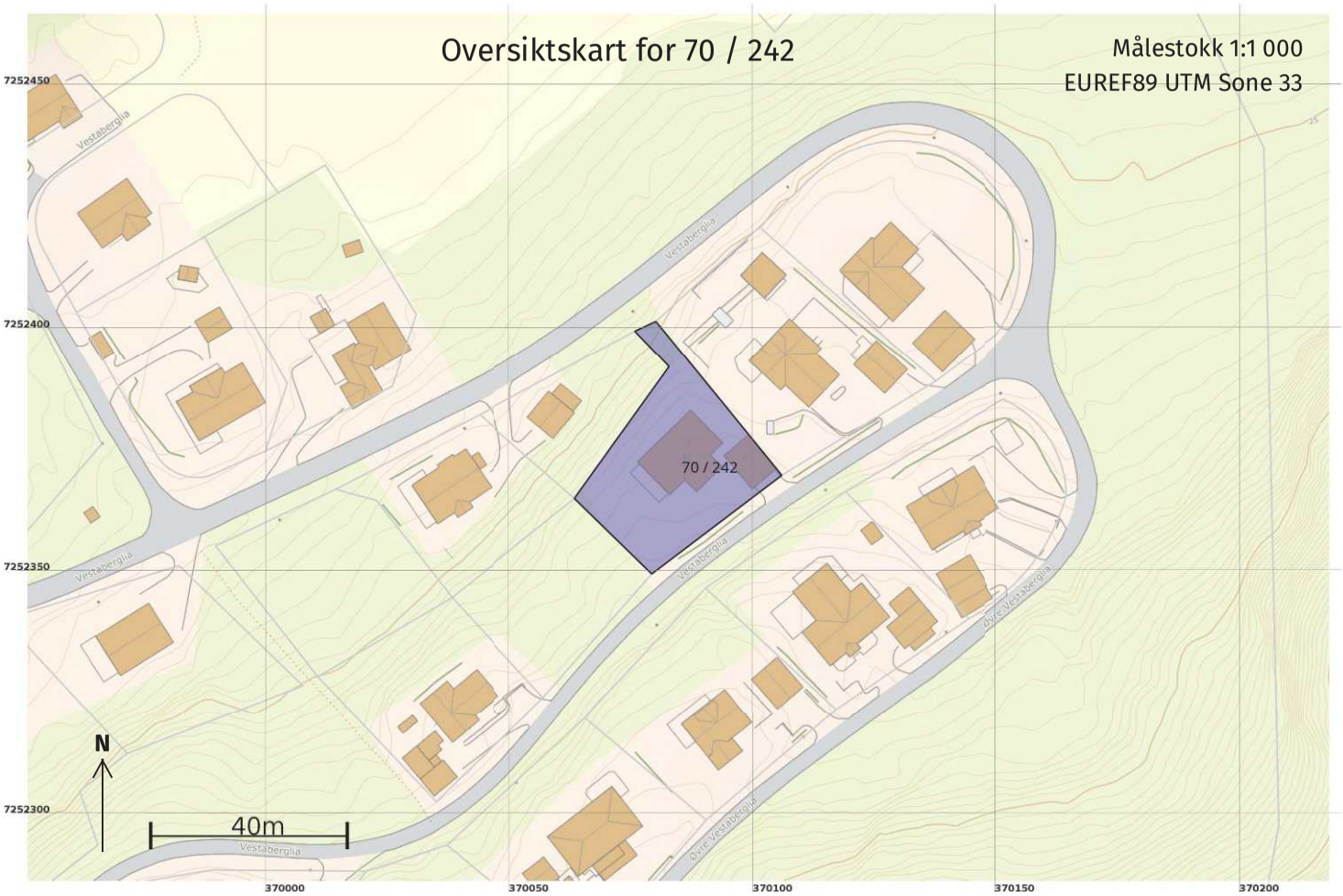
Bruksenheter

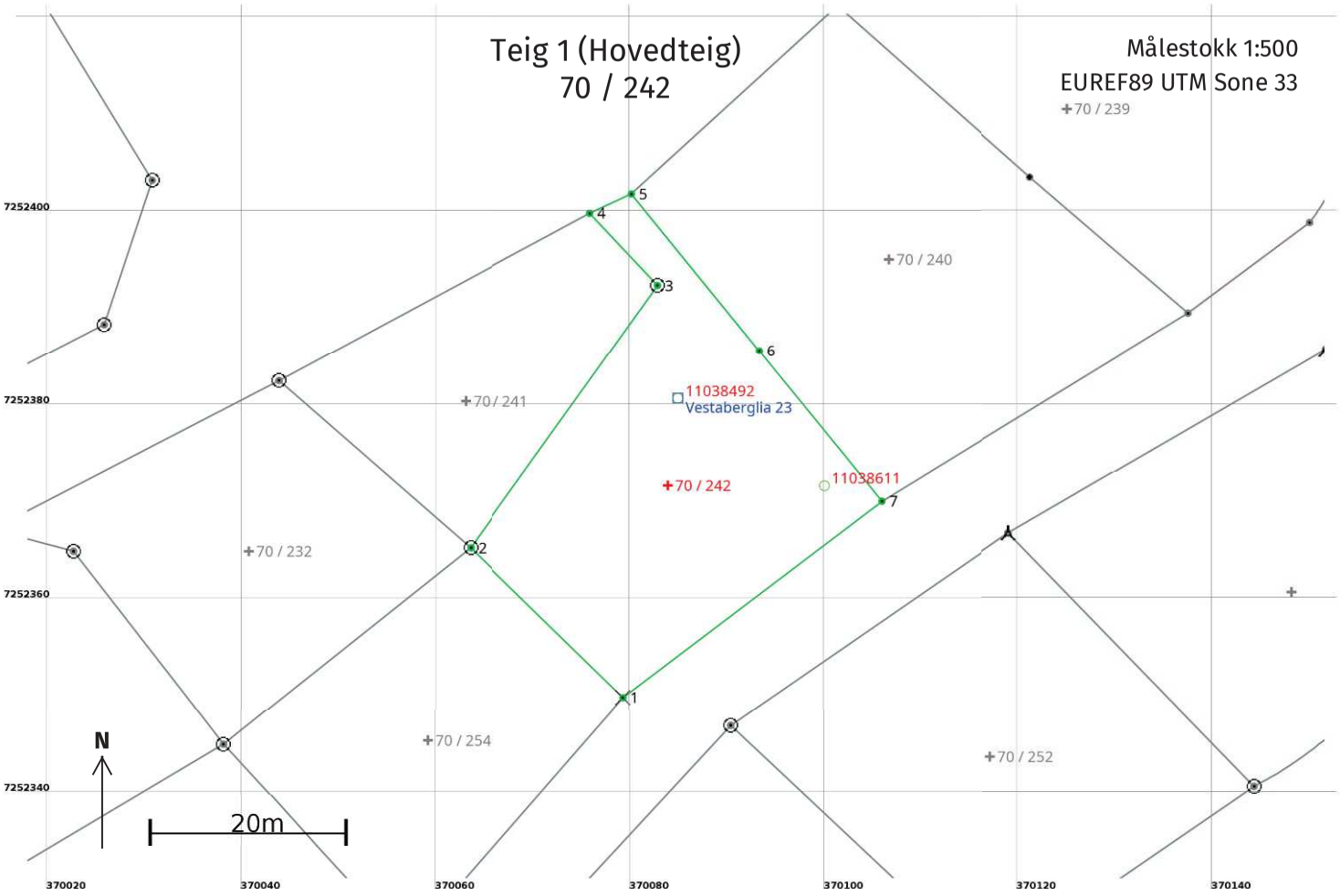
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	70/242

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		STRØMMEN ØYSTEIN		

47





48

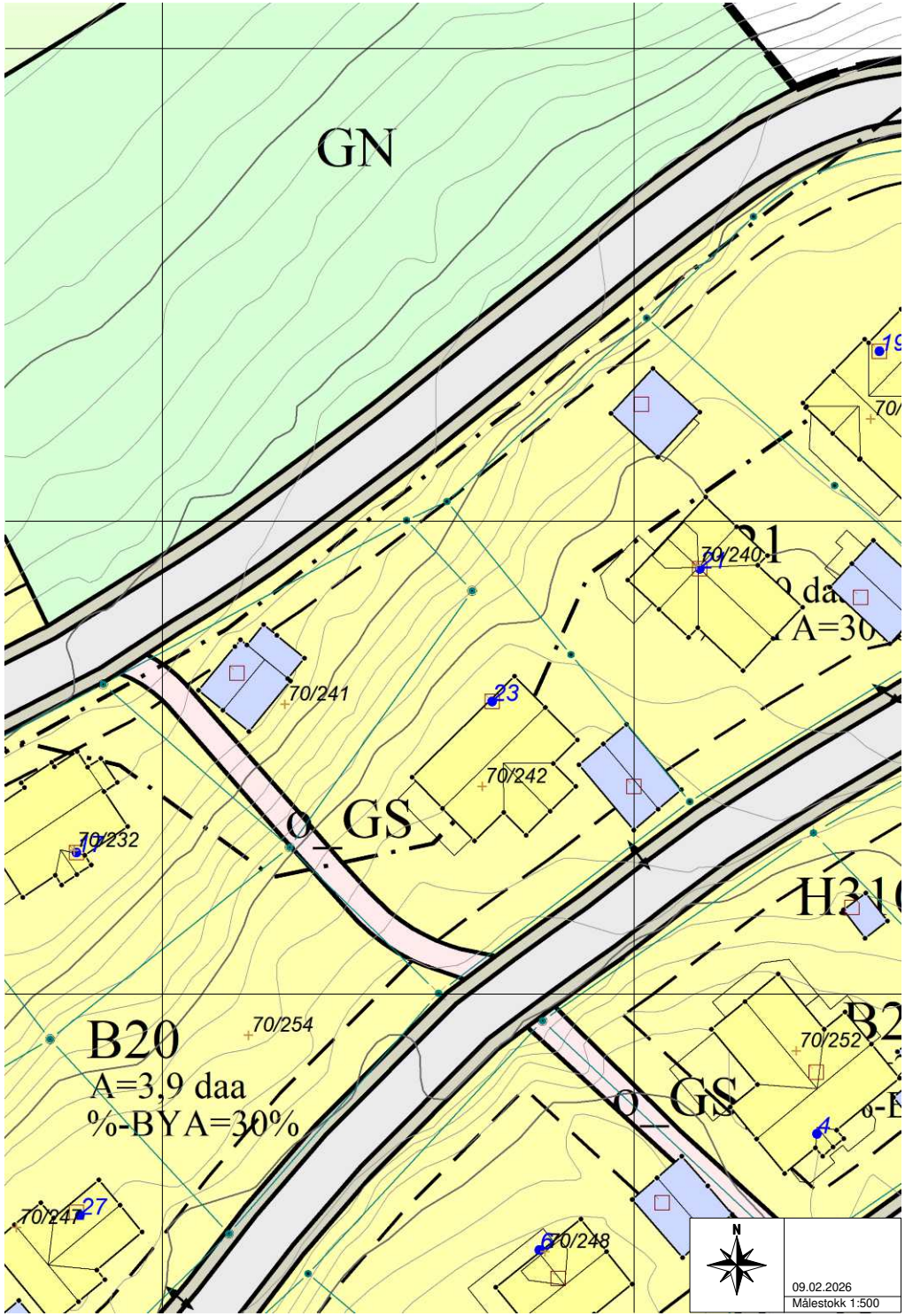
Areal og koordinater

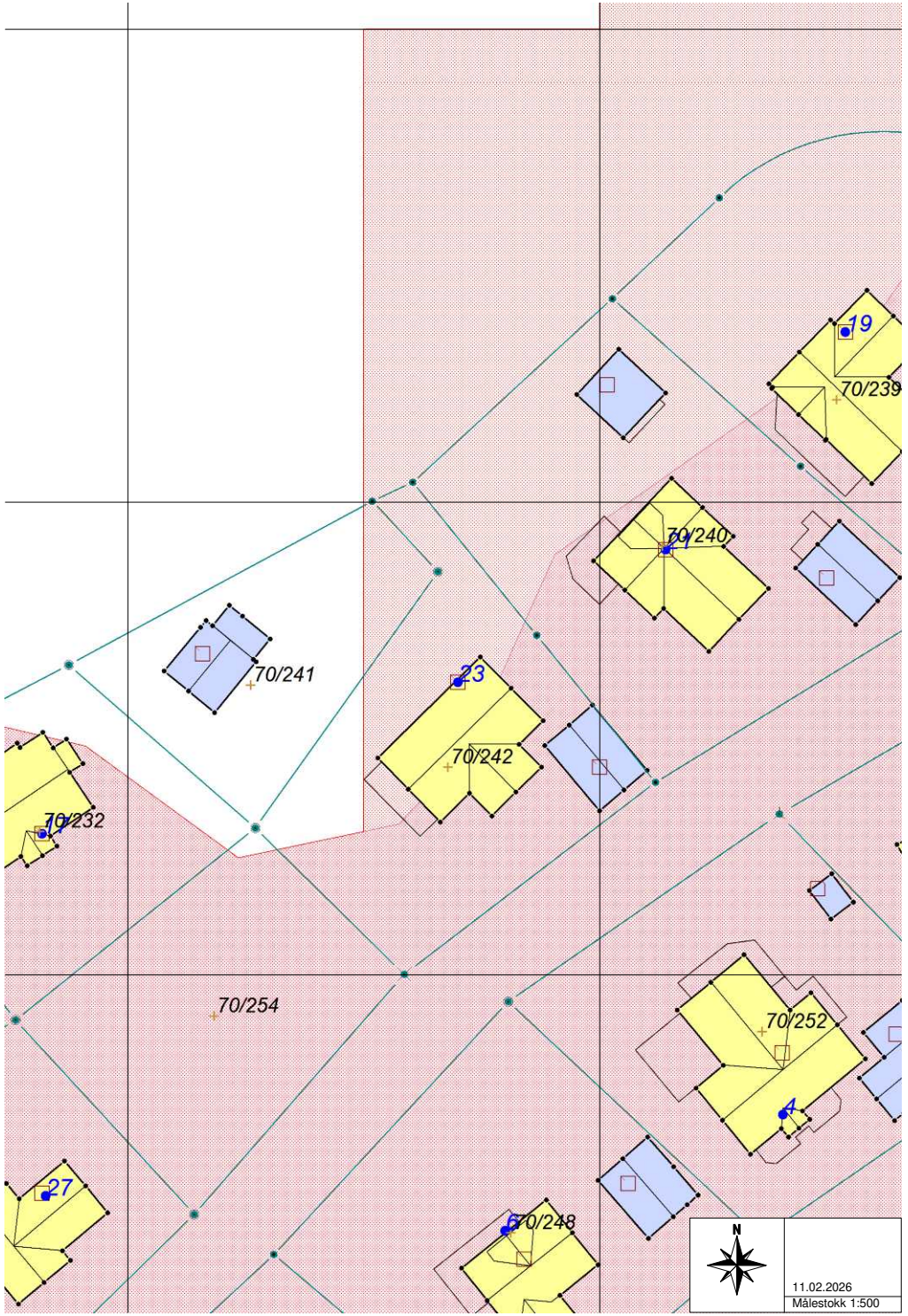
Areal: 993,9 Arealmerknad:

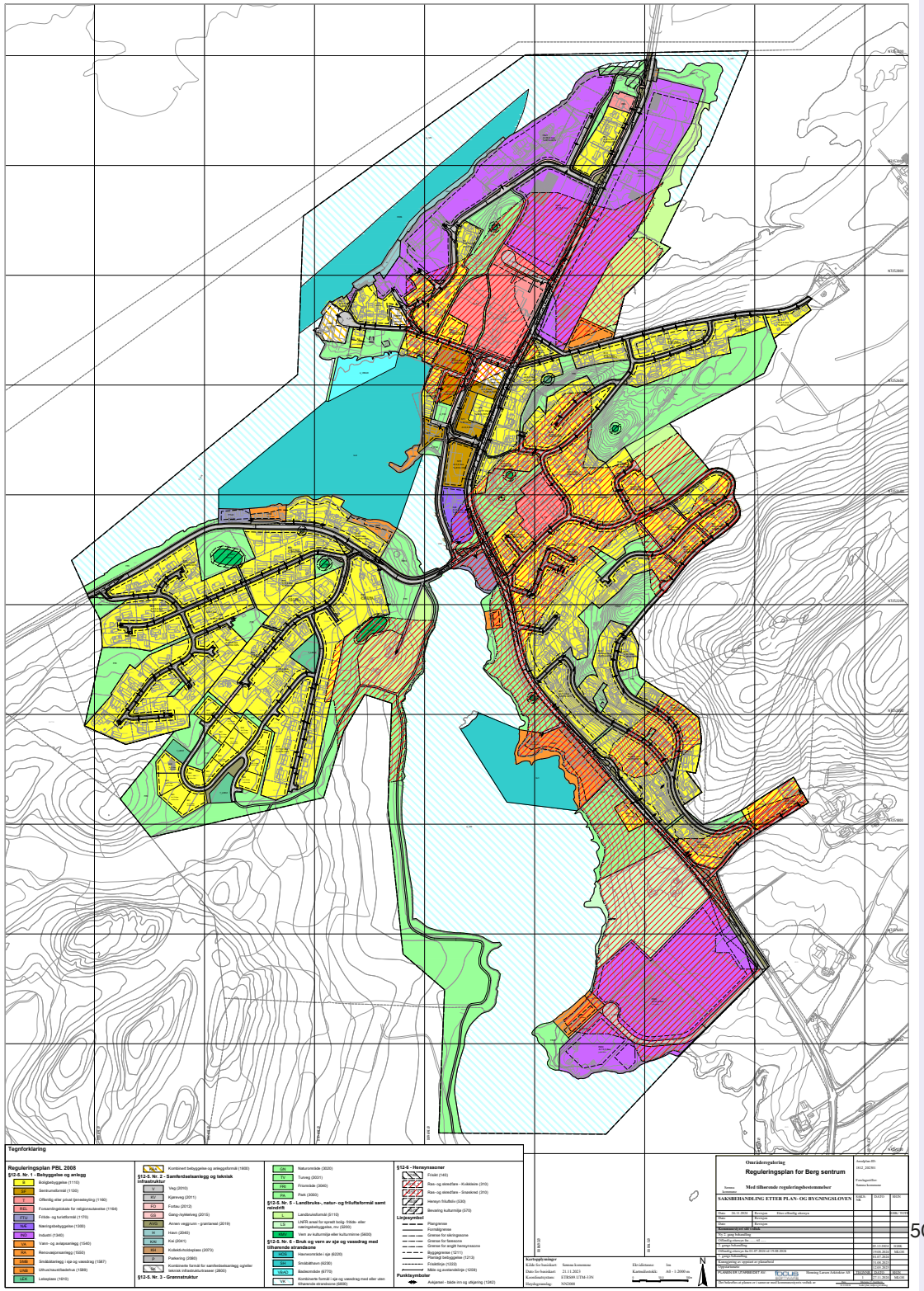
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7252372 **Øst:** 370084

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7252350,14	370079,35	Fjell 22,08	Kors	10 Terrengmålt	13	
2	7252365,59	370063,58	Jord 33,28	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	7252392,69	370082,90	 10,19	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	7252400,13	370075,93	 4,73	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	7252402,12	370080,22	 20,84	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
6	7252385,93	370093,34	 19,99	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
7	7252370,39	370105,92	 33,41	Ukjent	10 Terrengmålt	13	


GN
B20
A=3,9 daa
%-BYA=30%
GS
GS
70/240
70/241
70/242
70/232
70/254
70/252
70/248
70/241
23
27
4
09.02.2026
Målestokk 1:500


19
70/239
70/240
70/241
23
70/242
70/232
70/254
70/252
4
27
70/248
11.02.2026
Målestokk 1:500



Reguleringsplan for Berg sentrum, Sømna

Reguleringsbestemmelser
Områderegulering
PlanID: 202301
Saksnummer: 2023/972

§1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart datert 24.05.2023.

Reguleringsplanen berører og erstatter følgende reguleringsplan:

- Berg Havn vedtatt 04.05.1999
- Berg Marina vedtatt 26.02.1996
- Berg Skole vedtatt 27.02.2003
- Berg Vest vedtatt 16.06.1982
- Berg Øst vedtatt 16.06.1982
- Buskhammeren vedtatt 28.04.1999
- Buskhammeren – utvidelse 25.10.2018
- Saltneset vedtatt 27.04.1979
- Sømnesbergan 18.12.2020
- Sømnesåsen vedtatt 02.10.1985
- Vestaberg industri vedtatt 15.03.1982
- Vestaberglia vedtatt 12.10.1994.

Bestemmelser fra disse er innarbeidet i dette dokumentet.

§2. FORMÅL MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av Berg slik at det blir et attraktivt sted for bosetting, næringsliv og turisme. I tillegg skal planen samle alle reguleringsplaner for Berg sentrum til en samlet områderegulering. Den er også oppdatert i forhold til dagens situasjon, utvikling som har skjedd de siste årene, og kravene i gjeldende plan- og bygningslov og kartforskrifter.

Jf. plan- og bygningslovens § 12-5 reguleres området til:

§ 12-5. Bebyggelse og anlegg

B	Boligbebyggelse (1110)
SF	Sentrumsformål (1130)
T	Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
REL	Forsamlingslokale for religionsutøvelse (1164)
FTU	Fritids- og turistformål (1170)
NÆ	Næringsbebyggelse (1300)
IND	Industri (1340)
VA	Vann- og avløpsanlegg (1540)
RA	Renovasjonsanlegg (1550)
SMB	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)
UNB	Uthus/naust/badehus (1589)
LEK	Lekeplass (1610)
KBA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
B/T	Bolig/tjenesteyting (1803)

§ 12-5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

V	Veg (2010)
KV	Kjøreveg (2011)
FO	Fortau (2012)
GS	Gang-/sykkelveg (2015)
AVG	Annen veggrunn - grøntareal (2019)

H	Havn (2040)
KAI	Kai (2041)
KH	Kollektivholdeplass (2073)
P	Parkering (2080)
TK	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser (2800)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

GN	Naturområde (3020)
TV	Turveg (3031)
FRI	Friområde (3040)
PA	Park (3050)

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

L	Landbruksformål (5110)
KMV	Vern av kulturmiljø eller kulturminne (5600)

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

HOS	Havneområde i sjø (6220)
SH	Småbåthavn (6230)
VBAD	Badeområde (6770)
VK	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone (6800)

§ 12-6 Hensynssoner

H310	Ras- og skredfare (310)
H570	Bevaring kulturmiljø (570)
H140	Frisiktsone (140)

§3. FELLESBESTEMMELSER

§3.1. Støy

Enhver tids gjeldende Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

§3.2. Forurenset grunn

Med søknad om tiltak i områder hvor det har vært virksomhet som kan ha forurenset grunnen, eventuelt der det finnes tilkjørte forurensede masser eller det av andre årsaker er grunn til å tro at det er forurenset grunn, skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2, "Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider". Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

§3.3. Vann, avløp og overvann

Det skal foreligge ferdig utarbeidet VA-plan sammen med søknad om rammetillatelse. Forpliktelser og rettigheter som følge av VA-planen må være avklart før det gis igangsettingstillatelse. Godkjent VA-plan skal bl.a. dokumentere håndtering av vannforsyning, slokkevann, spillvann og overvann. Det skal foreligge en gjennomføringsavtale vedrørende vann og avløp før det gis igangsettingstillatelse. Dokumentasjon på oppfyllelse av brannvannskrav må foreligge før det gis igangsettingstillatelse. Det skal også dokumenteres brannsikkerhet, tilgjengelighet og oppstillingsplasser for brannmannskaper, brannbiler og teknisk utstyr og godkjente brannvannskrav.

§3.4. Arkitektur og estetikk

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger, samt klimaeffektive byggematerialer. Tre eller trebaserte produkter skal tilstrebes brukt i størst mulig grad. Fasadematerialer og vindusformater skal være med å underbygge bygningenes vertikale uttrykk. Rekkverk på balkonger skal være glass eller i samme materiale som fasaden for øvrig. For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning og stedstilpasset utforming.

§3.5. Renovasjon

Områder med småhusbebyggelse kan ha småbeholdere på hjul.
I sentrumsområder og områder med konsentrert bebyggelse og områder med 10 boenheter eller mer skal det vurderes å anlegge nedgravde containere. Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus eller utomhus i lukkete oppsamlingsløsninger.

§3.6. Kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

§3.7. Temporære konstruksjoner

Bruk av midlertidige konstruksjoner tillattes innenfor PA, SF og FTU1. Sømna kommune skal legge forholdene til rette for å tilby gode alternativer til midlertidige utadrettede tiltak, i påvente av permanent byggesak på den enkelte tomt. Hensikten er å øke attraktivitet og bruk av sentrumsområdet. Det tillates midlertidige, flyttbare installasjoner med god form og kvalitet, og som er tiltalende og inkluderende for lokalbefolkning og besøkende. Midlertidige tiltak må godkjennes av kommunen og gis en sluttdato.

§3.8. Klimagassregnskap

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides klimagassregnskap som inkluderer utslipp fra byggeplass, materialer og energi, iht. NS 37:20:2018, metode for klimagassberegninger eller tilsvarende standarder.

§3.9. Adkomst

Plassering av adkomster fra offentlig veg og til eiendommer er angitt med adkomstpiler på plankartet.

§3.10. Byggegrenser

Byggegrenser er angitt på plankartet for hvert enkelt område med byggeformål.

§3.11 Stormflo

Tiltak skal prosjekteres og omsøkes med utgangspunkt i teknisk forskrifts sikkerhetsklasser og plasseres i riktig høyde i forhold til framtidig havnivåstigning, inkl. tillegg for 200-års stormflo/klima.

§4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

§4.1. Boligbebyggelse (B)

4.1.1. Bebyggelsestype
Innenfor områdene B7, B8 og B17 tillates det konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende utearealer. For øvrige områder for boligbebyggelse skal det oppføres eneboliger/tomannsboliger med tilhørende utearealer.

4.1.2. Utnyttelse og byggehøyder

Felt	Utnyttelse (min-maks %-BYA)	Maks mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng
B1	0%-30%-	9 meter
B2	0%-30%	7 meter
B3	0%-20%	7 meter
B4	0%-30%	9 meter
B5	0%-30%	9 meter
B6	0%-30%	9 meter
B7	30%-50%	10 meter
B8	30%-50%	9 meter
B9	0%-30%	9 meter
B10	0%-30%	9 meter
B11	0%-30%	9 meter
B12	0%-30%	7 meter
B13	0%-30%	7 meter
B14	0%-30%	7 meter
B15	0%-30%	9 meter
B16	0%-30%	7 meter
B17	0%-30%	7 meter
B18	0%-30%	7 meter
B19	0%-30%	7 meter
B20	0%-30%	7 meter
B21	0%-30%	7 meter
B22	0%-30%	7 meter
B23	0%-30%	7 meter
B24	0%-30%	7 meter
B25	0%-30%	7 meter
B26	0%-30%	7 meter
B27	0%-30%	7 meter
B28	0%-30%	7 meter
B29	0%-30%	7 meter
B30	0%-30%	7 meter
B31	0%-30%	7 meter
B32	0%-30%	7 meter
B33	0%-20%	7 meter
B34	0%-20 %	9 meter
B35	0%-20%	9 meter
B36	0%-20%	9 meter
B37	0%-20%	9 meter
B38	0%-30%	7 meter
B39	0%-30%	7 meter
B40	0%-20%	9 meter
B41	0%-30%	7 meter
B42	0%-30%	9 meter
B43	0%-30%	9 meter
B44	0%-30%	9 meter
B45	0%-30%	9 meter
B46	0%-30%	9 meter
B47	0%-30%	9 meter
B48	0%-30%	9 meter

Utnyttelse beregnes for hver enkelt tomt.

4.1.3. Krav til uteoppholdsareal
For boligbebyggelse skal hver boenhet ha tilgang til uteareal på minimum 50 m². Arealer avsatt til friområde, lek eller park innenfor 500 meter radius fra byggeområder kan medregnes i uteoppholdsarealet.

4.1.4. Takform
Takvinkel for saltak og valmtak skal være mellom 22° og 40°.
Takvinkel for pulttak være mellom 5° og 15°.
Bebyggelsen skal utformes med hensyn til omgivelsene og bidra til å danne et harmonisk strøk.
Tilleggsbebyggelse skal understøtte hovedbygg på en respektfull og arkitektonisk god måte. Dette skal omtales i søknad om igangsettelse.

4.1.5. Fortetting
Det kan tillates fradeling av boligtomter over 800 m^2, dersom både ny og avgivende eiendom hver blir minst 400 m^2.

4.1.6. Parkering
Parkering skal løses på egen tomt.
Garasje skal være på maksimalt 50 m², med maksimal mønehøyde 5,5 meter over planert terreng.

§4.2. Sentrumsformål (SF)

4.2.1. Bebyggelsestype
Innenfor områdene kan det oppføres bygning med formål bolig, forretning, kontor og tjenesteyting med tilhørende anlegg og parkering.

SF2 og SF4 skal omslutte kvartalet på minst 3 sider og følge byggelinjer vist i plankartet med minimum 60% av bygningskropp. Områdene SF2 og SF4 skal inneholde minst ett indre gårdsrom.

Første etasjer i bebyggelsen for felt SF1 og SF2 skal hovedsakelig benyttes til publikumsrettet virksomhet, med hovedhenvendelse mot og innganger fra o_KV5. Første etasje skal ha åpne fasader og ha flere innganger. Øvre etasjer kan benyttes til kontorer eller boliger, med vekt på fleksible boenheter som kan tilpasse seg ulike beboergrupper.

For felt SF1 tillates det ikke boligformål i 1.etasje.
For felt SF5 og SF6 tillates det ikke boligbebyggelse.

4.2.2. Utnyttelse og høyder
For områdene SF skal utnyttelsesgrad (BYA) ikke overstige 50 % for å sikre tilstrekkelig lys og luft mellom bygningene og bevare en god romlig kvalitet.
Maksimal byggehøyde kan variere, men ikke overstige 10 meter fra planert terreng, for å bevare områdets karakter og sikre solforhold til uteområder.

4.2.3. Situasjons-/utomhusplan
Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for tiltaket. Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak, nødvendig terrengbehandling, atkomst/forbindelser, sykkel- og bilparkering, avfallsløsning, løsninger for utearealer med lekplasser, samt tekniske anlegg for hele det regulerte område som tiltaket er del av.

4.2.4. Krav til uteoppholdsareal
Det skal etableres småbarnslekeplass innenfor hvert av feltene SF1, SF2, SF3 og SF4 på bakkeplan. Lekeplassene skal være på minimum 50 m² for inntil 24 boliger og 100 m^2 for hver 25. boenhet. Småbarnslekeplass skal ha variasjon i lekeapparater, inneholde sitteplasser og være tilrettelagt for barn under seks år.

4.2.5. Parkering
Parkering skal løses på egen tomt. 5% av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt og opparbeidet for bevegelseshemmede. Det skal etableres minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser per boenhet under tak. Det skal settes av areal til minimum 6 sykkelparkeringsplasser per 100 m2 forretning/kontor/tjenesteyting.

§4.3. Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

4.3.1. Felt o_T1 – Berg skole
Området er avsatt til skole, flerbrukshall, barnehage, idrett, uteaktiviteter, parkering, med tilhørende anlegg.
Felt o_T1 har adkomst fra o_KV2.

Maksimal mønehøyde kan ikke overstige 10 meter fra planert terreng.
Bygget skal være utformet etter prinsipper om tilgjengelighet for alle.

For T1 settes det krav om minimum 0,9 bilparkering per årsverk og minimum 0,5 sykkelparkering per elev. Av samlet antall parkeringsplasser for T1 og skal minst 5 % være utformet og reservert for forflytningshemmede.

Uteområdene skal opparbeides med tanke på å gi elevene gode uteoppholdsarealer som kan brukes både i undervisningstiden, men også benyttes som kvartalslekeplass utenfor skolens undervisningstid.

4.3.2. Felt o_T2

Maksimal mønehøyde kan ikke overstige 7 meter fra planert terreng. Bebyggelsens art og utforming, parkering, beplantning, gjerde mv. skal godkjennes av kommunen. Hensyn til o_PA3 (Knudsensparken) og tilgrensende boligområder må ivaretas og vises på situasjonsplan ved byggetiltak.

§4.4. Forsamlingslokale for religionsutøvelse (REL)

Området er avsatt til forsamlingslokale for religionsutøvelse.
Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7 meter fra planert terreng.
Bebyggelsens art og utforming, parkering, beplantning, innhegning mv. skal godkjennes av kommunen.

§4.5. Fritids- og turistformål (FTU)

4.5.1. Felt FTU1 – Bobilparkeringsplass
Området er avsatt til parkering for bobiler, og skal tilrettelegges for både korttids- og langtidsparkering.
Parkeringsplassen skal utformes med tydelig merkede plasser og følge gjeldende tekniske krav til utforming.
Minimumsbredde på adkomstveg skal være 6 meter for å tillate sikker manøvrering.
Området kan i tillegg brukes til vann- og avløpsanlegg.

4.5.2. Felt FTU2- Utleie rorbu
Området FTU2 er avsatt til utleiehytter, rorbu og naust.
Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 meter fra planert terreng.
Maksimal tillatt utnyttelsesgrad (BYA) er satt til 30 %.

§4.6. Næringsbebyggelse (NÆ)

Området er avsatt til næringsbebyggelse. Dette inkluderer drift, utvidelse av eksisterende bensinstasjon, samt elbilladestasjoner. Det kan oppføres minst 10 ladepunkter som skal være lett tilgjengelige og plassert for å minimere visuell innvirkning på omgivelsene.
Maksimal byggehøyde for nye strukturer skal ikke overstige 15 meter. For strukturer som piper, siloer og tekniske anlegg på inntil 5% av bebyggelsen, tillates høyder opp til maksimalt 25 meter.
For felt NÆ skal utnyttelsesgrad (BYA) ikke overstige 30%.

§4.7. Industri (IND)

4.7.1. Fellesbestemmelser for IND
Alle virksomheter må implementere effektive tiltak for å forhindre forurensning til luft, vann og jord, herunder systemer for avfallshåndtering og vannrensing som møter eller overgår nasjonale miljøstandarder.
Naturmangfold skal kartlegges før søknadspliktige bygge- eller anleggstiltak kan gjøres.
Kystlinjen skal holdes offentlig tilgjengelig i den grad det er mulig, for å støtte allmennhetens tilgang til sjøen.
I områder der industriområdet grenser til boligstrøk, skal det ikke tillates anlegg som medfører lukt, røyk eller støy som kan virke sjenerende for de tilstøtende boligområdene.
Det er ikke tillatt å oppføre boligbygg i industriområdet.
Hver bedrift skal løse virksomhetens behov for parkeringsplass på egen grunn.
Arealene innenfor industriområdene kan tilpasses individuelle bedrifters behov, hvor alle grenseendringer skal godkjennes av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Utnyttelsesgraden skal inkludere refleksjon om behovet for manøvreringsareal.
For strukturer som piper, siloer og tekniske anlegg på inntil 5% av bebyggelsen, tillates høyder opp til maksimalt 25 meter.
Det skal utarbeides matjordplan for industriområder som berører tidligere jordbruksområder.

4.7.2. IND1 – Berg Havn
Områdene er avsatt til sjørettet industri, inkludert lager, interne veier, kjøretøyparkering og utendørs lagring.
Det laveste tillatte gulvnivået er +3,5 moh (ref. NN2000), og maksimal tillatt gesimshøyde og mønehøyde er 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Tillatt utnyttelsesgrad (%BYA) skal være mellom minimum 40% og maksimum 80%.
Tillatte takformer inkluderer flatt tak, saltak, og pulttak.

4.7.3. Felt IND2
Områdene er avsatt til industribebyggelse med tilhørende anlegg, inkludert lager, interne veier, kjøretøyparkering og utendørs lagring.
Maksimal tillatt gesimshøyde og mønehøyde er 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Tillatt utnyttelsesgrad (%BYA) skal være mellom minimum 10% og maksimum 25%.
Tillatte takformer inkluderer flatt tak, saltak, og pulttak.

4.7.4. Felt IND3 – Vestaberg industriområde
Områdene er avsatt til industribebyggelse med tilhørende anlegg, inkludert lager, interne veier, kjøretøyparkering og utendørs lagring.
Maksimal tillatt gesimshøyde og mønehøyde er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Tillatt utnyttelsesgrad (%BYA) skal være mellom minimum 30% og maksimum 60%.
Tillatte takformer inkluderer flatt tak, saltak, og pulttak.

4.7.5. Felt IND4 - Saltneset
Området er avsatt til industri. Virksomheten som etableres skal være innenfor næringsmiddelindustrien, og skal ikke skape støy- og støvproblemer eller påvirke eksisterende industri på annen måte.
Tillatt utnyttelsesgrad (%BYA) skal være mellom minimum 10% og maksimum 40%.
Maksimal tillatt gesimshøyde og mønehøyde er 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng, med takvinkel mellom 0-22 grader.
Ubebygd areal skal ikke brukes til utendørs lagring.
Industriområdene, som i dag er jordbruksareal, skal fortsatt aktivt brukes som jordbruksareal fram til det skal tas i bruk til reguleringsformålet.
Matjord fra industriområdet skal bevares og flyttes til nye jordbruksarealer eller til deponi for senere bruk til slik formål.
Det tillates anlagt parkering for bruk av område FRI ved IND4.

§4.8. Vann- og avløpsanlegg (VA)

Området er avsatt til vann- og avløpsanlegg. Bygg for avløpsanlegget med mønehøyde opp til 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

§4.9. Renovasjonsanlegg (RA)

Områdene regulert til renovasjonsanlegg (RA) skal brukes til søppelhåndteringsanlegg.
Anleggene skal omfatte fasiliteter for kildesortering, gjenvinning, og avfallshåndtering.
Anleggene skal utformes og driftes i samsvar med gjeldende lover og forskrifter for miljøvern og avfallshåndtering.
Tilrettelegging for både privatpersoner og næringsdrivende skal sikres, med adskilte soner for ulike typer avfall.
Området skal ha god tilkomst for renovasjonskjøretøy, samt trygg og enkel adkomst for brukere.
Nødvendige tiltak for å minimere lukt, støy og annen negativ påvirkning på omgivelsene skal iverksettes.
Det skal utarbeides matjordplan for området.

§4.10. Uthus/naust/badehus (UNB)

All naustbebyggelse skal utformes etter følgende krav:
Største utvendige mål settes til 10x6 meter
Naust i rekke (mindre enn 8 meter avstand) skal være under 50m^2 BRA.
Naustene skal ha saltak med maksimal mønehøyde 7 meter fra overkant gulv.
Takvinkel skal være mellom 27-45 grader.

Varig opphold er ikke tillatt.

Felt i plankartet merket med UNB1-UNB4 er avsatt til naust, uthus, sjøhus, kaier og moloer tilknyttet friluftsliv, fiske og havbruk.

Innenfor felt UNB6 tillates det oppført inntil 4 naust i rekke tilknyttet friluftsliv, fiske og havbruk. Naustene skal bygges skånsomt i terrenget og ivareta naturhensyn. Det skal være mulig for allmenheten å ferdes framfor og bak naustrekken. Det er ikke tillatt med gjerde/levegg, kai eller andre hinder i naustområde. Det tillates ikke tiltak ut i sjø eller fjære som kan påvirke naturlige strømforhold.

§4.11. Lekeplass (LEK)

Områder merket "LEK" på kartet skal benyttes til felles lekeområde for barn. Lekeplassene er felles for alle beboerne innenfor boligområder B34-B47 som er definert i plankartet, og skal eies, opparbeides og vedlikeholdes av disse beboerne. På lekeområdene skal det kun settes opp bygg eller konstruksjoner som har med lek eller idrett å gjøre. Det skal utarbeides en detaljert plan for lekeområdene i egnet målestokk som legges ved i forbindelse med byggesøknad.

§4.12. Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA)

4.12.1 KBA1 og KBA2

Området er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg.
Maksimal mønehøyde for nye strukturer skal ikke overstige 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
Utnyttelsesgrad (BYA) skal ikke overstige 30%.
Parkering, samt på- og avlessing som er nødvendig skal løses på egen eiendom.

4.12.2 KBA3

Innenfor felt KBA3 tillates det etablert sentrumsformål og bensinstasjon.

Bensinstasjon kan ikke eksistere samtidig med boliger eller tilhørende uterom innenfor felt KBA1. Før annen bebyggelse kan etableres skal det foreligge miljøtekniske undersøkelser av grunnen. Dersom det påvises forurensning i grunn skal dette håndteres iht. § 3.2 Forurenset grunn.

Avkjørsel til og fra bensinstasjon er merket i plankart. For utkjøring mot vest (Klakkjeveien) kan denne justeres for å skape best mulig situasjon for utkjøring. Det skal utarbeides egne tegninger for sporing av kjøretøy som skal vise avkjøring og utkjøring fra og til offentlig veg, til og med fylkesveg, Fv. 17.

§4.13. Småbåtanlegg (SMB)

Området SH er avsatt til småbåthavn. Bølgedempende tiltak, herunder molo er tillatt. Innenfor området tillates lager, parkering og mindre bygg og servicefunksjoner knyttet til småbåthavn. Eierformen er annen.

For småbåthavn i sjø vises det til § 8.2.

§5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§5.1. Veg (V)

Regulert veg, o_V, skal være offentlig. Vegene skal opparbeides som vist på plankartet. Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling, skal inngå og være del av tilstøtende areal.

§5.2. Kjøreveg (KV)

Området o_KV1-KV27 reguleres til offentlig kjøreareal og brukes primært som adkomstveger til bebyggelse- og anleggsområder.

§5.3. Fortau (FO)

Områdene o_FO reguleres til offentlig fortau.

§5.4. Gang- og sykkelveg (GS)

Felt o_GS skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg.
For o_GS1 tillates det atkomst til eiendommer via gang-/sykkelvei der avkjørsel er vist med pil på plankartet.

§5.5. Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Områdene er avsatt til annet vegareal skal brukes til skjæringer, fyllinger og grøfter, samt teknisk infrastruktur.
Arealene skal tilsås og beplantes eller steinsettes i samsvar med plan godkjent av kommunen.
Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling, skal inngå og være del av tilstøtende areal .
Trær innenfor felt AVG søkes bevart.

Innenfor o_AVG1 kan det etableres sikringstiltak for å unngå viltkrysning over o_V1. Sikringstiltak kan være hevet grønn voll, gjerde, eller tett plantede busker eller trær. Alle sikringstiltak skal utformes og plasseres på en måte som harmonerer med det lokale miljøet.

o_AVG2 kan blant annet benyttes til leskur, sykkelparkering, trafostasjon, opplysningstavler, belysning og installasjoner som naturlig hører til områdets funksjon som kollektivholdeplass.

§5.6. Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser (TK)

Innenfor felt TK tillates utkjørsel fra tomt med gnr/bnr 70/310 (felt KBA3), offentlig annen veggrunn grøntareal og offentlig parkering. Utkjørsel skal ikke være større enn hva som trengs for at dimensjonerende kjøretøy kan svinge ut av tomten og inn på offentlig veg.

§5.7. Havn (HOS)

Området skal tilrettelegges for både industri- og fiskerihavnformål, og skal benyttes til aktiviteter knyttet til samferdsel mellom sjø og land, inkludert lossing, lasting, vedlikehold og forsyning. Havna skal sikre tilgang for dypvannsfartøy. Samarbeid med relevante myndigheter skal sikres for å opprettholde og forbedre sikkerheten og funksjonaliteten til havna.

§5.8. Kai (KAI)

Innenfor felt KAI kan det etableres ny kai i tilknytning til industriområde IND1 etter søknad. Kai skal være dimensjonert ihht. til de krav som stilles til industrikai. Kaiområde må sikres med hensyn til stoppkant i kaifront og nødvendig belysning.

§5.9. Kollektivknutepunkt (KH)

Områdene merket o_KH skal være offentlige og benyttes til kollektivholdeplass for buss.

Innenfor o_KH1 kan det etableres busslomme og tidsreguleringsplass for buss, samt leskur, sykkelparkering, opplysningstavler, belysning og installasjoner som naturlig hører til områdets funksjon som kollektivholdeplass.

§5.10. Parkering

Arealene er avsatt til offentlig parkering.

§6. GRØNNSTRUKTUR

§6.1. Naturområde (GN)

Formålet naturområde GN omfatter kantsoner med vegetasjon. Det tillates ikke oppført bygningsmessige konstruksjoner, møblering o.l. innenfor GN. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares.

§6.2. Turveg (TV)

Innenfor o_TV kan det opparbeides turveg med bredde på 2 meter.

§6.3. Friområde FRI (3040)

6.3.1. Friområder – FRI
Friområdene kan opparbeides parkmessig. I friområdene kan kommunen tillate tilrettelegging og oppført bygninger/anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

6.3.2. Friområde FRI1 – Sørstraumen
Innenfor friområde FRI1 kan det oppføres gapahuk, bord og benker tilknyttet friluftsliv, fiske og rasteplass.

6.3.3. Friområde FRI2 – Bergodden
Området er avsatt til friluftsliv og turisme, med spesiell vekt på å sikre at områdets fasiliteter og aktiviteter er åpne og tilgjengelige for allmennheten, og bidrar til en inkluderende og tiltalende rekreasjonsopplevelse for besøkende. I friområdene kan kommunen tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene og ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. Det tillates det oppført naust, utleievirksomhet, offentlige toaletter, omkledningsrom, sitteplasser, sykkelparkering og utsiktspunkter som er lett tilgjengelige og brukervennlige. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller anlegg over 50 m2 eller som primært fremmer privat bruk.

FRI2 skal ses i sammenheng med område VBAD. Før utfylling av sand i strandsonen skal dette søkes om til kommunen og relevant myndighet etter plan- og bygningsloven § 20-1.

6.3.4. Friområde FRI3
I området tillates bygd naust, sjøhus, kaier og moloer tilknyttet friluftsliv, fiske og havbruk. I friområdene kan kommunen tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene og ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

6.3.5. Friområde FRI4
Det tillates anlagt inntil 5 parkeringsplasser etablert i tilknytning til felt o_KV19.

6.3.6. Friområde FRI5 – Saltnesodden
I området tillates det opparbeidet benker, bord, gapahuk og lekestativer. Lekestativer skal ha et naturlig preg med hensyn til materialbruk og bruk.

§6.4. Park PA (3050)

Området er regulert til parkformål for å tilby offentlige rekreasjonsområder som fremmer folkehelse, velvære og miljøbevissthet. Området skal inneholde en blanding av åpne gressflater, beplantede områder med planter og trær, samt definerte gangveier som er tilgjengelige for rullestoler. Det tillattes benker, piknikbord og lekeplass innenfor området. Fast installasjon som scene, paviljonger eller andre kunststrukturer, eller midlertidige arrangementer og aktiviteter tillates etter godkjenning fra kommunen.

§7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

§7.1. Landbruksformål L (5110)

Landbruksområdene skal nyttes til landbruksformål. I disse områdene kan det ikke oppføres boliger eller andre bygninger som ikke har direkte tilknytning til landbruksdriften.

§7.2. Vern av kulturmiljø eller kulturminne (KMV)

Kulturminnet H730 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Hensynssonen inkluderer en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnets ytterkant jf. Kulturminnelovens § 6. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

§8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

§8.1. Havneområde i sjø (HOS)

Området skal benyttes til havnevirksomhet (lasting, lossing m.m) og manøvreringsområde for skip til/fra kai. Det tillates nødvendig fyllingsfront i forbindelse med havna på land samt kai. I området kan det anlegges nødvendige innretninger for fortøyning, vann- og elektrisk forsyning og lignende.

§8.2. Småbåthavn (SH1 og SH2)

Felt merket SH i plankartet skal brukes til småbåthavn.

I felt SH1 tillates det ikke faste konstruksjoner som kan påvirke strømforholdene.

Innenfor felt SH2 tillates flytebrygger og bølgedempende tiltak som moloer, samt gangbro eller tilsvarende forbindelse til land. Før utfylling i sjø skal dette være godkjent av kommunen som miljømyndighet.

§8.3. Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone (VK)

Områdene VK er avsatt til kombinert formål for fiske, ferdsel, natur og friluftsliv. Innenfor områdene tillates ikke etablering av akvakultur. Ved tiltak skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker naturmangfold og allmennhetens ferdselsmuligheter.

§8.4. Badeområde (VBAD)

Området er avsatt til offentlig badeområde. Det er tillatt å etablere en sandstrand i tilknytning til område FRI2 for å forbedre områdets rekreasjonsverdi. Før utfylling av sand i strandsonen, må det innhentes nødvendige tillatelser. En fullstendig søknad om utfylling skal sendes til kommunen og andre relevante myndigheter i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1. Søknaden skal inkludere: En detaljert plan for utfyllingen som viser omfanget og typen av sand som skal brukes. En vurdering av potensielle miljøpåvirkninger og tiltak for å minimalisere disse. Dokumentasjon som støtter at tiltaket ikke vil forringe vannkvaliteten eller skade marint liv.

§9. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§9.1. Kvikkleire (H310_1)

For K3 og K-4-tiltak innenfor hensynssonen er det krav om detaljregulering. Ved bygging av tiltak som berører hensynssonen, skal sikkerhetskravene jf. pbl. §28-1 og TEK17 §7-3 dokumenteres. NVEs kvikkleireveileder NVE 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» eller senere utgaver legges til grunn i forbindelse med dokumentasjon.

§9.2. Snøskred (H310_2)

For S2 og S3-tiltak innenfor hensynssonen er det krav om detaljegulering. Ved bygging av tiltak som berører hensynssonen, skal sikkerhetskravene jf. pbl. §28-1 og TEK17 §7-3 dokumenteres. NVEs veileder «Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng» legges til grunn i forbindelse med dokumentasjon.

§9.3. Bevaring kulturmiljø (H570)

Kulturminnet H570 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Hensynssonen inkluderer en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnets ytterkant jf. Kulturminnelovens § 6. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

§9.4. Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegdekket på tilstøtende veg.

§10. REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§10.1. Før igangsettelsestillatelse

Det skal utarbeides en samlet situasjonsplan for området tiltaket er regulert i. Situasjonsplanen skal vise bebyggelse, parkeringsareal, kjøre- og gangareal og uteoppholdsarealer med lekearealer. Situasjonsplanen skal følge søknad om igangsettelse.

- Det skal utarbeides en plan for anleggsgjennomføring som angir nødvendige skjermingstiltak mot støy og annen forurensning. Støyberegninger og ev. støytiltak for den aktuelle virksomheten skal foreligge.
- Plan for anleggsgjennomføring skal også vise omlegging av trafikk (gående og kjørende) og sikkerhetstiltak rundt anlegget, samt arbeidstider og framdrift.
- I søknad skal det redegjøres for uttak og massebalanse. Det skal legges ved en gjennomføringsplan som viser mengder, plassering og varighet for masseuttaket.
- Det skal være gjennomført miljøtekniske undersøkelser. Det må dokumenteres at grunnen ikke er forurenset, at området tilfredsstiller krav i vannforskriften og/eller utarbeidet plan for håndtering av eventuelle forurensede masser.
  Det skal framlegges overordnet VAO-plan for utbyggingen, som del av situasjonsplanen, samt detaljert VAO-plan for tomta som skal bygges ut jf. § 3.2, herunder dokumentasjon på at brannvannskrav for virksomheten er ivaretatt.
- Innenfor felt IND2, IND3 og IND4 skal Naturmangfoldet innenfor ubebygde områder være kartlagt før igangsettingstillatelse kan gis.
- I områder som har vært brukt til jordbruk og som berøres av ny utbygging for industri eller renovasjon skal det utarbeides matjordplan før igangsettingstillatelse kan gis.
- For felt KBA3 skal det foreligge tegninger som viser sporing av største dimensjonerende kjøretøy til og fra formål for bensinstasjon. Sporing for kjøretøy skal vises fra og til Kystveien (Fv. 17). Kjøremønster av og på fylkesveg skal avklares med vegmyndighet.

§10.2. Før brukstillatelse

- Parkeringsløsninger for bil, HC-parkering og sykkel er opparbeidet.
- VAO-anlegg med tilstrekkelig dimensjonering for utbygd tomt skal være etablert.
- VA-ledninger skal innmåles og sendes kommunen.
- Alle samferdselsanlegg og trafikkareal i tilknytning til utbygd tomt skal være etablert og utformet i tråd med gjeldende veinormal (N100, Statens vegvesen). Adkomst til eiendom/tiltak må være ferdig etablert før midlertidig brukstillatelse kan gis.
- Opparbeidelse av tiltak krevd i igangsettelsestillatelsen, som for eksempel opparbeidelse av lekeplass.

Dato og signatur

VESTABERGLIA 23

OFFENTLIG TRANSPORT

Sømnesbrua — 7 min
Linje 18-144, 23-701 — 0.7 km

Brønnøysund lufthavn Brønnøy — 32 min

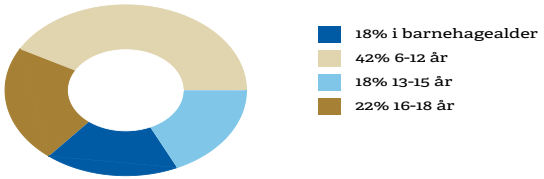
SKOLER

Berg skole (1-4 kl.) — 11 min
88 elever, 9 klasser — 1 km

Vik skole (5-10 kl.) — 9 min
154 elever, 13 klasser — 8.8 km

Brønnøysund videregående skole — 30 min
444 elever — 29.6 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

ALDERSFORDE





Område
Grunnkrets: Berg-klakke
Kommune: Sømna
Norge

BARNEHAGER

Berg barnehage (1-5
21 barn

Bakketun barnehage
35 barn

DAGLIGVARE

Coop Prix Berg
Post i butikk, PostNor

Coop Prix Vik I Helge
Post i butikk, PostNor

SPORT

Berg skole
Aktivitetshall, bal

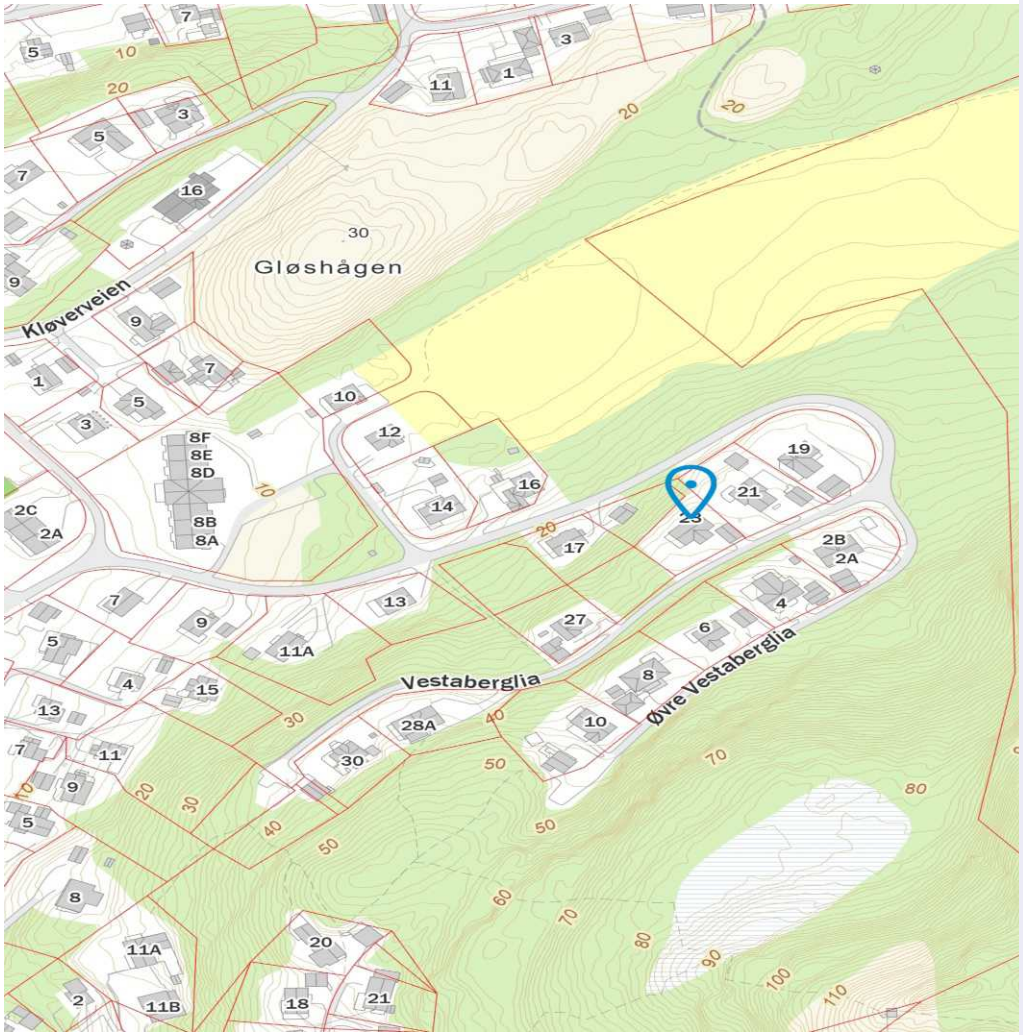
Sømnesåsen
Ballspill

Feel24 Salhus

Brygga Trimsente

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurder
uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i p





FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurder
uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i p

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 86260006 / Kristoffer Gaare, tlf. 950 08 687
Vestaberglia 23, 8920 Sømna.
Gnr. 70, Bnr. 242, Sømna kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 86260006
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.05.2026

Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

950 08 687
kristoffer.gaare@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Brønnøysund
Storgata 73, 8900 Brønnøysund

eiendomsmegler1.no