

Velkommen til

Sandhornøyveien 15
8130 Sandhornøy

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sandhornøyveien 15
8130 Sandhornøy

Sandnes | Enebolig med garasje og romslig naust | Landlige og naturskjønne omgivelser | Flott utsikt

Eiendomsmegler Kristian Vagle presenterer her en enebolig med garasje, uthus og naust. God beliggenhet på Sandnes, Sandhornøya, ca. en times kjøring fra Bodø.

Eiendommen ligger i vakre og naturskjønne omgivelser, med god utsikt mot sjøen og omkringliggende fjell. Hage med beplantning rundt huset. Gode lys og solforhold på eiendommen.
Bygningene holder nøktern standard og har behov for modernisering.

Garasje med el.port. Romslig 2-delt naust.
Ingen boplikt.
Velkommen på visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	890 000
Omkostninger	kr	23 340
Totalpris inkl. omk.	kr	913 340
BRA/BRA-i		232 m² / 174 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1952
Tomt		1 032 m² eiet tomt
Energimerke		G

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!



Kristian Vagle
Eiendomsmegler

918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sandhornøyveien 15, 8130 Sandhornøy

Registerbetegnelse
Gnr. 62, Bnr. 13 og Gnr. 62, Bnr. 20, Gildeskål kommune.

Pris

Prisantydning	kr	890 000,-
Omkostninger	kr	23 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	913 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	929 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 22 250,-
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,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 23 340,- 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 3 091,- pr. år 2026
I de kommunale avgifter inngår avgift for feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
Vannforsyning er fra privat felles vannverk (Sandnes vannverk).

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 4 620,- pr. 2026
Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober. Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.
Årlig avgift til Sandnes Vannverk kr. 3500,- i følge styret til vannverket.

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: 174 m²
BRA - e: 58 m²
BRA totalt: 232 m²
TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1: 90 m²,
2: 40 m²,
Kjeller: 44 m²

Uthus.
1: 15 m²

Garasje
1: 18 m²

Naust
1: 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
Eiendommen har garasje og parkering på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 032 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 07.08.2026 av GILDESKÅL kommune.
Nausttomt

Grensene i vest og sør er fiktive hjelpelinjer og ikke nøyaktig oppmålt, i motsetning til grensene mot nord og øst. Oppgitt areal kan derfor avvike noe.

Eiet tomt som er beliggende i svakt østlig hellende terreng med god utsikt over sjøen og området rundt. Tomten er opparbeidet med plen og noe trær.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen består av løsmasser.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er oppført i betongstein. Fundamentet er såleblokk under grunnmur av blokker. Lettklinker blokker på tilbygg. Ringmur.

Terrengforhold:
Tomten er beliggende i svakt østlig hellende terreng med god utsikt over sjøen og området rundt. Tomten er opparbeidet med plen og noe trær.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Avløpsledningene er av betongrør fra 1952. Vannledningene er av glødde kobberrør fra 1952. Avløpsledningen går direkte ut i sjø. Privat felles vann fra Sandnes vannverk.

Byggeår
1952 ifølge kommunen.

Innhold
Eiendommen består av følgende rom:

Kjeller
BRA-i 44 m²: Gang m/trapp, 4 boder, toalettrom, vaskerom.

1. etasje
BRA-i 90 m²: Entré, hall m/trapp, stue, kjøkken, entré 2, soverom, bad.

2. etasje
BRA-i 40 m²: Gang m/trapp, 3 soverom, knekott og eldre bad.

1. etasje har en veranda på ca. 10 m².

Eiendommen har flere sekundære bygninger:
- Uthus med BRA-e på 15 m² bestående av boder.
- Garasje med BRA-e på 18 m² bestående av garasjerom. Byggeår er 1985 i følge matrikkelen.
- Naust med BRA-e på 25 m² bestående av bod. Byggeår er 1964.

I tillegg er det etablert et bad i knekottet ved et soverom i 2. etasje, men arealet er ikke måleverdig i henhold til arealnormen på grunn av lav himlingshøyde og skråtak.

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

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

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 30.12.1981, samt tegninger for uthus godkjent 24.03.1975. Det foreligger ferdigattest for tilbygg til bolighus datert 18.08.1982, men det er ikke mottatt tegninger for dette. Megler har derfor ikke kunne verifisere dette opp mot dagens bruk.

Planløsning i 1 etasje og kjeller avviker fra dagens bruk. Det er gjort større endringer av lettvegger, samt etablert bad i 1.etasje. Kjeller har også endret planløsning i forhold til opprinnelige tegninger.

Det er oppført garasje og naust. Det foreligger ikke byggetegninger for disse.

Standard
Enebolig fra 1952 med et generelt og omfattende behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Eget kjøkkenrom med original slett innredning og malte fronter. Mosaikkfliser over benk. Stort vaskebeslag og opplegg for smal oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ildsted i form av en eldre tilhengerovn for fast brensel tilknyttet pipe, plassert for nært veggen. Innredningen er slitt. Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjedeteksjon.

Bad 1. etasje:
Badet ble etablert ved tilbygget i 1982. Gulv har vinylbelegg med synlige sveiseskjøter. Vegger har våtromstapet og belegg. Himling har innvendige plater. Innredet med gulvmontert toalett, dusjkabinett, benkeinnredning og plastsluk. Avtrekksvifte er ikke i funksjon. Badet har et omfattende oppgraderingsbehov.

Bad 2. etasje (knekott):
Innredet rom med badekar, toalett og servant på vegg, etablert i knekott ved et soverom i 2. etasje. Rommet er ikke måleverdig areal. Gulv har vinylbelegg med synlige sveiseskjøter. Vegger har våtromstapet og belegg. Himling er panel. Plastsluk. Rommet mangler ventilasjon og har et omfattende oppgraderingsbehov.

Vaskerom kjeller:
Vaskerom med ubehandlet betonggulv, malte pussede murflater og trepanel på delevegger og himling. Opplegg for vaskemaskin og eldre soilsluk. Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 1994 plassert her. Rommet mangler ventilasjon og har et omfattende oppgraderingsbehov.

Toalettrom kjeller:
Toalettrom med trepanel på vegger og gulvmontert toalett. Fuktskader i bakenforliggende konstruksjon. Mangler ventilasjon. Rommet bør utbedres før videre bruk.

Overflater:
Gulv: Vinylbelegg.
Vegger: Tapet, panelplater, malt strie og koreaplater.
Himling: Malte plater, malte glatte flater, takplater, trepanel og slette tak.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillerne er av trebjelkelag. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller:
Det er krypkjeller fra 1980-tallet med adkomst via luke i vegg. Det mangler plastfolie mot grunn og det er registrert kloakkskade. Ventilasjon er svak.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe med tilknyttede ildsteder. Det er montert en nyere Jøtul Petit vedovn i stuen og en eldre tilhengerovn for fast brensel på kjøkkenet. Tilhengerovnen på kjøkkenet er plassert for nært vegg.

Innvendige trapper:
Boligen har tre trapper: to med strekkmetall opp til ytterdørene og en malt tretrapp i trekonstruksjoner innvendig, bygget på stedet som repotrapp. Det er også en betongtrapp i kjeller som leder ut til terreng.

Innvendige dører:
Innvendige dører er i treverk. Enkelte dører har monteringsavvik og skjevheter.

Vannledninger:
Utvendig vannledning er av glødde kobberrør fra 1952. Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter, samt kobberrør med plastkappe. Stoppekran i vaskerommet.

Avløpsrør:
Utvendige avløpsledninger er av betongrør fra 1952. Avløpsledningen går direkte ut i sjø.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift og termisk trekk.

Varmtvannstank:
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 1994, plassert i kjelleren.

Elektrisk anlegg:
El-skap med skrusikringer, 25 A hovedsikring og 16 A til komfyren. Totalt 5 fordelingskurser. Eldre ledninger og punkter i kjeller. Eldre armaturer.

Branntekniske forhold:
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Takbeslag mot veggkledning er utført unøyaktig og dels ikke ført beslag inn under kledning. Spillblekk mangler helt eller delvis. Det er større skader, løse beslag med åpne skjøter og registrert fuktinntrengning og skader. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det

mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Noe spredt råteskader på vindskier og takkasser. Det mangler spillblekk over takrenner, eller spillblekk som dekker helt.
- Kjellervinduer: Det er påvist store skader på vinduene. Vinduene mangler sålbenkebeslag.
- Kjellerdør: Det er påvist råte eller store skader i dør. Gjenlevende levetid er usikker.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er i hulltaking påvist fukt- og råteskader i innforet vegg. Tidstypisk rå-kjeller uten isolasjon og tett plast i gulv. Det er fukt i betonggulv og betongvegger. Registrert saltutslag som tyder på svak drenering. Registrert råteskader på trepanel og trevegger som er utforet samt på delevegger. Slike kjellere er ikke egnet for innredning uten at drenering og fuktforhold kontrolleres og utbedres.
- 1. Etasje Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet ved normal bruk av dusj og blir stående. Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk. Det er etablert en kant på gulvet som gjør at lekkasjevann ikke renner ut i sluken.
- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer og andre overganger. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg etablert før år 2000, med usikker fremtidig funksjon. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg og gulv er eldre enn 20 år og har usikker fremtidig funksjon. Det er påvist negativ høydeforskjell fra topp av slukrist til topp av vanntett sjikt. Flere vannrør er ført opp via gulvet uten forsøk på tetting. Det er laget en kant på gulv inn under dusjkabinettet som medfører at vannsøl utenfor ikke kan renne til sluk.
- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist ødelagt innredning. Gjenværende levetid på innredning er utgått.
- 2. Etasje Knekott - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er ikke måleverdig.
- 2. Etasje Knekott - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk. Våtromstapet er eldre enn 7 år og har usikker fremtidig funksjon. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har usikker fremtidig funksjon. Utett eller skadet vinyl rundt sluken, og sprekker i belegget på gulvet.
- 2. Etasje Knekott - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist ødelagt innredning. Det bør kontrolleres om skaden skyldes fuktpåvirkning.
- 2. Etasje Knekott - Ventilasjon: Rommet har ingen ventilasjon og mangler tilluftsventilering.
- Kjeller Vaskerom - Generell: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. Tettesjikt, sluk og røropplegg må oppgraderes og dokumenteres.
- Kjeller Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Vaskerommet mangler vanntett sjikt. Murgulv uten membran.
- Kjeller Vaskerom - Ventilasjon: Rommet har ingen ventilasjon.
- Kjeller Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Det er påvist fuktskader i bakenforliggende konstruksjon. Det er symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp og misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.
- Kjeller Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon: Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg og kjellergulv. Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing og saltutslag. Ingen drenering for denne bolig.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Taket på tilbygget har ikke tilstrekkelig helning. Det er påvist at taktekkingen er tæret, med noe rustskade eller deformasjon. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Boligen har mange takflater som går inn i hverandre. Det er registrert fuktmerker i stuehimling som tyder på gammel eller aktiv lekkasje. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen på tilbygget er utført.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på punktering av dampsperre, noe som svekker dampsperrefunksjonen. Loftet på tilbygg er ikke tilgjengelig for inspeksjon og

det mangler dokumentasjon på utførelsen.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen, særlig ved skjøter og i overgang tak/vegg. Det er påvist manglende gnagesikring. Kledningen er slitt og har malingsavskalling.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Isolerglassruter er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon.
- Ytterdører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dørene er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dørene er i varierende stand, men kan lukkes. Verandadøren er av nyere dato, men er ikke ferdig listet og mangler terskelbeslag.
- Innvendig - Overflater - gulv: Det er påvist riss og sprekker i overflater. Det er påvist knirk i større deler av gulvet. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger: Det er påvist riss og sprekker i overflater. Overflater er preget av alder og bruk. Slitasje er stor i kjeller. Registrert fuktskader på vegg mot tilbygg i 2. etasje. Registrert oppsvulming av himlingsplater i stuetaket og bad som følge av lekkasje i tak.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen.
- Krypkjeller: Det mangler plastfolie mot grunn og det er kloakkskade. Ventilasjon er svak. Krypkjeller fra 1980-tallet med adkomst via luke i vegg.
- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid. Enkelte dører må justeres.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang. Ytterligere undersøkelse av fagekspert anbefales.
- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Fremlagt dokumentasjon tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.
- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling: Det er tegn på fuktskader i skjøter på våtromsplater.
- 1. Etasje Bad - Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Viften virker ikke og er teipet tett. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- 2. Etasje Knekott - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Fremlagt dokumentasjon tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.
- 2. Etasje Knekott - Overflater, vegger og himling: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- 2. Etasje Knekott - Overflater gulv: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Sprekker i vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen.
- Kjeller Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Fremlagt dokumentasjon tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.
- Kjeller Vaskerom - Overflater, vegger og himling: Gamle overflater som ikke er egnet i våtrom.
- Kjeller Vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift.
- Kjeller Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning, noe som indikerer fuktpåvirkning.
- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er avdekket skade i veggen. Det er ikke benyttet membran i vaskerommet, slik at vannsøl renner ut inn under trevegg.
- Kjeller Toalettrom - Sanitærutstyr: Det er påvist riss, sprekker og skader på toalett. Toalettrommet bør utbedres før fortsatt bruk.
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Det er ikke montert komfyrvakt. Innredningen er slitt og gjenværende brukertid må vurderes.
- Innvendige vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Kobberrør med

loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon. Mye ledninger fra 1980-tallet i kjeller er ikke klamret til vegg. Vannrørene til badet i knekottet er forlagt til yttervegg og er utsatt for frostskader.
- Innvendige avløpsrør: Støpejernsrør fra før 1990 er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon. Eldre avløpsrør har økt sannsynlighet for lekkasjer.
- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er over 20 år og har usikker fremtidig funksjon.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning. Avløpsledninger av betongrør fra før 1990 er eldre enn 25 år og har usikker fremtidig funksjon. Avløpsrørene går ufiltrert ut i sjøen. Avløpsløsningen er ikke godkjent.

- 2. Etasje Knekott - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i kott, uten å påvise unormale forhold.

Helse, miljø og sikkerhet
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverk balkong/terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverk utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til veranda.
- Trapp (utvendig): Trappen er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Litt høyt opp til terskel.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate ved pipe: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe, noe som øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.
- Rekkverk innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for innvendige trapper.
- Håndløper innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trapp (innvendig): Trappen er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Komfyrvakt: Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.
- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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 egenerklæringsskjema:
Det er opplyst at det kan knytte seg problemer til avløp/kloakk. Vil sannsynligvis måtte gjøres utbedringer på kort sikt. Henviser her til tilstandsrapport fra takstmann. Opplyst tregheter i enkelte dører (altan) og vinduer. Må sjekkes.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er tekket med metallplater fra 1982, jf tilbygging. Utbygget kjellernedgang har takplater fra 1971. Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er oppvarmet loftsrom. Undertak på tilbygg er ukjent.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Et nytt vinduer på soverom. Kjellervinduene er malte trevinduer med koblet glass.

Dører:
Det er ytterdør i treverk, malt hovedytterdør og balkongdør i treverk. Begge ytterdørene har adkomst via strekkmetall trapper. Kjellerdøren er en ytterdør i treverk.

Balkonger/terrasser:
Det er veranda, bygget i vanlige trekonstruksjoner. Den er alders slitt.

Utvendige trapper:
Bolig har tre trapper, to med strekkmetall, opp til ytterdørene og en i trekonstruksjoner. Bolig har egen trapp i betong i kjeller som leder ut til terreng.

Uthus:
Uthus etablert ved bolig. Bygget med gjenbruksmaterialer. Svak tilstand. Råte på bunnsviller. Har vedlikeholds utfordringer. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Garasje:
Garasje etablert ved bolig. Garasjeport. Enkel konstruksjon. Svak tilstand. Råte mot gulv og på utsatte steder. Svakt konstruert. Om areal er dette noe usikkert. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Naust:
Naust nede ved sjøen. Plassert på Bnr 20. Enkel konstruksjon. Oppgitt areal er angitt uten formell oppmåling. Naustet er i svak tilstand. Eternitt tak som er utslitt. En del råteskader. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Beliggenhet
Eiendommen har en landlig beliggenhet på Sandnes, på sørøstsiden av Sandhornøy i Gildeskål kommune. Boligen er plassert i et åpent terreng, med utsikt mot sjøen og fjellene omkring. Med kort avstand til fjæra til fots og et tilhørende naust stående nede ved sjøkanten, har du et ypperlig utgangspunkt for fiske, båtturer og friluftsliv på vannet gjennom sesongen.

Sandhornøy byr på varierte rekreasjonsmuligheter og flott kystnatur. Her kan du legge ut på fotturer i fjellet, inkludert toppturen opp mot Sandhornet med vidstrakt utsikt over Salten og kystleia, eller besøke den to kilometer lange sandstranden Langsanden for turer og bading. På øya finner du også severdigheter som det historiske Elias Blix-tunet med kafé og museum.

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 for dødsbo og gjennom bostyrer. 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.

Det gjøres oppmerksom på at byggene og eiendommen selges slik den er, og vil ikke bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Det bemerkes videre at bilder i salgsoppgave/annonsering er 4 år gamle og kan derfor avvike både inn og ute fra hvordan eiendommen er i dag.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig og naust:
- Boligen og naustet er oppført i henholdsvis 1952 og 1964, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.
- Boligen har ferdigattest datert 18.08.1982 for tilbygg til bolighus. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke tegninger for tilbygget.
- At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.
- For opprinnelig bolig, uthus og naust foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. 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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje:
- I matrikkelen er garasjen registrert med bygningsstatus "Ferdigattest", men uten oppgitt dato eller tilsendt dokumentasjon. Det foreligger tegninger datert 01.03.1975.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Fastmonterte panelovner i diverse rom. Det er mursteinspipe og vedovn installert i boligen, med en Jøtul Petit i stuen.

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.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

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

Radon
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 omfattes av Kommuneplanens arealdel 2024-2036, vedtatt 24.10.2024. Eiendommen ligger i et LNFR-areal med spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse. Planens retningslinjer og bestemmelser gjelder for eiendommen. Planen kan fås ved henvendelse til megler. For spørsmål til regulering, kontakt kommunen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra kommunal vei via felles privat vei, med felles ansvar for vedlikehold og brøyting.

Vannforsyning er fra privat felles vannverk (Sandnes vannverk for 17 enheter). Det er i følge styret til vannverket ikke montert utvendig stoppekran på denne boligen, noe som er krav til. Ny eier på pålage seg på etablere dette.

Avløp er eldre og ført ufiltrert ut i sjøen via private ledninger. Avløpsløsningen er ikke godkjent. Det er ikke gitt utslippstillatelse og det kan komme pålegg fra kommunen om utbedring/etablering av nytt kloakkanlegg. Kjøper overtar ansvar for forholdet.

Det er registrert tilbakeslag av vann/avløp i boligen ved bruk. Kjøper må påberegne å skifte/utbedre vann- og avløpsledninger, og er selv ansvarlig for ytterligere undersøkelser og risiko ved bruk.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 469 877,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 879 508,-.

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.

Eier
Boet etter Jakob Sandnes v/Bostyrer advokat Bjørn Kristian Storli

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 301151
Dato: 15.07.1952
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 300503
Dato: 07.03.1955
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjønn
Dagboknr.: 5549
Dato: 16.10.1972
Elektriske kraftlinjer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 301151
Dato: 15.07.1952
Registrering av grunn

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 2950
Dato: 19.05.1981
Best. om adkomstrett
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
Fastprovisjon kr 59 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 11 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 4 000,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (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 samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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 24-08-2026 av Ørjan Li.

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 24.08.2026
- Energiattest datert 23.06.2026
- Bygningstegninger datert 30.12.1951
- Ferdigattest for uthus datert 18.08.1982
- Matrikkelrapport datert 07.08.2026
- Grunnkart datert 07.08.2026
- Reguleringsplankart datert 24.10.2024
- Skylddelingsforretning 15.02.1952 og 06.10.1979
- 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

Kristian Vagle
Eiendomsmegler
Telefon: 918 83 523
Epost: kristian.vagle@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sandgata 5 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

Notater



Enebolig med garasje, uthus og naust.



Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser med pen utsikt mot hav og omkringliggende fjell.



Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser med pen utsikt mot hav og omkringliggende fjell.



Det er gode lys og solforhold på eiendommen.



Romslig 2-delt naust, som ligger med kort vei fra boligen.



Bildene i annonsen er ca. 4 år gamle og kan derfor avvike fra slik boligen er i dag.



Boligen holder nøktern standard og oppgradering/moderinisering må påregnes.



Stue



Balkong på siden av boligen, med pen utsikt.



Kjøkken



Kjøkken



Gangareal med utgang til mark.



Bad 1.etasje



Bad 1.etasje



Entré med plass til yttertøy og sko.



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Gangareal



Kjeller

Plantegning

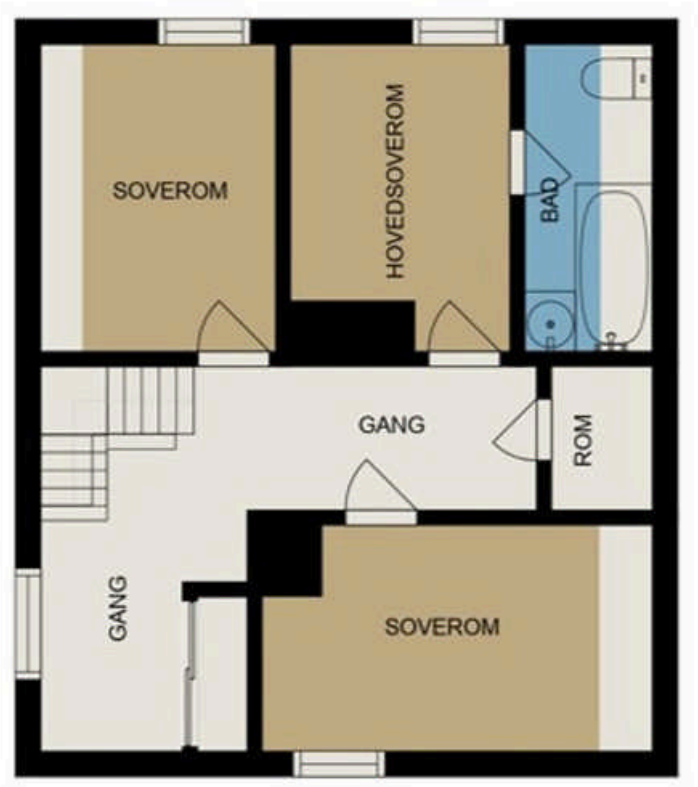


2. ETASJE

PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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.

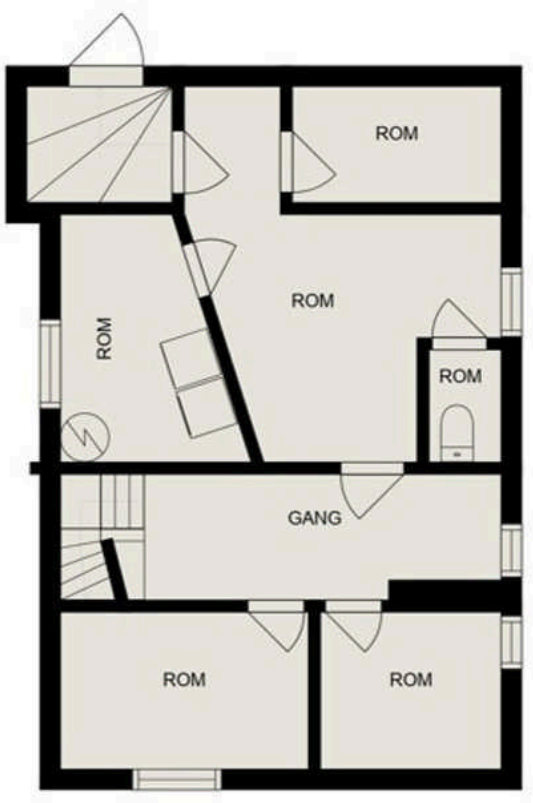
Plantegning



3. ETASJE

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.

Plantegning



1. ETASJE

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

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY

GILDESKÅL kommune

gnr. 62, bnr. 13

Sum areal alle



Takstmann Ørjan Li AS

Rapportansvarlig



Ørjan Li

oerjanli@online.no
971 70 782

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er oppført i 1952, senere tilbygget med inngangsparti i 1971 og et tilbygg/utvidelse med et soverom i 1982. Det er akkumulert mye vedlikeholdsoppgaver på utvendige og innvendige overflater.

STANDARD FORØVRIG:
Vinylbelegg på gulv. Tapet, strie og koreaplater på vegg. Takplater, trepanel og slette tak.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon og åpningsbare vinduer.

OPPVARMING:
Ildsted i stuen og på kjøkken. Elektrisk oppvarming.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegninger på tilbygg er ikke fremlagt.

Uthus.

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

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Naust

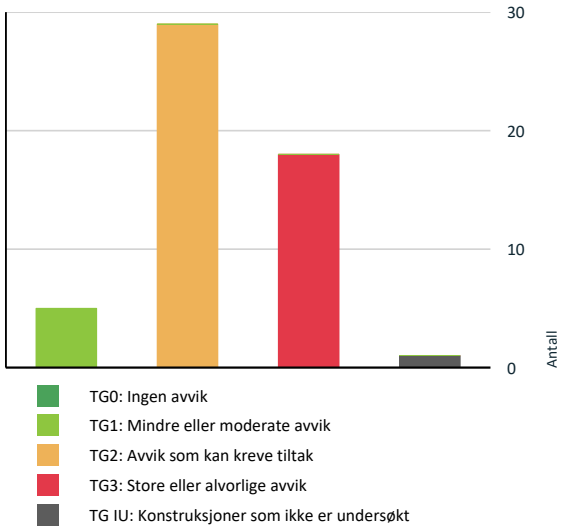
• Det foreligger ikke tegninger

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

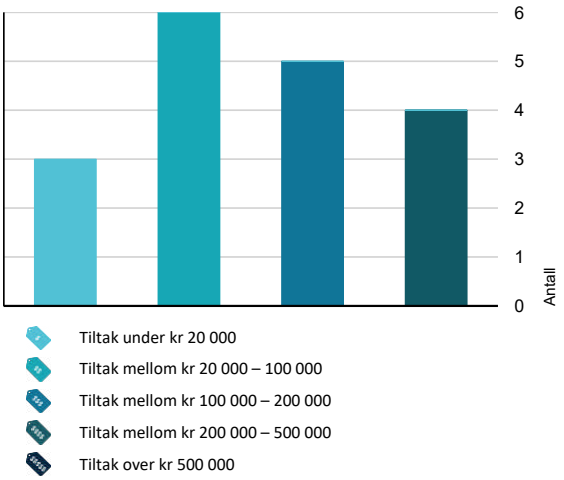
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Kjellervinduer	Gå til side
Utvendig > Kjellerdør.	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Knekott > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Knekott > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Knekott > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Knekott > Ventilasjon	Gå til side
Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Knekott > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Knekott > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Knekott > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Knekott > Overflater gulv	Gå til side
Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp, den til veranda.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Omfatter en trapp. Litt høyt opp til terskel.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Ukjent

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg	Soverom, bad, stue
1971	Modernisering	Oppussing, og utvidelse av inngangsparti.
2009	Modernisering	Noe utvendig kledning skiftet, trolig på tilbygget.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater fra 1982, jf tilbygging. Utbygget kjellernedgang har takplater fra 1971.

Årstall: 1982 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Taket på tilbygget har ikke tilstrekkelig helning.
- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe rustskade eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- For lav takhelning kan føre til dårlig avrenning av vann og økt risiko for lekkasjer og fuktskader.
- Det anbefales å vurdere tiltak for bedre avrenning eller utbedring av takkonstruksjonen for å redusere risiko for vanninntrenging.
- Aktive lekkasjer må stoppes, og skadet treverk byttes ut for at skader ikke skal utvikle seg.
- Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bolig har flere takflater som går inn i hverandre/bygningsdeler. Dette øker risikoen for skader om utførelsen er unøyaktig eller gammel. Det er registret fuktmerker i stuehimling som tyder på gammel eller aktiv lekkasje.
Det er også ikke kjent hvordan oppbygging på tilbygget er utført. På litt sikt anbefales utskifting av alle tak.

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger. Takbeslag mot veggkledning er utført unøyaktig og dels ikke ført beslag inn under kledning. Spillblekk mangler helt eller delvis.
• Det er større skader, løse beslag med åpne skjøter og det er registrert fukt inntrengning og skader.
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.
• Ufagmessig montering av beslag føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på trekonstruksjoner og tilstøtende konstruksjon.
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

Noe spredt råteskader på vindskier og tak kasser. Det mangler spillblekk over takrenner, eller spillblekk som dekker helt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er oppvarmet loftsrom. Undertak på tilbygg er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Loftet på tilbygg er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller kan ikke inspiseres og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Punktert dampsperre kan føre til fuktvandring inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, mugg- og råteskader.
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

Kledningen på huset tenker jeg er skiftet i senere tid, 80 tallet. Det er registrert at den er slitt ved at kledningen ikke er malt på en stund, og at det er en del malings avskalling. Spredt råteskader er knyttet til skjøter og i overgang tak/vegg, etc.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Et nytt vinduer på soverom.

Årstall: 1982 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 3 Kjellervinduer

Beskrivelse

Kjellervinduene er malte trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store skader på vinduer.

Konsekvens/tiltak

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Tilstandsrapport

• Det er viktig å skifte ut eller utbedre skadde vinduer. Omfanget av skadene bør vurderes, og det må sikres at eventuelle underliggende årsaker utbedres for å oppnå en varig løsning.

Vinduer mangler sålbenkebeslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk, malt hovedytterdør og balkongdør i treverk. Begge ytterdørene har adkomst via strekkmetall trapper.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

Dørene er i varierende stand, men hvor dem kan lukkes. Verandadøren er av nyere dato, men er ikke ferdig listet, eller mangler terskelbeslag.

TG 3 Kjellerdør.

Beskrivelse

Kjellerdøren er en ytterdør i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte eller store skader i dører.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

Gjenlevende levetid er usikker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er veranda, bygget i vanlige trekonstruksjoner. Den er alders slitt.

Årstall: 1982 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Bolig har tre trapper, to med strekkmetall, opp til ytterdørene og en i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp, den til veranda.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Omfatter en trapp. Litt høyt opp til terskel.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er tekket med belegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.
- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

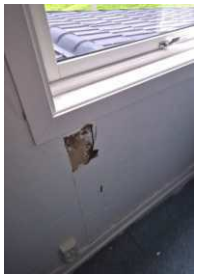
Beskrivelse

Veggene har tapet, panelplater og malt strie. Himlingene har malte plater, malte glatte flater og trepanel.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Overflater er preget av alder og bruk av boligen. Slitasje er stor i kjeller. Registrert fuktskader på vegg mot tilbygg i 2. etasje. Registrert oppsvulming av himlingsplater i stuetaket og bad, jf lekkasje i tak.





TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

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

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn i boligen. Nyere Jøtul Petit i stuen og en gammel tilhengerovn på kjøkkenet som står for nært vegg.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
Kjøkken.

Ovnen på kjøkkenet er plassert for nært vegg og elektrisk komfyr, men er neppe i bruk i dag uansett. For kontroll av skorstein, henvises uansett til fagfolk.



TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Tidstypisk rå-kjeller. Pussede malte murflater. To kjeller rom er innredet med trepanel. Litt svak ventilasjon i kjeller. Både utvendig og innvendig adkomst.

Veggene er kledd med panel. Det er foretatt hulltaking i toalettrommet og det er registrert råteskader der. .

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader i innforet vegg.

Konsekvens/tiltak
• Fukt- og råteskader i innforet vegg kan føre til skjult nedbrytning, svekket konstruksjon og dårlig inneklima.
• Det er viktig å avdekke omfanget, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

Tidstypisk rå-kjeller hvor det ikke er isolasjon og tett plast i gulv. Det er fukt i betong gulv og i betongvegger. Registrert saltutslag som tyder på svak drenering. Registrert råteskader på trepanel/trevegger som er utforet samt på delevegger.
Slike kjellere er ikke egnet for innredning uten at det førts blir kontroll på drenering, etc.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Ventilasjon og innvendige forhold. Det mangler plastfolie mot grunn, og det er kloakkskade.

Konsekvens/tiltak
• Svak ventilasjon kan føre til at det oppstår fuktskader på utsatte steder i gulv konstruksjonen. Manglende folie mot grunn fører til økt luftfuktighet. Kloakksøl fører til lukt og økt fare for sopp og råteskader.

Krypkjeller fra 80 tallet med adkomst via luke i vegg. Viktig å rydde ut å sørge for god ventilasjon.





⚠ Innvendige trapper

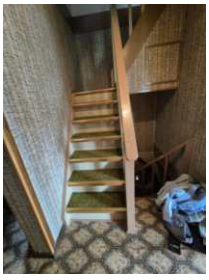
Beskrivelse

Det er malt tretrapp, repotrapp. Trappen er bygget på stedet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Bolig har egen trapp i betong i kjeller som leder ut til terreng.



TG 2 Innvendige dører

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Enkelte dører må justeres.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Registrert muselort på loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Tilstandsrapport

• Det er tegn på fuktskader i skjøter på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak
• Avklar årsaken til fuktskadene ved nærmere undersøkelser. Skadde plater og eventuelt underliggende materialer bør skiftes ut, og fuktkilden må utbedres. Arbeidet bør utføres av fagperson.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv. Fall mot sluk er negativ. Oppkant ved terskel hindrer lekkasje ut til tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

• Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Det er etablert en kant på gulvet som gjør at lekkasjevann ikke renner ut i sluken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist negativ høydeforskjell fra topp av slukrist til topp eller oppkant av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet vil føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Det er flere vannrør, fra dusjarmaturet, vask og toalettet som bare er ført opp via gulvet, og derved ikke er forsøkt å tette. Videre er det laget en kant på gulv inn under dusjkabinettet som medfører at vannsøl utenfor ikke kan renne til sluk.
Konsekvensen er at det blir lett lekkasje inn i trekonstruksjoner ved bruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad i 1. etasje med gulvbelegg og våtromstapet. Gulvmontert toalett, dusjkabinett og en benkeinnredning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ødelagt innredning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut eller reparere ødelagt innredning.

Gjenværende levetid på innredning er utgått.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen/utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

Viften virker ikke og er teipet tett. Må byttes ut.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, på vaskerommet.



2. ETASJE > KNEKOTT

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet er ikke måleverdig, men tatt med i rapporten. .

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet bør ikke videreføres da rommet ikke er måleverdig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. ETASJE > KNEKOTT

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

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

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Tilstandsrapport

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

2. ETASJE > KNEKOTT

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kartlegge omfang og årsak til fuktskaden ved nærmere undersøkelser. Skadde overflater bør utbedres eller skiftes ut, og fuktkilden må identifiseres og utbedres for å hindre videre skade. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

2. ETASJE > KNEKOTT

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Vinylbelegget har sprekker og skader. Det er fall på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.

• Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet vinylbelegg. Underlaget bør kontrolleres for eventuelle fuktskader, og årsaken til sprekkdannelsen må avklares og utbedres før nytt belegg legges.

2. ETASJE > KNEKOTT

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Utett eller skadet vinyl rundt sluken, og sprekker i belegget på gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Tilstandsrapport





2. ETASJE > KNEKOTT

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bolig har etablert et bad i knekottet ved et soverom. Rommet er innredet med badekar, toalett og en servant på vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ødelagt innredning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut eller reparere ødelagt innredning. Det bør samtidig kontrolleres om skaden skyldes fuktpåvirkning, og eventuelle underliggende årsaker må utbedres for å hindre gjentakelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE > KNEKOTT

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen eller utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > KNEKOTT

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i kott, uten å påvise unormale forhold.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tidstypisk rom i kjeller definert som vaskerom. Malt pussede murflater og trepanel på delevegger. Bereder på gulv, og en sluk.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med trepanel og pussede murflater og himling med panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Gamle overflater som ikke er egnet i våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må fornyes fordi overflaten er gamle og uegne.

KJELLER > VASKEROM

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er av ubehandlet betonggulv, uten særlig fall.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt. Rommet har eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

Murgulv uten membran, ol. Vanlig JF byggeår.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskekjeller med bereder og opplegg for vaskemaskin. Mure overflater og trevegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen/utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Tilstandsrapport

• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er avdekket skade i veggen, men det er ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltak ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det er ikke benyttet membran i vaskerom. Derved vil vannsøl renne ut inn under trevegg. Viser ellers til punkt om kjeller.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Eget kjøkkenrom med original slett innredning. Malte fronter. Moasikkfliser over benk. Opplegg for smal oppvaskmaskin. Stort vaskebeslag. Ovn for fast brensel ved skorstein.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Gjenværende brukertid må vurderes av eier. Slitt innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket er ikke sentrert over komfyrplass.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Tilstandsrapport

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i kjeller med trepanel på vegger som har råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i bakenforliggende konstruksjon.
- Det er symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp, sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Dette medfører behov for reparasjon av konstruksjonen og risiko for betydelige kostnader.
- Det er risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen, som kan medføre behov for omfattende utbedringer og kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrom i kjeller med gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.

Konsekvens/tiltak

- Skader på toalett kan føre til lekkasje eller funksjonssvikt, med risiko for vannskader.
- Vurdere reparasjon eller utskifting av toalettet for å sikre tett og funksjonell løsning.

Toalettrommet med toalett bør renoveres før fortsatt bruk.

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventilasjon her.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Også kobber rør med plastkappe.
Stoppekrane i vaskerommet, usikkert materialet, jern eller kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Om vannrør synes som at det er utbedret, ettermontert på billigste måte. Mye ledninger fra 80 tallet i kjeller som ikke er klamret til vegg. Det er etablert bad på loftet i rom som ikke er målbart. vannrørene der er forlagt til yttervegg, og er utsatt mhht frost skader. Vannrør der bør byttes ut.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av støpejern fra før 1990.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank. Plassert i kjeller.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.



⚠ 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.

Beskrivelse

El-skap med skrusikringer. 25 A. Hovedsikring. 16 A til komfyren. I alt 5 fordelingskurser. Litt lite etter dagens behov. Eldre ledninger og punkter i kjeller. Gamle armaturer som bør byttes utb.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1952.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
- Omfattende fuktinntrengning og fuktskader kan føre til betydelig nedbrytning av konstruksjonen, med risiko for mugg, råte, redusert bæreevne og dårlig inneklima.
- Det anbefales å avdekke omfang av fuktproblemene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadede konstruksjonsdeler.

Ingen drenering for denne bolig. Saltutslag og høy luftfuktighet i kjeller.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i betongstein. Fundamentet er såleblokk under grunnmur av blokker.
Lettklinker blokker på tilbygg. Ringmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

TG 1 Terrengforhold

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av betongrør fra 1952. Vannledningene er av glødde kobberrør fra 1952. Avløpsledningen går direkte ut i sjø.

Vurdering av avvik:

- Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.
- Avløpsledninger av betongrør før 1990 er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Fravær av stakekum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader.
- Eldre betongledninger har økt risiko for slitasje, sprekkdannelser, lekkasjer og innlekking, noe som kan gi redusert funksjon og kapasitet.

Avløpsrørene går ufiltrert ut i sjøen. Avløpsløsningen er ikke godkjent i dag. Det kan ikke utelukkes at kommunen vil kreve at det etableres nytt kloakkanlegg, anbefaler dialog med kommunen.

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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp, den til veranda.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Omfatter en trapp. Litt høyt opp til terskel.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann. Kjøkken.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Tilstandsrapport

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

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

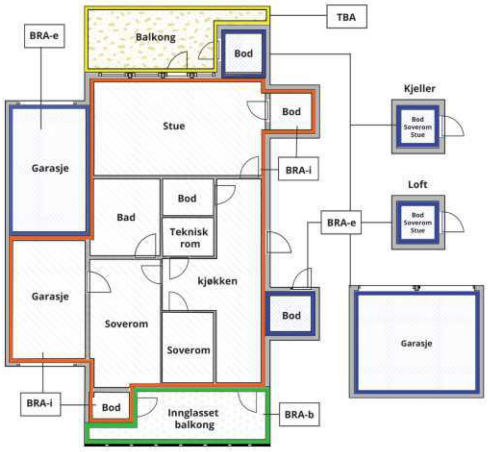
Hva er måleverdig areal?

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.

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	90			90	10
2. Etasje	40			40	
Kjeller	44			44	
SUM	**174**				**10**
SUM BRA	**174**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, kjøkken, stue, entré 2, bad, soverom		
2. Etasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, knekott		
Kjeller	Gang m/trapp, bod, bod 2, bod 3, toalettrom, bod 4, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger på tilbygg er ikke fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Naust

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Ørjan Li	Takstingeniør
	Advokat Bjørn Kristian Storli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1838 GILDESKÅL	62	13		0	1032.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandhornøyveien 15

Hjemmelshaver
Sandnes Jakob

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Sandnes, øst på Sandhornøy. Adkomst til eiendommen fra asfaltert kommunal vei. Deretter gruset avkjørsel/vei frem til et lite område med flere boliger. Avkjørsel opp til
boligen. Parkering på egen eiendom. Tomten er beliggende i svakt østlig hellende terreng med god utsikt over sjøen og området rundt. Tomten er opparbeidet med plen og noe trær. Tilhørende eiendommen er et naust på nausttomt, Gnr 20.

Tilknytning vann

Privat felles vann. Sandnes vannverk. Fortiden 3000 kroner per år.

Tilknytning avløp

Rett ut i sjøen.

Regulering

Eiendommen er beliggende i et område regulert til LNFR område for spredt bolig, fritid eller næringsområde.

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Bygninger på eiendommen

Uthus.



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
Uthus etablert ved bolig. Bygget med gjenbruksmaterialer.

Vedlikehold
Svak tilstand. Råte på bunnsviller. Har vedlikeholds utfordringer.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1985

Kommentar
Annet

Standard
Garasje etablert ved bolig. Garasjeport. Enkel konstruksjon.

Vedlikehold
Svak tilstand. Råte mot gulv og på utsatte steder. Svakt konstruert. Om areal er dette noe usikkert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Naust



Anvendelse

Byggeår
1964

Kommentar
Ukjent

Standard
Naust nede ved sjøen. Plassert på Bnr 20. Enkel konstruksjon. Oppgitt areal er angitt uten formell oppmåling.

Vedlikehold
Naustet er i svak tilstand. Eternitt tak som er utslitt. En del råteskader.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	21.08.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring		Dødsbo.	Finnes ikke	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sandhornøyveien 15 , 8130 SANDHORNØY
Gnr 62 - Bnr 13
1838 GILDESKÅL

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Storli, Bjørn Kristian
27.08.2026
Signed bankID

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

Advokat Bjørn Kristian Storli

Boligen

Sandhornøyveien 15
8130 Sandhornøy

1838-62/13/0/0

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

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

Det er opplyst at det kan knytte seg problemer til avløp/kloakk. Vil sannsynligvis måtte gjøres utbedringer på kort sikt. Henviser her til tilstandsrapport fra takstmann. Opplyst tregheter i enkelte dører (altan) og vinduer. Må sjekkes.

Bolig selges med boligselgerforsikring

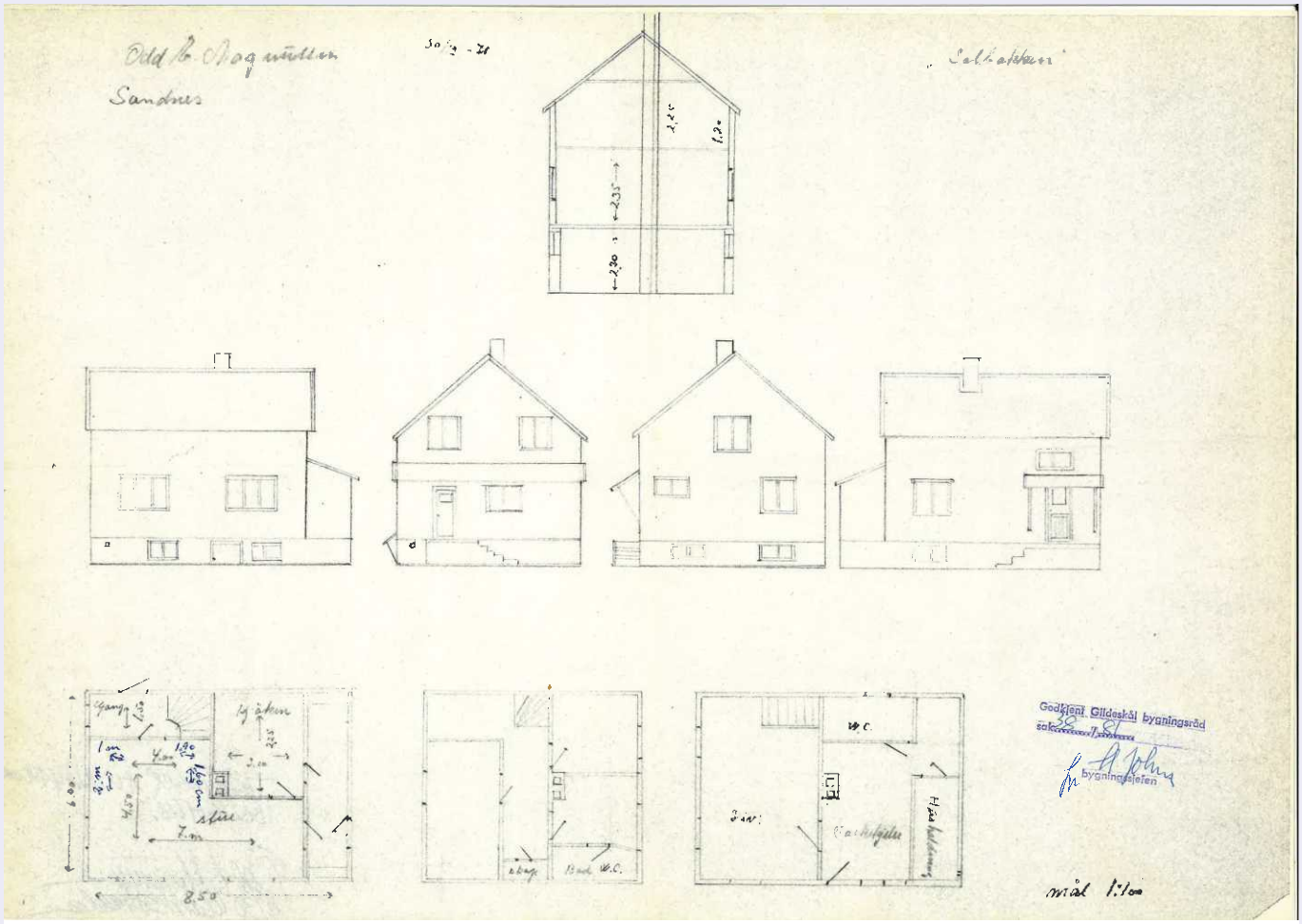
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

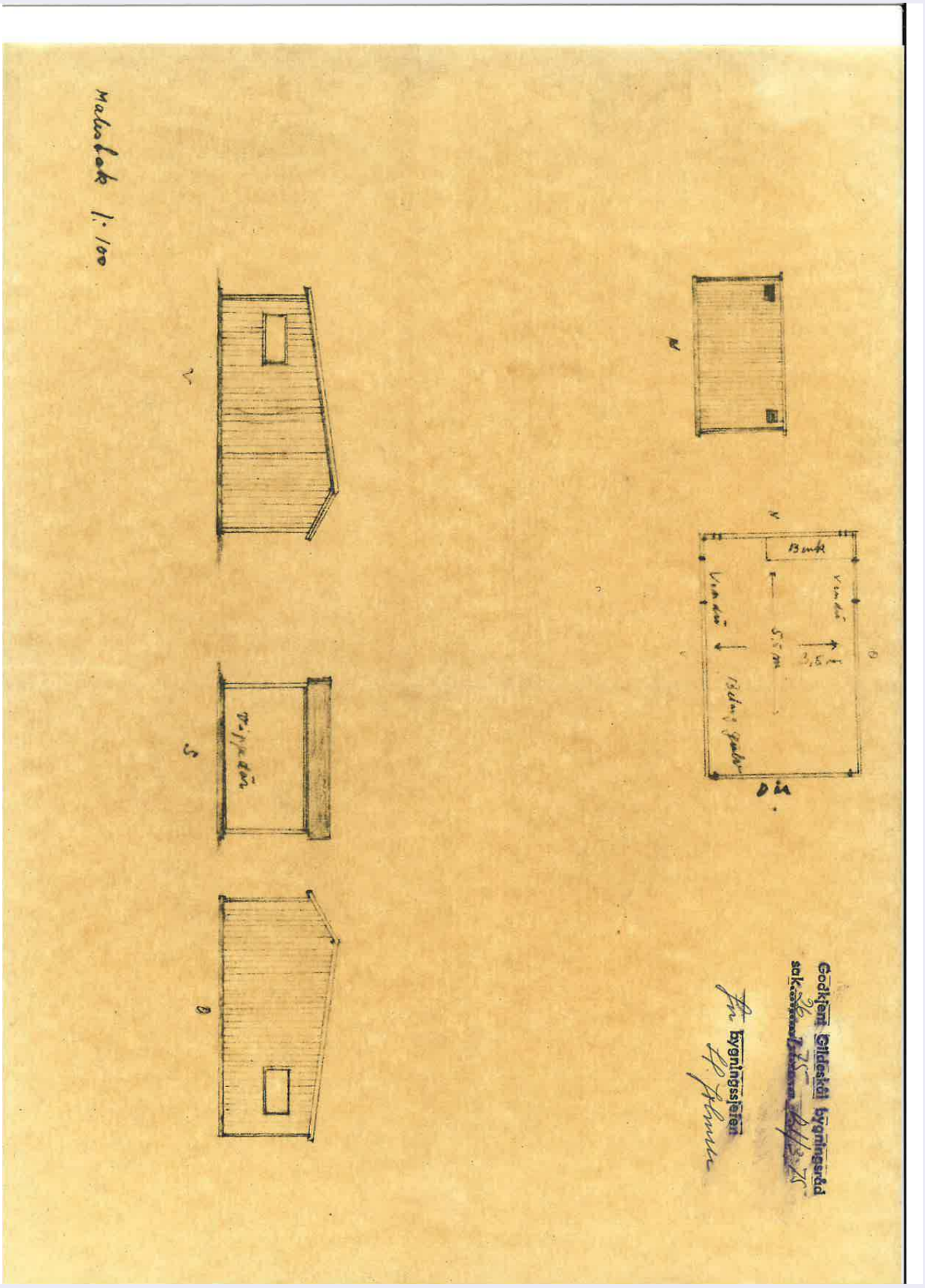
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

Vedlegg

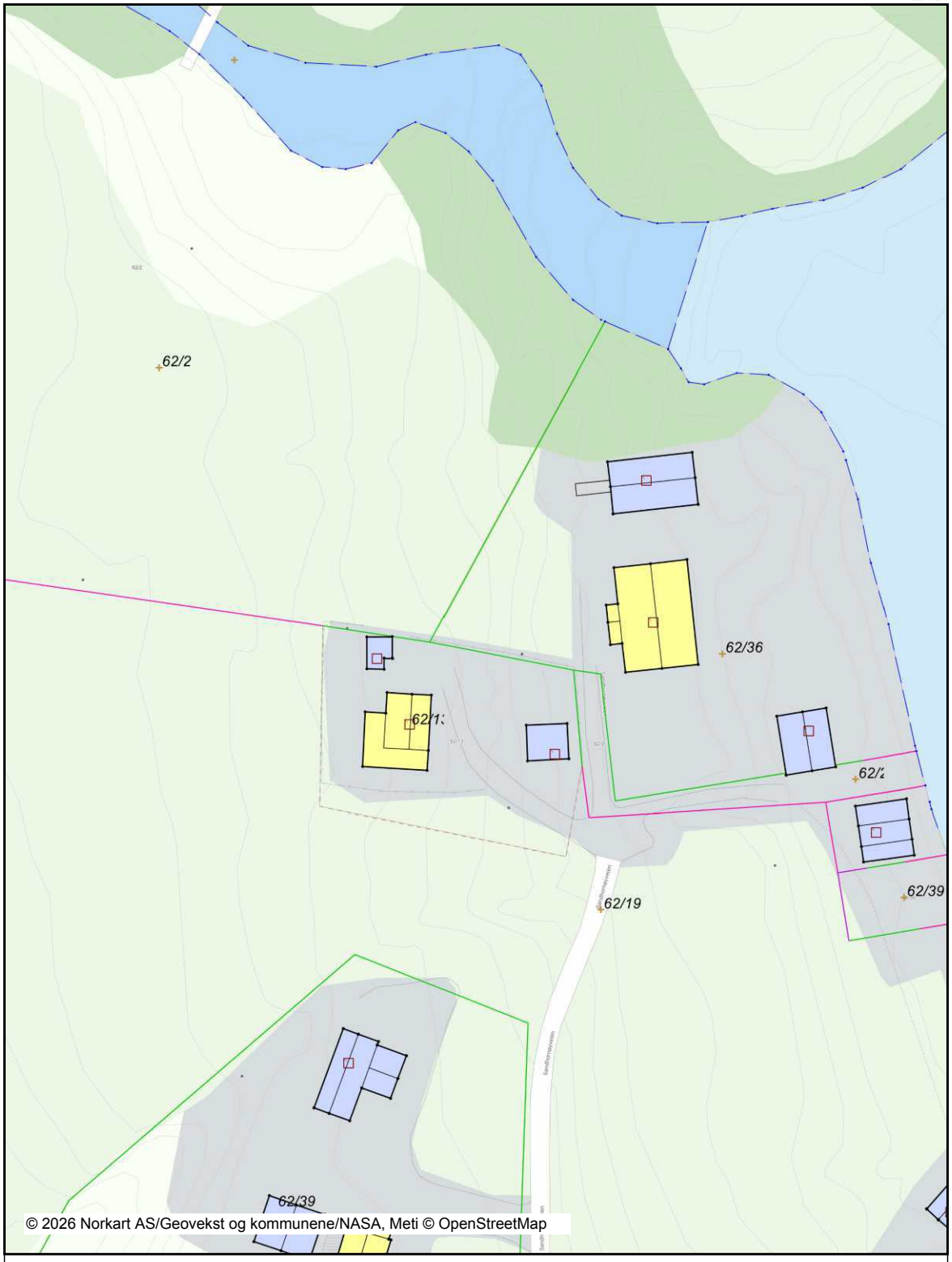


Vedlegg


Målestokk 1:100
Godkjent Gildeskål byggingsråd
for byggingssjefen

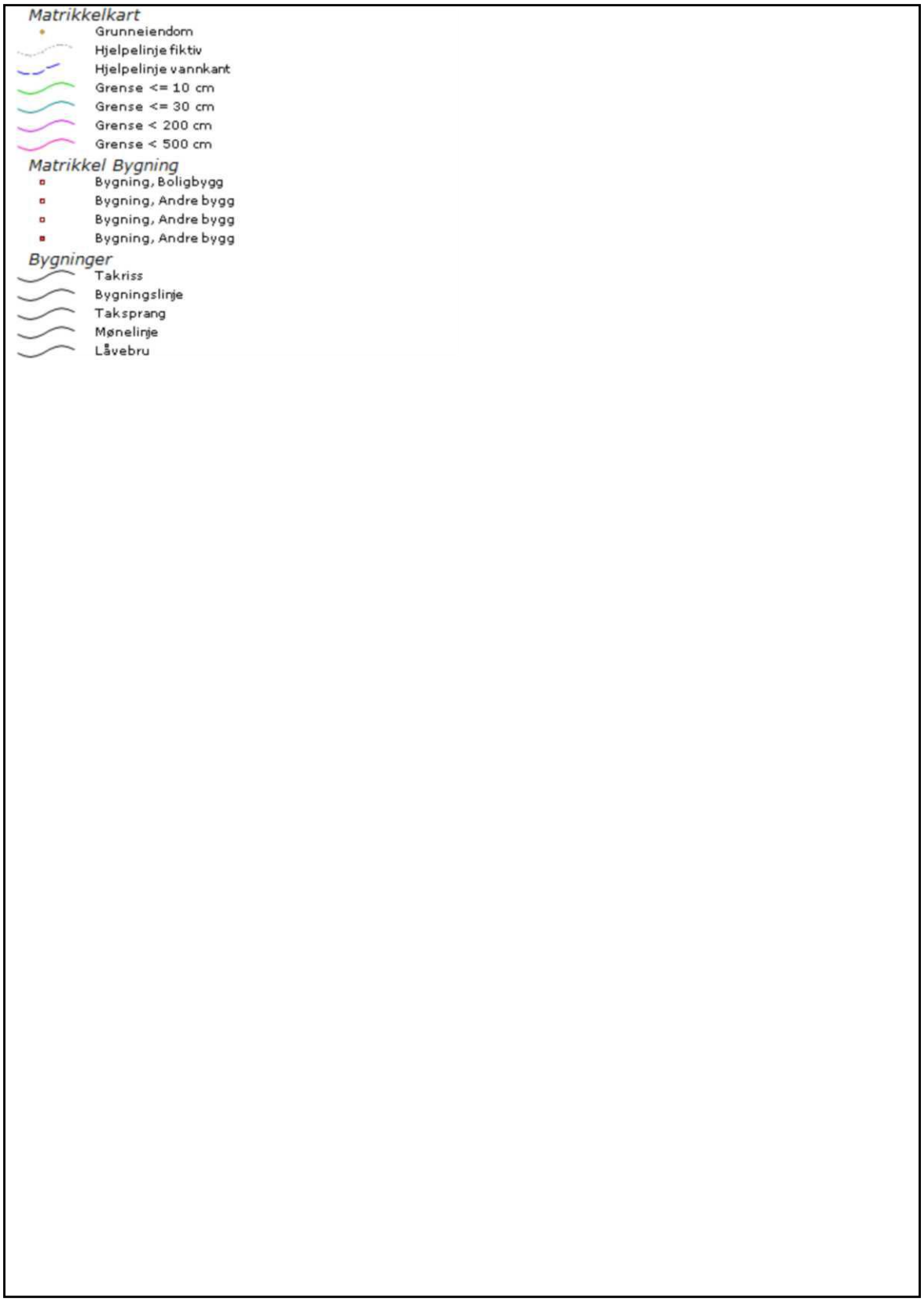
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.08.2026 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring



Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1838 - GILDESKÅL	Utskriftsdato/klokkeslett:	07.08.2026 kl. 11:55
Gårdsnummer:	62	Produsert av:	Abdelraouf Ibrahim
Bruksnummer:	13	Attestert av:	Gildeskål kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SOLBAKKEN
Etableringsdato:	
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 62 / 13	1 032,2 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	[redacted]	SANDNES JAKOB			1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	040349	SANDNES JAKOB			

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7440303	465918		1 032,2 m2	Noen fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Endre egenskap	23.01.2020			1838thb	23.01.2020
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1838 - 62/13	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom					
Nymatrikulering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	1838 - 62/13	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	03.10.2018			1838thb	03.10.2018
Oppmålingsforretning	2018/843	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1838 - 62/2	0	
		Berørt	1838 - 62/13	0	
		Berørt	1838 - 62/19	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	25.09.2018	Tinglyst	18.10.2018	1838thb	17.10.2018
Oppmålingsforretning	2018/843	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1838 - 62/2	−1 416	
		Mottaker	1838 - 62/46	1 416,1	
		Berørt	1838 - Mnr vann mangler	0	
		Berørt	1838 - 62/4	0	
		Berørt	1838 - 62/12	0	
		Berørt	1838 - 62/13	0	
		Berørt	1838 - 62/19	0	
		Berørt	1838 - 62/20	0	
		Berørt	1838 - 62/21	0	
		Berørt	1838 - 62/22	0	
		Berørt	1838 - 62/23	0	
		Berørt	1838 - 62/36	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	17.06.2009			1838thb	17.06.2009
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	1838 - 62/1	0	
		Berørt	1838 - 62/2	0	
		Berørt	1838 - 62/11	0	
		Berørt	1838 - 62/12	0	
		Berørt	1838 - 62/13	0	
		Berørt	1838 - 62/19	0	
		Berørt	1838 - 62/20	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	29.05.2009			1838thb	23.06.2009
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	1838 - 62/1	0	
		Berørt	1838 - 62/2	0	
		Berørt	1838 - 62/11	0	
		Berørt	1838 - 62/12	0	
		Berørt	1838 - 62/13	0	
		Berørt	1838 - 62/19	0	
		Berørt	1838 - 62/20	0	
		Berørt	1838 - 62/39	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	29.05.2009			1838thb	23.06.2009
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1838 - 62/11	-3 383,9	
		Mottaker	1838 - 62/39	3 383,9	
		Berørt	1838 - 62/1	0	
		Berørt	1838 - 62/2	0	
		Berørt	1838 - 62/12	0	
		Berørt	1838 - 62/13	0	
		Berørt	1838 - 62/19	0	
		Berørt	1838 - 62/20	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	29.05.2009			1838thb	17.06.2009
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	1838 - 62/2	0	
		Berørt	1838 - 62/11	0	
		Berørt	1838 - 62/13	0	
		Berørt	1838 - 62/20	0	
		Berørt	1838 - 62/36	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	07.01.2009			1838thb	07.01.2009
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	1838 - 62/1	0	
		Berørt	1838 - 62/2	0	
		Berørt	1838 - 62/11	0	
		Berørt	1838 - 62/12	0	
		Berørt	1838 - 62/13	0	
		Berørt	1838 - 62/19	0	
		Berørt	1838 - 62/20	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Sandhornøyveien	38098	15			Grunnkrets	0208	Nerlandet	Nei
						Stemmekrets:	3	NYGÅRD	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10010601	Gildeskål	
				7440303	465918	Postnr.område:	8130	SANDHORNØY	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 188 685 749
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7440303 Øst: 465918
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	160	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	160	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	30	0	30	0	0	0
H01	1	85	0	85	0	0	0
U01	0	45	0	45	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
38098 Sandhornøyveien 15	H0101	Bolig	160	0	Kjøkken	0	0	62/13

Bygningsnr: 188 685 757
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7440299 Øst: 465940
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:							
Bruksareal annet:	22	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:							
Bruksareal totalt:	22	Avløp:		Tatt i bruk:							
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	22	22	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	62/13

Bygningsnr: 300 051 622
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7440313 Øst: 465913
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer							
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:							
Bruksareal annet:	16	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:							
Bruksareal totalt:	16	Avløp:		Tatt i bruk:							
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:							
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:							
Bruttoareal totalt:	0										

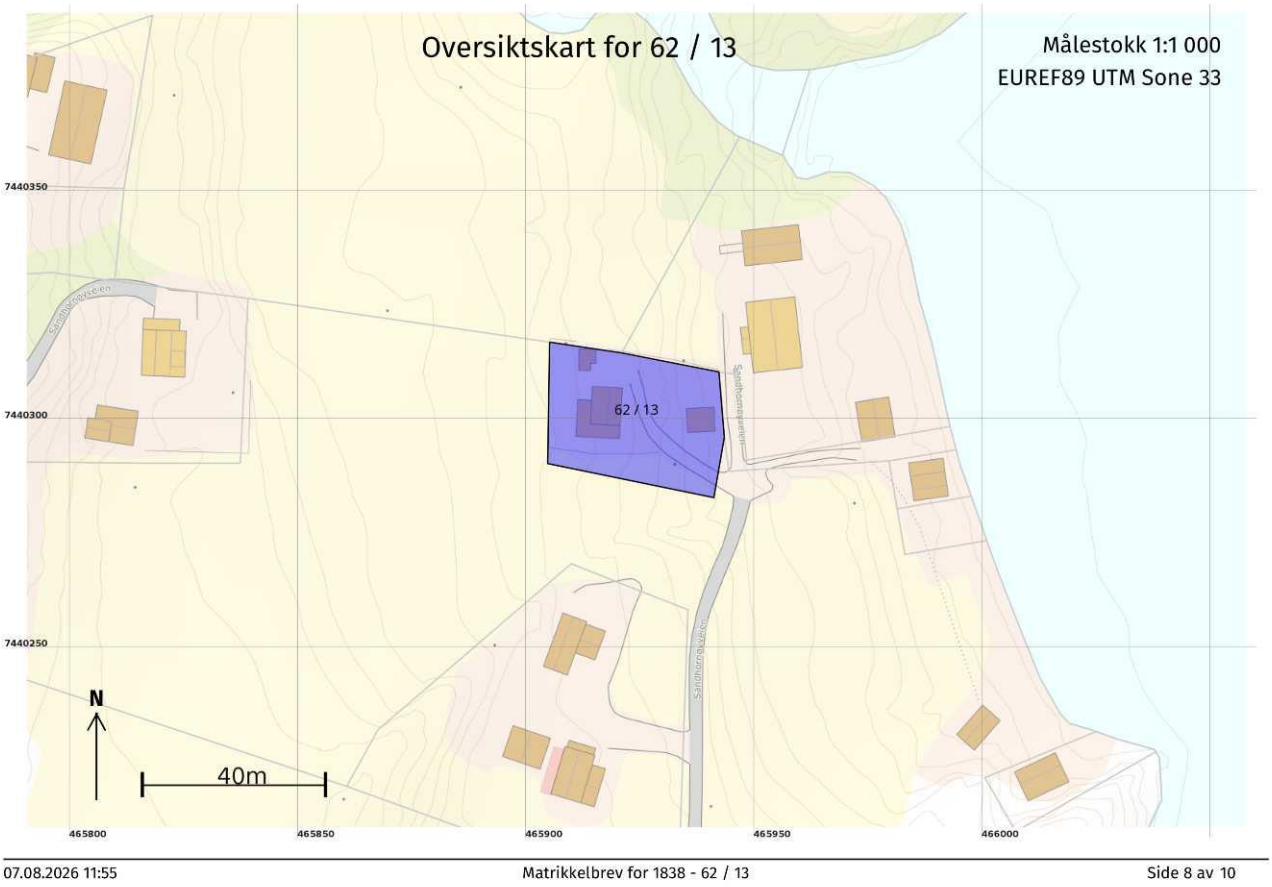
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	16	16	0	0	0

Bruksenheter

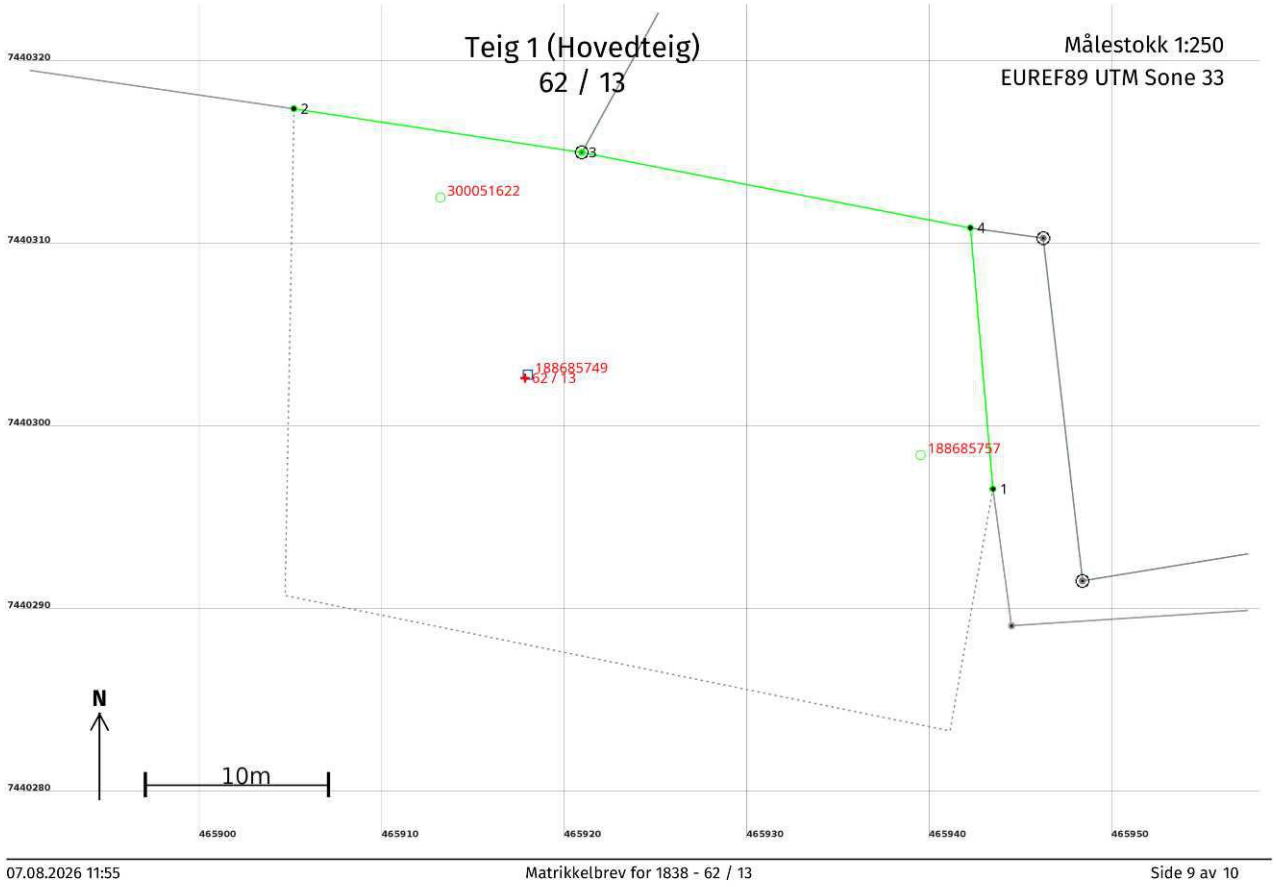
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	62/13

Vedlegg



07.08.2026 11:55 Matrikkelbrev for 1838 - 62 / 13 Side 8 av 10

Vedlegg



07.08.2026 11:55 Matrikkelbrev for 1838 - 62 / 13 Side 9 av 10

Areal og koordinater

Areal: 1 032,2 Arealmerknad: Noen fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7440303 **Øst:** 465918

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7440296,75	465943,46	Jord	Gjerdestolpe	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			77,25	Hjelpelinje fiktiv grense		200	
2	7440317,56	465905,18	Jord	Gjerdestolpe	95 Kombinasjon av GNSS og Treghet	10	
			15,94				
3	7440315,16	465920,95	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			21,67				
4	7440311,03	465942,22	Jord	Gjerdestolpe	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			14,33				

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 62, Bruksnr 20 **Kommune:** 1838 Gildeskål

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Naustvold	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.05.1981	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	164,9 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	25.09.2018	Avgiver	1838/62/2	-1 416,0
	Matrikkelført:	17.10.2018	Berørt	1838/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	1838/62/4	0,0
			Berørt	1838/62/12	0,0
			Berørt	1838/62/13	0,0
			Berørt	1838/62/19	0,0
			Berørt	1838/62/20	0,0
			Berørt	1838/62/21	0,0
			Berørt	1838/62/22	0,0
			Berørt	1838/62/23	0,0
			Berørt	1838/62/36	0,0
			Mottaker	1838/62/46	1 416,1
Feilretting	Forretning:	17.06.2009	Berørt	1838/62/2	0,0
	Matrikkelført:	17.06.2009	Berørt	1838/62/11	0,0
			Berørt	1838/62/20	0,0
Feilretting	Forretning:	17.06.2009	Berørt	1838/62/2	0,0
	Matrikkelført:	17.06.2009	Berørt	1838/62/11	0,0
			Berørt	1838/62/20	0,0
Feilretting	Forretning:	17.06.2009	Berørt	1838/62/1	0,0
	Matrikkelført:	17.06.2009	Berørt	1838/62/2	0,0
			Berørt	1838/62/11	0,0
			Berørt	1838/62/12	0,0
			Berørt	1838/62/13	0,0
			Berørt	1838/62/19	0,0
			Berørt	1838/62/20	0,0
Feilretting	Forretning:	29.05.2009	Berørt	1838/62/2	0,0
	Matrikkelført:	17.06.2009	Berørt	1838/62/11	0,0
			Berørt	1838/62/13	0,0
			Berørt	1838/62/20	0,0
			Berørt	1838/62/36	0,0
Feilretting	Forretning:	29.05.2009	Berørt	1838/62/1	0,0
	Matrikkelført:	23.06.2009	Berørt	1838/62/2	0,0
			Berørt	1838/62/11	0,0
			Berørt	1838/62/12	0,0
			Berørt	1838/62/13	0,0
			Berørt	1838/62/19	0,0
			Berørt	1838/62/20	0,0
			Berørt	1838/62/39	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	29.05.2009	Avgiver	1838/62/11	-3 383,9
	Matrikkelført:	23.06.2009	Berørt	1838/62/1	0,0
			Berørt	1838/62/2	0,0
			Berørt	1838/62/12	0,0
			Berørt	1838/62/13	0,0
			Berørt	1838/62/19	0,0
			Berørt	1838/62/20	0,0
			Mottaker	1838/62/39	3 383,9
Annen forretningstype	Forretning:	06.04.2009	Avgiver	1838/62/20	0,0
	Matrikkelført:	06.04.2009			
Feilretting	Forretning:	07.01.2009	Berørt	1838/62/1	0,0
	Matrikkelført:	07.01.2009	Berørt	1838/62/2	0,0
			Berørt	1838/62/11	0,0
			Berørt	1838/62/12	0,0
			Berørt	1838/62/13	0,0
			Berørt	1838/62/19	0,0
			Berørt	1838/62/20	0,0
Skylddeling	Forretning:	19.05.1981	Avgiver	1838/62/11	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1838/62/20	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	55,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	55,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	188685765			Antall etasjer:	1

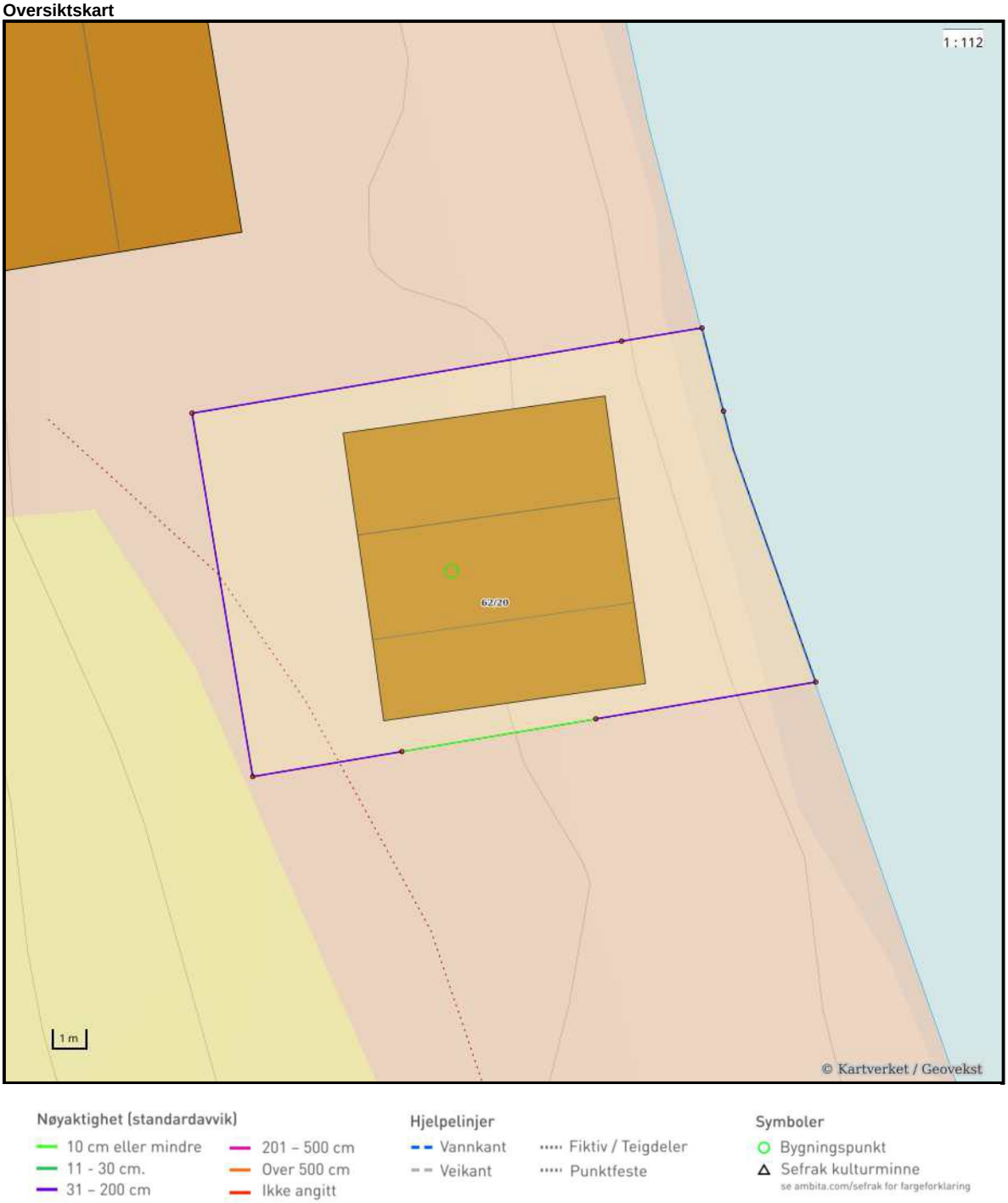
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			55,0	55,0			

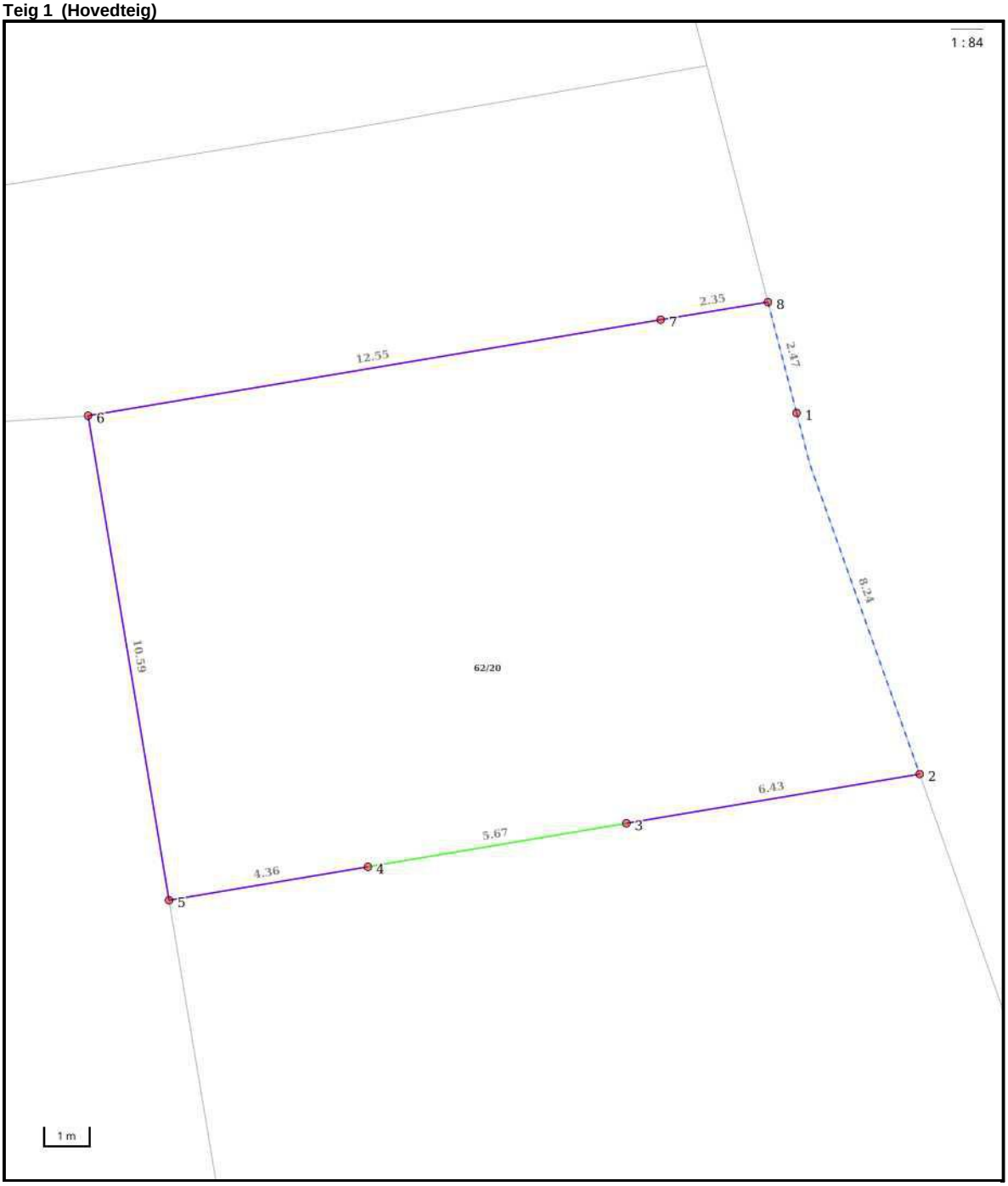
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 164,90m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

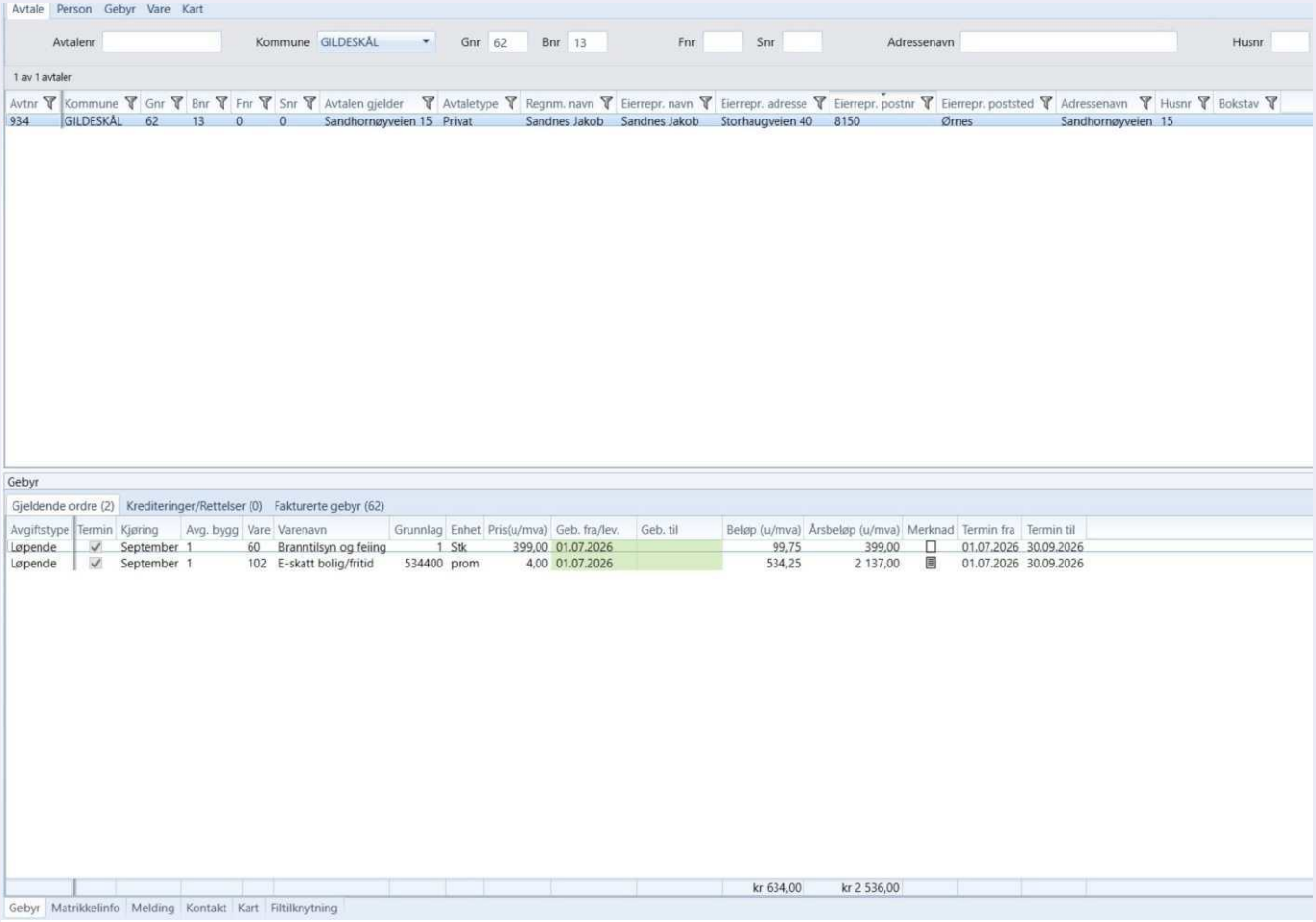
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 440 291,60	465 994,84	8,24m	Scannet fra kart: Rissfolie	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
2	7 440 283,81	465 997,50	6,43m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	7 440 282,75	465 991,16	5,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 440 281,81	465 985,57	4,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 440 281,09	465 981,27	10,59m	Beregnet	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 440 291,54	465 979,52	12,55m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Kors
7	7 440 293,61	465 991,90	2,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 440 293,99	465 994,22	2,47m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Vedlegg


Avtale Person Gebyr Vare Kart
Avtalenr
Kommune GILDESKÅL
Gnr 62
Bnr 13
Fnr
Snr
Adressenavn
Husnr
1 av 1 avtaler
Avtnr Kommune Gnr Bnr Fnr Snr Avtalen gjelder Avtaletype Regnm. navn Eierrepr. navn Eierrepr. adresse Eierrepr. postnr Eierrepr. poststed Adressenavn Husnr Bokstav
934 GILDESKÅL 62 13 0 0 Sandhornøyveien 15 Privat Sandnes Jakob Sandnes Jakob Storhaugveien 40 8150 Ørnes Sandhornøyveien 15
Gebyr
Gjeldende ordre (2) Krediteringer/Rettelser (0) Fakturerte gebyr (62)
Avgiftstype Termin Kjøring Avg. bygg Vare Varenavn Grunnlag Enhet Pris(u/mva) Geb. fra/lev. Geb. til Beløp (u/mva) Årsbeløp (u/mva) Merknad Termin fra Termin til
Løpende September 1 60 Branntilsyn og feiing 1 Stk 399,00 01.07.2026 99,75 399,00 01.07.2026 30.09.2026
Løpende September 1 102 E-skatt bolig/fritid 534400 prom 4,00 01.07.2026 534,25 2 137,00 01.07.2026 30.09.2026
kr 634,00 kr 2 536,00
Gebyr Matrikkelinfo Melding Kontakt Kart Filtilknytning

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

Dato: 07.08.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1838.62.13.0.0

Adresse: Sandhornøyveien 15

Eierkontakt: Sandnes Jakob

Kommunale renovasjons avgifter for år 2026: kr 4 620,56 *

Restansen utgjør kr 0,00

Faktura sendt ut for 3. termin med forfall 20.08.26

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

Mvh
Iris Kundesenter

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

Vedlegg

Utskriftsdato: 07.08.2026

Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ

Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1838	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	141925313	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	188685749	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Sandhornøyveien 15, 8130 SANDHORNØY

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
2	1	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1. etg	Lukket ildsted		
Kjøkken 1. etg	Lukket ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
22.08.2019	Tilsyn	22.08.2019	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl 1/2. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Adkomst for tilsyn med fyringsanlegget er mangelfullt utført.

Informasjon for bruksenhetId 141925313

BruksenhetId	282606174	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300051622	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 282606174.

BruksenhetId	141925387	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	188685757	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 141925387.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/300503/74
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 13:22

Dbnr. 503/4/55. dbf. 7/3 1955. Stempel kr. 5o.-.

VEDLEGG TIL DAGB. NO. /19
BODØ SORENSKRIVEREMBETE.

Erklæring

Undertegnede som har fått statstilskott til utbygging av Sandnes vannverk på våre eiendommer g. nr. 62 i Gildeskål herred Nordland fylke, forplikter oss gjensidig og ovenfor det offentlige til på like vilkår å opparbeide og holde anlegget ved like i planmessig stand i samsvar med offentlige forskrifter.

Videre forplikter vi oss til vederlagsfritt å tillate anlegg av basseng og legging av ledninger over våre eiendommer.

Vi forplikter oss til å la andre delta i vassforsyningen ved tilknytting av stikkledninger på samme vilkår som oss, så langt anleggets kapasitet tillater det.

Denne erklæring blir å tinglyse som hefte på våre eiendommer. Denne ytelse kan verdsettes til kr. 100.00 pr bruk.

Framnes, den 14/1 1954.

Karl Steen født, den 30. januar 1904
eier av g.nr. 62 br.nr. & Festetomt nr. 1 under bnr. 6
Anfelt Georgsen født, den 1. desember 1886.
eier av g.nr. 62 br.nr. 5
Tina Larsen født, den 2. august 1887.
eier av g.nr. 62 br.nr. 4
Eldor Ellingsen født, den 10. april 1903.
eier av g.nr. 62 br.nr. 3
Olaf Jacobsen født, den 19. oktober 1909.
eier av g.nr. 62 br.nr. 1
Kristian Jakobsen født, den 1. januar 1905.
eier av g.nr. 62 br.nr. 11
Odd E. Magnussen født, den 11, mai 1922.
eier av g.nr. 62 br.nr. 13
Henry Olsen født, den 10. mars 1911
eier av g.nr. 62 br.nr. 12
Julianne Nilsen-Nygaard født, den 25. april 1885.
eier av g.nr. 62 br.nr. 2
Sandnes Slip A/S John N. Nygaard
eier av g.nr. 62 br.nr. 10

At underskrevne er over 21 år og har underskrevet i vårt nærvær attesteres.

1. Egil Johnsen 2. Hanna Thommessen

Gbnr. 1/151/52. dok. 15/7-1952.

Nr. 1653 a.
På [illegible] nos
SEM & STENERSEN A/S. OSLO
12—47

Avskrift.
Godkjent til innhefting i panteboka.

Skylddelingsforretning

i henhold til lov om Noregs Småbruks- og Bustadbank av 30. oktober 1947.

Søndag, den 15 juni 1952 holdt Småbruks- og Bustadnemnda skylddelingsforretning over gården Nygård g.snr. 62 br.snr. 18 av skyld mark 1.68 i Eidsvåll herred. Forretningen er forlangt av Kristian Jakobsen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Av utvalgets medlemmer har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Kr. Jensen og Helmar Vindvik

Ved forretningen møtte:[3]) Kristian Jakobsen og Odd Haagensen.
For bnr 2. møtte John Nilsen Nygård

Som formann fungerte nemndas formann hr. Helmar Vindvik

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse.**[4])

Den utgåtte parsell ligger på vestsiden av gårdsveien, og der hvor grensen mot bnr. 2 danner en vinkel.

Grensen går fra grenselinjen mot bnr. 2 i vestlig retning 1 m. ht + i nedsatt stn. Derfra i samme

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19.
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen. uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/301151/74
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 12:24

retning 31 m. bl. + v jordfast
sten. Derfra v nordlig retning
18 m. bl + v nedsatt sten og
videre i samme retning 1 m. bl
grense mot 6nr. 2 som også
danner grense mot nord og
øst

Forretningen vidtas

Kristian Jakobsen

Odd Magnussen

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Ja

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Ja

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning? Ja

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Ja

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? nyttes til byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at ~~av utmarken~~ alle bemyndiget vier brukes i fellesskap ~~kan nyttes i fellesskap av~~ idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0.01 skolmark

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1.67 — " —

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) „Solbakken"

Denne forretning er utført uten betaling i forbindelse med takstforretning over parsellen.

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.

[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/301151/74
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 12:24

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Hilmar Vindvik skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

John T. Myraard Kr. Jensen

Hilmar Vindvik.

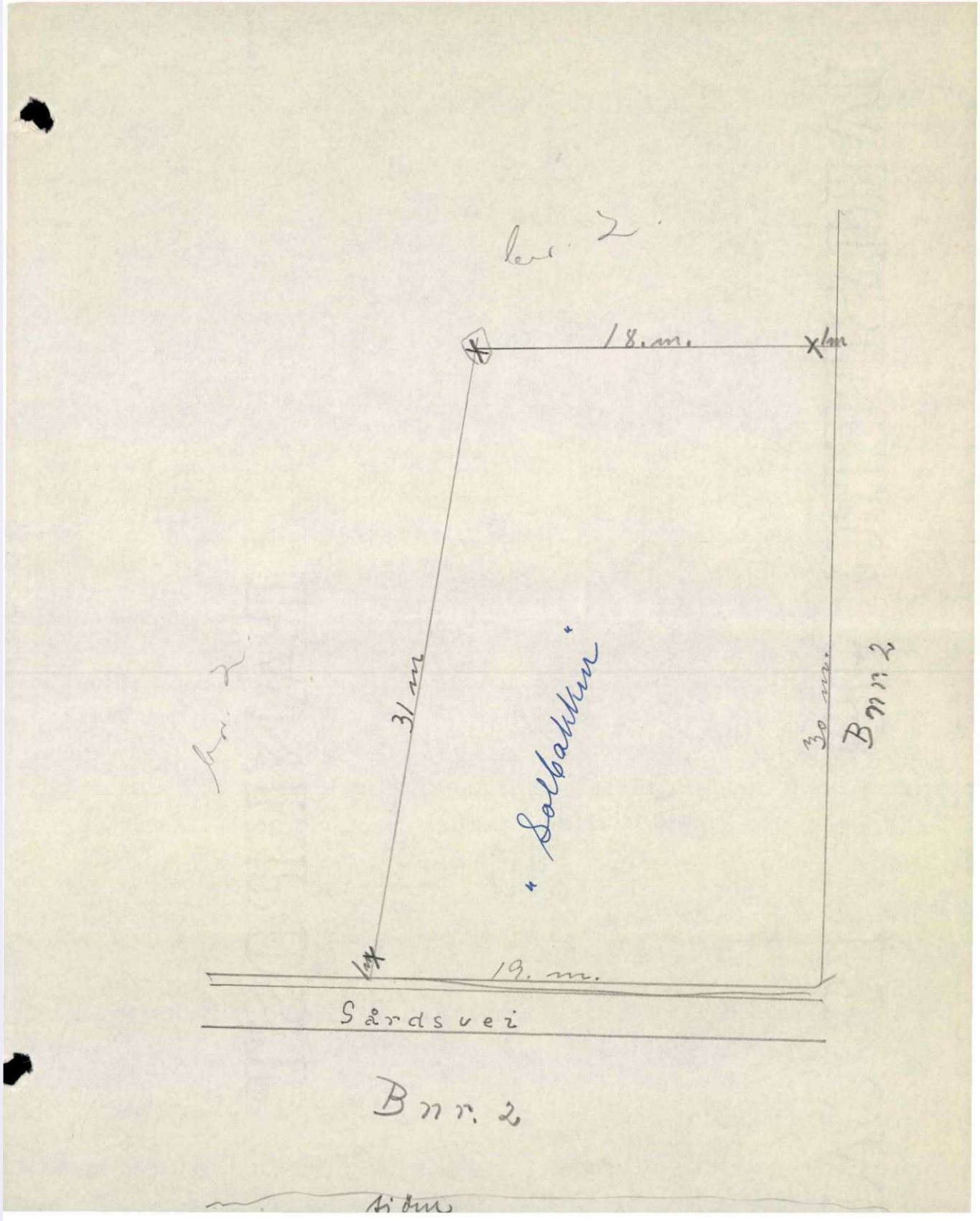
Antatt til tinglysing 15. juli 1952.

Hj. Ruden.

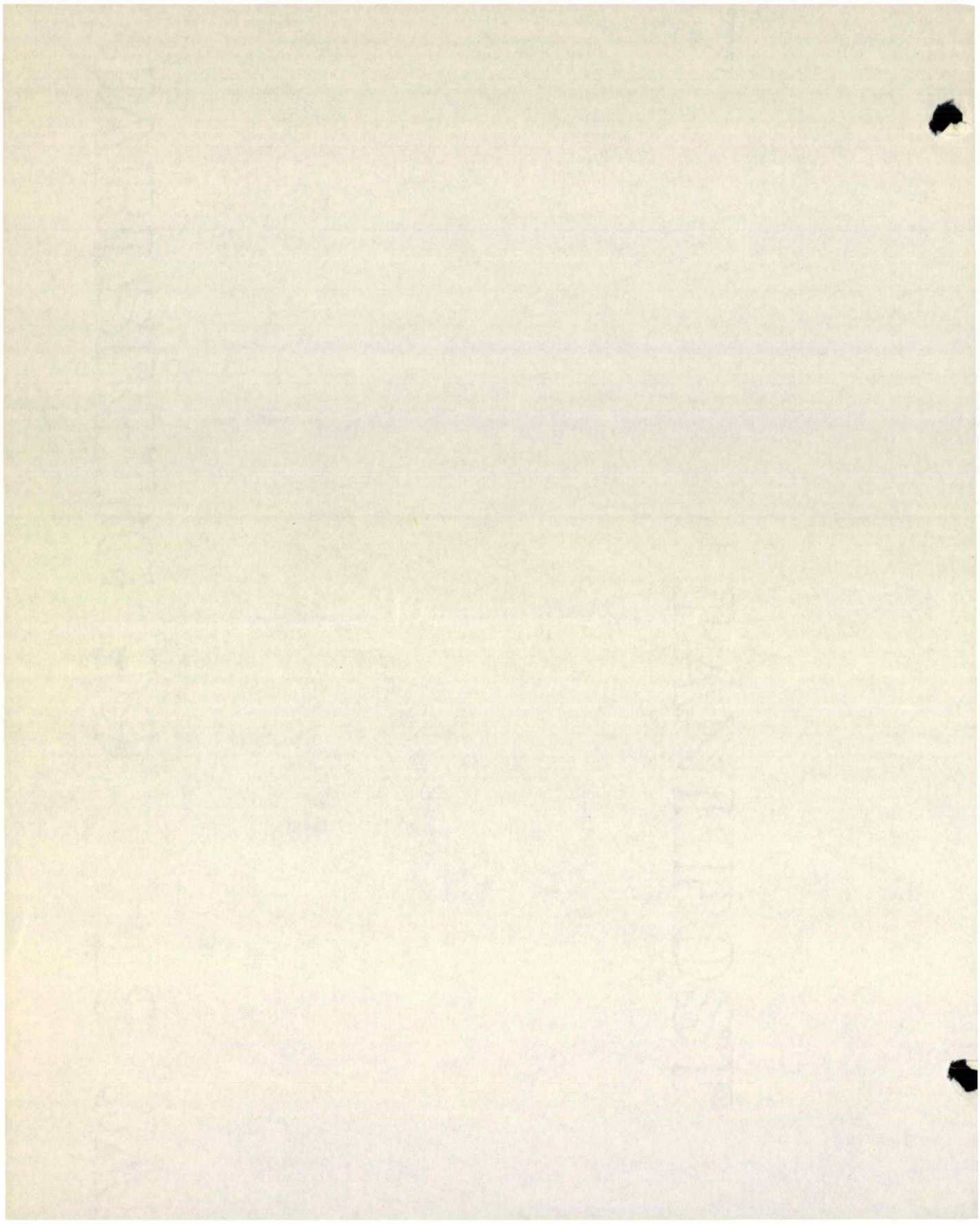
Tinglyst ved .....

De fraskilte del har fått g.nr. 62. br.nr. 13.

Vedlegg



Vedlegg



DAGBOKFØRT
19 MAI 81 02949
SORENSKRIVEREN I
SALTEN

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Lør dag, den 6/10 1979 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården .....
g.-nr. 62 br.-nr. 11 av skyld mark ~~1,68~~ 1,67 i Gildeskål kommune. Forretningen er forlangt av Eivind Ida Jakobsen
.....
som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges vedlegg. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn alle
.....

Ved forretningen møtte:
Av partene:[3]) Kjøper av tomten Odd E. Magnussen
Av naboer:[3]) Ingen
Mennene valte til formann Oddmund Arntzen
Over de m del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord 0 dekar, natulig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 0.15 dekar. I alt 0.15 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])
Parsellen er nr. 1 på vedlagt kart og ligger i strandlinjen ved grensen mot gnr. 62 br.nr. 2.
Tomtens nordvestre hjørne er

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer i k k e møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a Enerett Sem & Stenersen f. Oslo 9-66.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/2949/74
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 12:24

avmerket med + i nedsatt
stein i østkant av sjøen
i grensen mot bs nr. 2
Derfra i sør 10½ m. til + i
nedsatt stein, videre i øst
5 m. til + i nedsatt stein
i strandkanten og i samme
retning 7½ m. ned i fjæra.
Derfra 10½ m. i nord til
grensen mot bs. nr. 2 15 m.
øst av først beskrevne
merkepunkt.

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?[1]) nei

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?[2]) ja

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?[3]) ingen

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

.....

.....

kan nyttes i fellesskap av .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[4])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,01 uten fradrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1,67

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, annet areal .....

dekar. I alt ..... dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn[5]) NAUSTHOLDT

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

kjøperen Odd E. Magnussen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Oddmund Aunsen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Sverre Solberg Oddmund Aunsen Julie Pedersen

---

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) Jfr. § 54 (jordlova).
[3]) Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.
[4]) Det som ikke passer strykes over.
[5]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til Gildeskål jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Skylddelingsforretningen er i samsvar med fylkeslandbruksstyrets vedtak, sak nr. 2725/80.

Inndyr den 5/5 1981

LANDBRUKSKONTORET
Jordbruksetaten i Gildeskål
8140 INNDYR

formann.

John Kosmo
sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

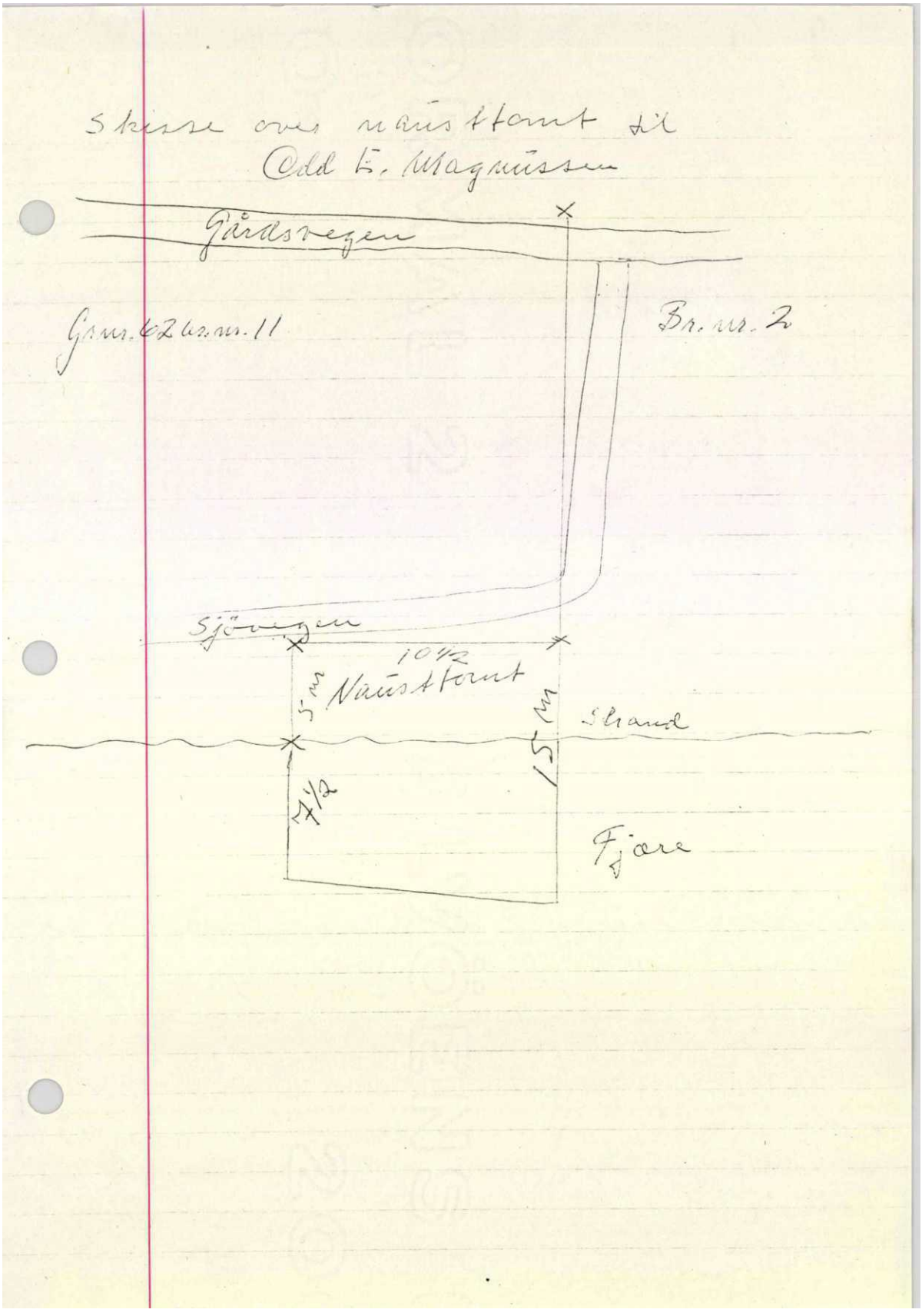
..... den ..... 19.....

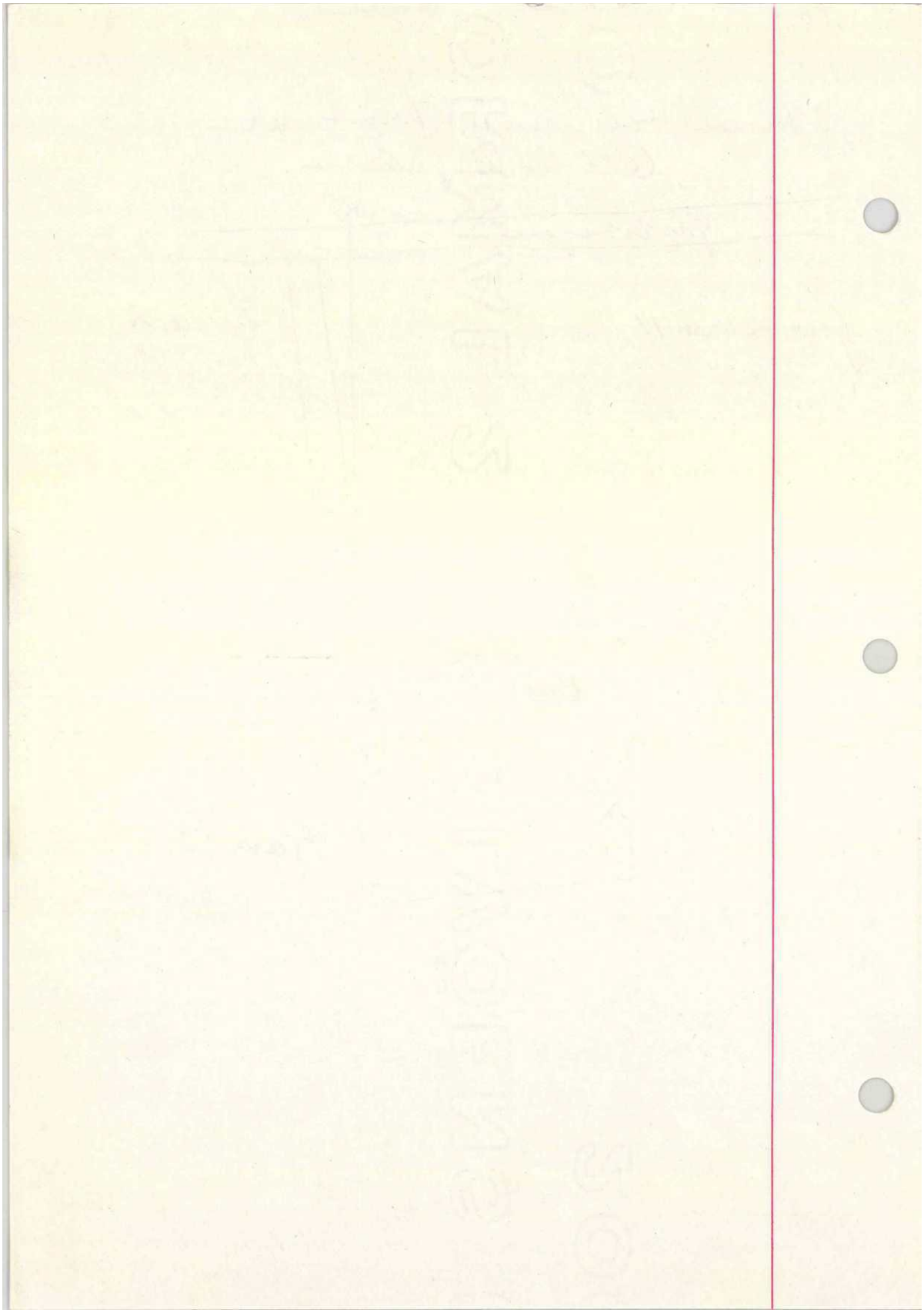
formann.

fylkeslandbruksjef.

Den fraskilte del har fått g.nr. 62 b.nr. 20. i Gildeskål.

Kommuneingeniøren i Gildeskål
Inndyr


Skisse over naustfront til
Odd E. Magnussen
Gårdsvegen
Gnr. 62 bnr. 11
Br. nr. 2
Sjøvegen
10½
Naustfront
5 m
15 m
Strand
4½
Fjære



FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Solbakken, Sandnes, 8130 Sandhornøy			62/13	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Tilbygg til bolighus	Bolighus	15.12.80	23.02.81	38/81
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Odd Magnussen		Sandnes, 8130 Sandhornøy		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
---"---		---"---	---"---	
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Odd Magnussen		Sandnes, 8130 Sandhornøy		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Intet å bemerke

Byggekontroll utført av Arnfred Nilsen

Sted og dato		Stempel
8140 Inndyr	18.08.82	Kommuneingeniøren i Gildeskål, Inndyr
		Underskrift

Sendes til

Trykt på selvkopierende papir

29 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

BYGGEMELDING 1
for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

Godkjent Gildeskål bygningsråd
sak 38/81
for bygningssjefen

Til bygningsrådet i: Gildeskål.

Arbeidssted	Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr
SANDNES, 8130 MÅRNESSTRANDA	~~62~~/13 "SOLBAKKEN"

Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.)	Adresse	Tlf.
ODD E. MAGNUSSEN	8130 MÅRNESSTRANDA.	
Byggherre (navn)	Adresse	Tlf.
— " —	— " —	
Anmelder (navn)	Adresse	Tlf.
— " —	— " —	

1. Arbeidet art (L. § 93, F. kap. 14)
☐ Nybygg ☒ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon
Annet

2. Bygningens art (L §§ 70 - 86)
☒ Boligbygg ☐ Kontor-/forr. bygg ☐ Industrilokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk
☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
Annet

3. Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr.3, F. kap. 14, 15, 52)
☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)
☐ Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
☒ Etasjeplaner ☐ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger

N. B!
Gjeb. Kr. 70, kan sendt 2/3-81.

4. Dispensasjonssøknad (L. § 7)
Det er vedlagt grunngitt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i: ☐ Bygningslov ☐ Byggeforskrifter ☐ Vedtekter ☐ Reguleringsplan

BEBYGGELSEN

5. Minste avstander (L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)
Til eiendomsgrense: m | Til veimidte: m | Til annen bygning på samme eiendom: m
Minsteavstanden er målsatt ☐ på situasjonsplanen/-kartet
Går det høyspent kraftlinje over eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei

6. Bebyggelsen (L. §§ 70 - 77, F. kap. 26)

	Eldre bygg	Nybygg	I alt
Bebygd grunnflate:	m²	m²	m²
Brutto gulvflate:	m²	m²	m²

Antall etasjer	Antall leiligheter	Tomteareal	Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt):
		m²	kr

7. Innretning (F. kap. 31, 56)
På tegningen er anført: ☐ Romareal ☐ Etasjehøyde ☐ Romvolum ☐ Lysflate ☐ Bodareal
Tilfluktsrom er prosjektert | Vedlagt | Fra

2121 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

BYGGETOMTA

8. Regulering. Oppmåling (L. §§ 22 - 23, 62 - 64)

Ligger tomta i regulert område? ☐ Ja ☒ Nei | Er tomta oppmålt? ☐ Ja ☒ Nei

For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasjeplassering (også fremtidig)

9. Atkomst (L. § 66)

a. ☐ Tomta har atkomst til riksveg (fylkesveg) | Foreligger vegsjefens avkjøringstillatelse? ☒ Ja ☐ Nei

b. ☐ Tomta har atkomst til kommunal veg

c. ☐ Tomta har atkomst til privat veg | Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? ☐ Ja ☐ Nei

10. Vann (L. § 65)

Vannforsyning fra: ☐ Offentlig vannverk ☒ Privat felles vannverk ☐ Egen /felles brønn ☐ Sisterne | Annet

Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjennelse? ☐ Ja ☐ Nei | ☐ Kopi vedlagt

11. Kloakk (L. § 66, nr. 2)

Kloakk tilknyttes: ☐ Offentlig kloakk ☒ Privat kloakkanlegg ☒ Vannklosett ~~skal~~ er installert

Annen ordning | ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart og beskrevet i eget bilag

12. Byggegrunn. Drenering (L. § 68, F. kap. 42:5, 45:2)

Grunnens beskaffenhet: ☐ Fjell ☒ Grus/sand ☐ Leire | Annet | ☐ Rapport er vedlagt

Drenering ved: ☒ Rør | Antall rader | Rørdiameter | ☐ Kultgrøft ☐ Selvdrenering

Drensvann føres til: ☐ Off. avløpssystem ☒ Terreng | Overvann føres til: ☐ Off. avløpssystem ☒ Terreng

BYGGEBESKRIVELSE

13. Kjellergulv. Gulv på terreng (F. kap. 42:4, 31:24, 54:3)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

14. Kjellerytterv egger (F. kap. 42:3, 54:3)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

15. Yttervegger (F. kap. 43:1, 54:3, 55)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk. type

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

16. Dører. Vinduer (F. kap. 43:2, 54:3)

Materialer, konstruksjoner

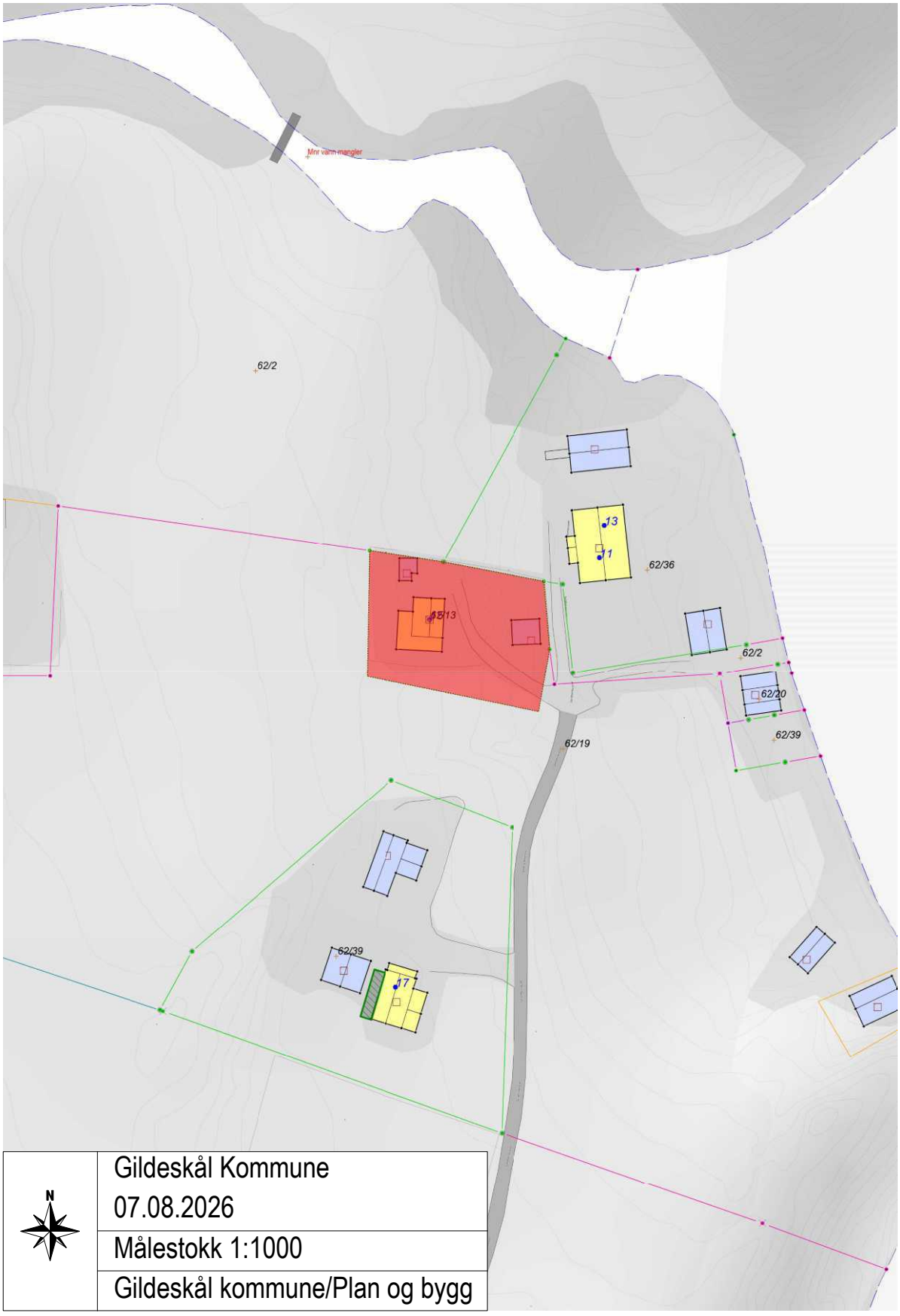
☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene | (f=vindus-, dørflater F=Total ytterveggflate)

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på ☐ Eget bilag ☐ Jfr. statlige

17. Innvendige bærevegger (F. kap. 43, 53, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter) ☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type Dokumentasjon — Henv. ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.
18. Andre innvendige vegger (F. kap. 43,53,55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter) ☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type Dokumentasjon — Henv. ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.
19. Etasjeskiller (F. kap. 44:1, 53, 54:3, 55:4)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner ☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type Dokumentasjon — Henv. ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.
20. Tak (F. kap. 45, 54:3, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims Tekning ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbest sementplater ☐ Natur– skifer ☐ Metall- plater — Annet ☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type Takets, loftets ventilasjon m.v. Dokumentasjon — Henv. ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.
21. Oppbygg over tak	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
22. Balkonger, terrasser og andre fasade-fremspring (F. kap. 44:2.)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkhøyde m.v. Dokumentasjon — Henv. ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.
23. Trapper (F. kap. 46.)	Materiale, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold m.v. Dokumentasjon — Henv. Angitt på — Eget bilag — Jfr. statlige

24. Sanitæranlegg (Meldes særskilt) L. § 75)	Klosetter, bad, sluk etc.
25. Ventilasjon (L. § 106, F. kap. 47)	Beskrivelse ☐ Frisklufts- og avtrekks-ventiler er vist på tegninger ☐ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)
26. Søppelnedkast, -rom, -plass (F. kap. 31:33, 48)	Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.
27 Oppvarmingssystem, piper og ildsteder (Meldes særskilt til brannsjefen) L.§ 106, F. kap. 49)	☐ Ovns-fyring ☐ Elektrisk oppvarming Type ☐ Peis ☐ Sentralvarmeanlegg ☐ Ildsted med flytende brensel ☐ Tank for flytende brensel ☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene
28. Brannvern (F. kap. 55)	Annet Bygningen er: ☐ Branntrygg ☐ Brannherdig ☐ Trebygning For større bygg: ☐ Tegningene viser bygningsdelers brannteknisk klasse brannventilasjon, brannisolasjon m.v.
29. Særskilt søknad (L. § 93. F. kap. 46:2)	☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Innhegning mot veg
30. Tilleggsopplysninger	
31. Underskrifter	SANDNES den 15.12.80 Odd E. Magnussen (sign). Byggherrens underskrift Anmelders underskrift


Mnr vann mangler
62/2
13
11
62/36
13
62/2
62/20
62/39
62/19
62/39
17
N
Gildeskål Kommune
07.08.2026
Målestokk 1:1000
Gildeskål kommune/Plan og bygg

Gildeskål kommune

...Å eg veit meg eit land...

Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Vedtatt 24.10.24

Planbestemmelser og retningslinjer



Innhold

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

3.14. Opplysende retningslinjer 5
4. Bestemmelser til arealformål 8
4.1. Bebyggelse og anlegg 8
4.1.1. Plankrav (PBL § 11-9. nr. 1) 11
4.1.2. Unntak fra plankrav (PBL § 11-10 nr. 1) 11
4.1.3. Byggegrenser sjø, vann og vassdrag 11
4.1.4. Boligbebyggelse (B) 11
4.1.5. Fritidsbebyggelse (H) 12
4.1.6. Næringsbebyggelse (E) 12
4.1.7. Råstoffutvinning (R) 12
4.1.8. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg 12
4.1.9. Opplysende retningslinjer 13
4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 13
4.2.1. Avkjørsels- og avstandsbestemmelser 13
4.2.2. Parkering med informasjonspunkt (P) 14
4.3. Landbruk-, natur- og friluftsformål, samt reindrift (LNFR) 14
4.3.1. Generelt om bebyggelse som inngår i LNFR-område 14
4.3.2. Retningslinjer til eksisterende bebyggelse i LNFR-områder 15
4.3.3. LNFR-områder hvor spredt utbygging er tillatt 16
4.3.4. Omfang av bebyggelse og supplerende bestemmelser i spredtbygdområdene 17
4.3.5. Byggeforbud langs sjø, vann og vassdrag 20
4.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag 21
4.4.1. Generelle bestemmelser 21
4.4.2. Kombinerte formål i sjø: Ferdsel, fiske, frilufts- og naturområder (FFFN) 21
4.4.3. Fiske (FI) 21
4.4.4. Farled (FA) 21
4.4.5. Kombinerte formål i sjø: Akvakultur og ferdsel (AF) 21
4.4.6. Akvakultur (A) 21
4.4.7. Ankringsområde (VAO) 23
4.4.8. Havneområder i sjø (HOS) 23
4.4.9. Opplysende retningslinjer 23

5. Hensynssoner (PBL § 11-8) 25
5.1. Sikringssone H110, nedslagsfelt for drikkevann 25
5.2. Faresone H310, ras- og skredfare 25
5.3. Faresone H320, flomfare 25
5.4. Faresone H360 skytebane 25
5.5. Faresone H370 Høyspentanlegg, sentral- og regionalnett 26
5.6. Hensynsone H560 Naturmiljø 26
5.7. Hensynsone H570 Bevaringsverdig kulturmiljø – Sørfugløy 26
5.8. Båndleggingsone H720 Naturvern 26
5.9. Båndleggingsone H740 Vernet vassdrag og statlig og kommunalt sikret friluftsområde 26
5.10. Båndleggingsone H740 Reguleringsmagasin 26
Vedlegg 1: Oversikt gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner (Hensynssone H910) 27
Vedlegg 2: Naust 29
Vedlegg 3: Flytebrygger 33
Vedlegg 4: Energianlegg 36
Vedlegg 5: Hensynssoner 36

Merknad

Det er etter vedtak gjort noen opprettinger i dokumentet. Det går på henvisninger i bestemmelsene:

- Kap. 2.1, andre kulepunkt- Reguleringsplaner vedtatt før 2015: Bestemmelsenes punkt 4.1.3 (om garasjer) er endret til 4.1.4.
- Kap. 4.1.5, siste kulepunkt: Garasjer og andre mindre uthus…… For garasje se punkt 4.1.3, er endret til 4.1.4.
- Kap.4.3.2, første kulepunkt: Det kan gis dispensasjon…..av bestemmelsenes punkt 4.1.3, er endret til 4.1.4. Tredje kulepunkt: Det kan gis dispensasjon….For garasje vises det til punkt 4.1.3, er endret til 4.1.4.
- Til punkt om eksisterende fritidsbebyggelse (side 16): Det kan gis dispensasjon for utvidelse av eksisterende fritidshus dersom dette skjer innenfor rammen av bestemmelsenes punkt 4.1.4 – er endret til punkt 4.1.5.
- Kap. 4.1.8 a), nest siste kulepunkt: punkt 3.8 er endret til 4.1.8.
- Kap. 5: Her vises det til vedlegg 4 – det er endret til vedlegg 5.

Endringene påvirker ikke innholdet i bestemmelsene eller planens rettsvirkning.

Vedlegg

1. Rettsvirkning

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

1.1. Plankart og -bestemmelser

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

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

1.2. Retningslinjer

I tillegg er det knyttet retningslinjer til planen. Retningslinjene er ikke juridisk bindende. De kan ikke benyttes som direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men skal være førende for videre planlegging, forvaltning og saksbehandling. Retningslinjene er skrevet med kursiv.

2. Forholdet til eldre reguleringsplaner

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

2.1. Unntak fra punkt 2

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

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

- Regulerings- og bebyggelsesplaner vedtatt før 2010: Bruksarealet (BRA) for fritidsboliger inkl. anneks/uthus kan økes til 120 m² der forholdene ligger til rette for det, blant annet hensynet til tomtestørrelse, avstand til nabogrense etc.
- Reguleringsplaner vedtatt før 2015: Bestemmelsenes punkt 4.1.4 (om garasjer) erstatter bestemmelser i reguleringsplaner vedtatt før 2015.

3. Generelle bestemmelser og retningslinjer

3.1. Krav til utforming/byggeskikk

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

3.2. Anneks

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

3.3. Krav til uteareal

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

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

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

3.4. Universell utforming

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

3.5. Kulturminner

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

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

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

3.6. Naturfare

3.6.1. Kvikkleire/leirskred

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

3.6.2. Skred i bratt terreng

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

3.6.3. Flomfare

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

3.6.4. Havnivåstigning, stormflo og bølger

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

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

3.7. Støy

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

3.8. Forurensning

3.8.1. Luftforurensning

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

3.8.2. Grunnforurensning

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

3.8.3. Lysforurensning

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

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

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

Retningslinje:

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

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

3.9. Vann,- avløps- og overvannshåndtering

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

3.10. Avfallshåndtering

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

3.11. Forsvaret

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

3.12. Forhold til jordlov

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

3.13. Rekkefølgebestemmelser

3.13.1. Teknisk infrastruktur

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

3.14. Opplysende retningslinjer

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

Gjerder:

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

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

Vedlagt søknaden skal det foreligge:

- *Konkret vurdering fra kommunalsjef helse og omsorg om beliggenheten gjør det mulig å utføre helsehjelp på en kvalitetsmessig forsvarlig måte*

- *Vurdering fra kommunalsjef familie, oppvekst og kultur om evt. krav til skoleskyss*

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

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

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

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

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

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

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

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

Prioriterte formål for dispensasjon er:

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

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

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

4. Bestemmelser til arealformål

4.1. Bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

Tabell 1: Bestemmelser for byggeområder.

4.1.1. Plankrav (PBL § 11-9. nr. 1)

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

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

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

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

4.1.3. Byggegrenser sjø, vann og vassdrag

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

4.1.4. Boligbebyggelse (B)

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

Garasjer

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

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

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

4.1.5. Fritidsbebyggelse (H)

- I hytteområder uten plankrav (K i tabell) er maks tillatt bebygd areal (BYA) 200 m2. BYA inkluderer alle former for målbart areal, som hytte, uthus, anneks, garasje og altan/balkong mm.
- Flytebrygge omfattes ikke av dette.
- Totalhøyde på hytte maks 7,0 meter. Øvre grense for fritidsbolig er 120 m2 (BRA).
- Det kan gis tillatelse til ett anneks, se punkt 3.2.
- Garasje og andre mindre uthus i tilknytning til eksisterende bebyggelse kan tillates. For garasje, se punkt 4.1.4.

4.1.6. Næringsbebyggelse (E)

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

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

4.1.7. Råstoffutvinning (R)

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

4.1.8. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

a. Naust og flytebryggeanlegg (N og F)

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

- Naust kan benyttes til oppbevaring av båt og redskap i tilknytning til båtbruk. Naust skal ikke innredes med tanke på overnatting eller personopphold. Balkong eller altan tillates ikke.
- For større naust- og flytebryggeanlegg kan det kreves reguleringsplan, jf. PBL § 11-9 nr. 1.
- Gjenoppbygging, utvidelse og vedlikehold av naust i henhold til punkt 4.1.8 tillates.
- For områdene N58 (Finnsetvika), N64 (Mårnes) og N84 (Sørfugløy) gjelder følgende bestemmelse: Ved restaurering og bygging av naust i dette området, må naustene tilpasses eksisterende naustbebyggelse i størrelse, uttrykk, materialbruk og farge.

b. Energianlegg

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

4.1.9. Opplysende retningslinjer

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

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

Massetak:

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

4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.2.1. Avkjørsels- og avstandsbestemmelser

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

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

utviklingsmulighet. Utvidet bruk av avkjørsel kan tillates når avkjørselen betjener et visst antall boliger fra før.

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

4.2.2. Parkering med informasjonspunkt (P)

Innenfor P1 kan det etableres parkeringsplass med informasjonspunkt.

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

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

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

4.3.1. Generelt om bebyggelse som inngår i LNFR-område

Landbruksbebyggelse

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

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

Våningshus

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

Kårbolig

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

Gjeterbu/skogsbu

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

Bebyggelse for tilleggsnæring

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

Arealene virksomheten etableres på skal ikke fradeles.

4.3.2. Retningslinjer til eksisterende bebyggelse i LNFR-områder

Eksisterende boligbebyggelse

- *Det kan gis dispensasjon for utvidelse av eksisterende bolighus dersom det skjer innenfor rammen av bestemmelsenes punkt 4.1.4.*
- *Det kan gis dispensasjon for oppføring av ett anneks jr. punkt 3.2*
- *Det kan gis dispensasjon for garasje og andre mindre uthus i tilknytning til eksisterende bebyggelse. For garasje vises det til punkt 4.1.4.*
- *Altaner/balkong: Det vises til generelle bestemmelser om balkonger/terrasser i punkt 3.1.*

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

Eksisterende fritidsbebyggelse:
Det kan gis dispensasjon for utvidelse av eksisterende fritidshus dersom dette skjer innenfor rammen av bestemmelsenes punkt 4.1.5.

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

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

4.3.3. LNFR-områder hvor spredt utbygging er tillatt

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

For områder uten plankrav:

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

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

4.3.4. Omfang av bebyggelse og supplerende bestemmelser i spredtbygdområdene

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

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

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

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

Krets	Nummer plankart	Områdenavn	Nye boliger	Nye hytter	Ny næring	Plankrav	Merknad
	SBHE53	Klubbstein - Kransvik					Området avgrenses ihht eksisterende bebyggelse, ingen nye enheter. I stor grad friskmeldt jfr. produktark fra NGU. Gjelder fare for kvikkleireskred.
	SBHE54	Finnset-Klubbstein					Området avgrenses ihht eksisterende bebyggelse. Ingen nye enheter. Friskmeldt jfr. produktark fra NGU. Gjelder fare for kvikkleireskred.
	SH55	Telnes					Området avgrenses ihht eksisterende bebyggelse, ingen nye enheter.
	SBHE56	Alsvik					Området avgrenses ihht eksisterende bebyggelse, ingen nye enheter.
	SBHE58	Sandvik	3	1	2		Områdestabilitet er utredet.
	SH59	Skåret		5		RP*	Området er Justert/ redusert.
	SBH60	Følvik	2	4		RP*	
	SBHE61	Sæter					Avgrenses til eksisterende bebyggelse. Ingen nye enheter
	SBE62	Ravik	3		1		Områdestabilitet er utredet.
	SH63	Mårnes v/Flosanden		1			Områdestabilitet er utredet.
	SBE64	Mårnes	5		2		Område justert i forhold til strandsone. Myr og plantefelt tatt ut. Områdestabilitet er utredet.
	SBHE65	Våg - Slæråsen	3	3	2		Området justert, lite egnet. Områdestabilitet er utredet.
	SB66	Våg v/fylkesveien	2				Området justert, lite egnet. Områdestabilitet er utredet.
	SB68	Jøtnesåsen	3				Områdestabilitet er utredet. Friskmeldt jfr. produktark fra NGU
	SB69	Hustad	5		1		Områdestabilitet er utredet.
	SH70	Horsdal v/ fylkesveien		2		RP*	
	SBHE71	Horsdal	2	5	1		Områdestabilitet er utredet.
	SBE72	Horsdalgården	3		2		Områdestabilitet er utredet.
	SH74	Morsdal		2		RP*	Avgrenset ihht aktsomhetsområde for skred.
	SH75	Kvarsvik		3		RP*	
	SH76	Kvarsnes		5		RP*	Friskmeldt jfr. produktark fra NGU
Arnøya	SH78	Nordarnøy.Korsberget.		3			Områdestabilitet er utredet
	SBHE79	Nordarnøy	8	3	5		Områdestabilitet er utredet
	SB81	Sørarnøy sentrum	8				Områdestabilitet er utredet.
	SB82	Sørarnøy sør	3				Områdestabilitet er utredet.
	SE83	Krokholmen			1		Områdestabilitet er utredet
Fleina	SH84	Fleina		4			Områdestabilitet er utredet.
Fugløy	SH85	Nordfugløy		5		RP*	Området justert av hensyn til strandsone/friluftsområde, naturmiljø og aktsomhetsområde for skred og flom
Femris	SH86	Røssøysundet		4			Områdestabilitet er utredet
	SH87	Nord Femris		4			Områdestabilitet er utredet
	SH88	Sør Sandnes		5			Områdestabilitet er utredet

Krets	Nummer plankart	Områdenavn	Nye boliger	Nye hytter	Ny næring	Plankrav	Merknad
	SH89	Sør Femris		3			Områdestabilitet er utredet
Fleinvær	SH90	Kjønnøy					Områdestabilitet er utredet
	SH91	Skora		1			Områdestabilitet er utredet
	SBHE92	Mevær	2	3	1		Områdestabilitet er utredet
	SH93	Unsøya		2			Områdestabilitet er utredet
	SHE94	Løksøya	1	1			Områdestabilitet er utredet
	SBHE95	Langholmen	1	1	1		Områdestabilitet er utredet
	SBHE96	Sørvær	2	2	1		Områdestabilitet er utredet
	SH97	Helløya		1			Områdestabilitet er utredet
	SH98	Tverrøya		1			Områdestabilitet er utredet

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

4.3.5. Byggeforbud langs sjø, vann og vassdrag

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

4.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag

4.4.1. Generelle bestemmelser

- Inngrep og/eller aktiviteter i sjø og vassdrag som kan skade naturmangfoldet er ikke tillatt. Forurensning skal begrenses til det minimale, og skal følge enhver tids gjeldende lover og forskrifter for det aktuelle tiltaket.
- Dersom nye inngrep kan endre miljøtilstanden for en vannforekomst eller vanskeliggjøre miljøoppnåelsen, må kravene i vannforskriften § 12 være oppfylt.
- Innen hovedformålet bruk og vern av sjø og vassdrag, og uavhengig av underformål, er vedlikehold, fjerning og nyetablering av nødvendige sjømerker og navigasjonsinnretninger for å ivareta sikkerhet og framkommelighet på sjøen tillatt, jf. pbl. § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

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

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

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

4.4.3. Fiske (FI)

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

4.4.4. Farled (FA)

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

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

Bestemmelsesområdene omfatter både akvakulturformål og ferdselsformål.

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

4.4.6. Akvakultur (A)

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

Område nr.	Lokalitet nr.	Navn på lokalitet	Innehaver	Nåværende bruk	Bestemmelser
A3	11129	Nordfugløy	Mowi	Laks, ørret, regnbueørret	
A4	28856	Skauholmen	Salten N950	Ventemerder	
A5	28036	Langskjæran	Mowi	Laks, ørret, regnbueørret	
A6	29296	Fleina sør	Mowi	Laks, ørret, regnbueørret	
A7	11122	Røssøya N	Gifas/NFK	Laks, ørret, regnbueørret	
A8	21397	Midt-Femris	Gifas/NFK	Laks, ørret, regnbueørret	
A9		Femris-Sør Stavsundet			Det åpnes kun for akvakultur av andre arter enn laks, ørret, regnbueørret eller torsk, det åpnes ikke for akvakultur av laksefisk og marin fisk
A10		Forstranda			
A12		Alten			Det åpnes kun for akvakultur av andre arter enn laks, ørret, regnbueørret eller torsk, det åpnes ikke for akvakultur av laksefisk og marin fisk
A13	11116	Langholmen	Gifas	Laks, ørret, regnbueørret	
A14	38317	Vedskjæran	Kelpinor	Alger	
A15		Sandhornøy vest	Organic Seafarm Søknads-prosess pågår	Alger	Dersom pågående søknad om konsesjon for torsk ikke godkjennes skal det kun åpnes for akvakultur av andre arter enn laks, ørret, regnbueørret eller torsk, det åpnes ikke for akvakultur av laksefisk og marin fisk
A17	13006	Hestholmen N	Nova Sea	Laks, ørret, regnbueørret	
A18		Morsdalsfjorden – Horsdal			
A19	13290	Stigvika	Gifas/NFK	Laks, ørret, regnbueørret	
A20	22995	Oldervik	Gifas/NFK	Laks, ørret, regnbueørret Alger	Gyteområde for torsk, ikke mulig med torskeoppdrett her
A22	30857	Leirvik	Gifas/NFK	Laks, ørret, regnbueørret	
A28		Leirvik-Storvikneset			Det åpnes kun for akvakultur av andre arter enn laks, ørret, regnbueørret eller torsk, det åpnes ikke for akvakultur av laksefisk og marin fisk
A23	35457	Sundsfjord	Norwegian Seaweed Institute	Alger	
A23	29319	Sundsfjord	Helgeland smolt	Settefisk	
A24	11112	Kjerkvika	Organic Seafarm	Laks, ørret, regnbueørret	Gyteområde for torsk, det ikke mulig med torskeoppdrett her.
A25	18717	Hammarvika	Organic Seafarm	Laks, ørret, regnbueørret	Gyteområde for torsk, ikke mulig med torskeoppdrett her.
A26	35617	Mulnesodden	Mowi	Laks, ørret, regnbueørret	Gyteområde for torsk, ikke mulig med torskeoppdrett her.
A27		Kjølvika sør			Gyteområde for torsk, ikke mulig med torskeoppdrett her.
A29		Lillevika nord for Storvika			
RP	45037	Kjølvika I	Organic Seafarm	Laks, ørret, regnbueørret	
RP	19975	Øya	NFK	Fisk/Domus Pisces	
RP	36537	Skjellvik	Polaralge	Alger	

Område nr.	Lokalitet nr.	Navn på lokalitet	Innehaver	Nåværende bruk	Bestemmelser
RP	37117	Vågsosen	Kelpinor	Alger	

Tabell 3: Bestemmelser knyttet til akvakulturområdene i planen

4.4.7. Ankringsområde (VAO)

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

4.4.8. Havneområder i sjø (HOS)

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

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

4.4.9. Opplysende retningslinjer

- *De områdene som innen akvakultur ikke benyttes til akvakultur kan benyttes til ferdsel, fiske, friluft og naturformål (FFFN).*
- *Ved behandling av planer og enkeltsaker i FFFN-områdene vises det til Fiskeridirektoratets kartløsning Yggdrasil med kartfestet informasjon om kystnære fiskeridata, naturmangfold, gyte- oppvekst og beiteområder og annen relevant data for arealplanlegging.*

- *Akvakulturanlegg kan ikke legges i eller opp til viktige farleder som vist på kart eller i konflikt med sjøkabler til tele-, strøm- eller vannledning. Det må også tas hensyn til oppankringsplasser.*
- *Det er et mål å plassere akvakulturanleggene slik at de er minst mulig i konflikt med fiskeriinteressene.*
- *Søker på lokalitet for oppdrett bør ha diskutert søknaden med Nord Fiskarlag før søknaden sendes. Plassering og utforming av anlegget med fortøyning er av spesiell interesse for fiskeri.*
- *Angående fortøyning i AF-områder: Fortøyninger festes normalt på 8-9 m dypt nærmest anlegget og skrår derfra ut fra anlegget og ned mot bunnen. Det vil si at vanlig sjøveis ferdsel i utgangspunktet er uproblematisk innenfor AF-områdene.*
- *Ved søknad om tiltak i sjø skal registrerte ankringsplasser i sjøkart hensyntas. Innenfor ankringsområdene tillates ikke tiltak som er i konflikt med bruken av området til ankring. Eksempelvis kabler, rør, ledninger og andre tiltak som kan være til hinder for sikker oppankring».*

Vannforvaltning (jf. regional vannforvaltningsplan):

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

5. Hensynssoner (PBL § 11-8)

Alle hensynssoner er beskrevet med nummer i vedlegg 5. Nummer henviser til nummerering av områdene i plankartet.

5.1. Sikringssone H110, nedslagsfelt for drikkevann

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

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

5.2. Faresone H310, ras- og skredfare

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

5.3. Faresone H320, flomfare

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

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

5.4. Faresone H360 skytebane

Følgende områder er vist med hensynssone H360 Skytebane i plankartet:

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

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

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

5.5. Faresone H370 Høyspentanlegg, sentral- og regionalnett

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

5.6. Hensynsone H560 Naturmiljø

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

5.7. Hensynsone H570 Bevaringsverdig kulturmiljø – Sørfugløy

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

5.8. Båndleggingsone H720 Naturvern

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

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

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

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

5.10. Båndleggingsone H740 Reguleringsmagasin

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

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

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

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

Vedlegg 2: Naust

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

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

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

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

Naustnummer i plankart	Kommentar/område	Antall
N114	Nordfugløy	4

Vedlegg 3: Flytebrygger

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

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

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

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

Vedlegg 4: Energianlegg

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

Vedlegg 5: Hensynssoner

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

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sandhornøyveien 15
Postnr	8130
Sted	Sandhornøy
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	62
Bnr.	13
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1405750
Dato	02.06.2022



Innmeldt av	Ørjan Li

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Isolere varmtvannsrør**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1952
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	174
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sandhornøyveien 15
Postnr/Sted: 8130 Sandhornøy
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 02.06.2022 14:40:34
Energimerkenummer: A2022-1405750
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Ørjan Li

Gnr: 62
Bnr: 13
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

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

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe

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

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

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.

15. **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

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder 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



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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.

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23260332 / Kristian Vagle, tlf. 918 83 523
Sandhornøyveien 15, 8130 Sandhornøy
Gnr. 62, Bnr. 13 og Gnr. 62, Bnr. 20, Gildeskål 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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 23260332
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.08.2026

Kristian Vagle
Eiendomsmegler

918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no