

Velkommen til

Fagervikveien 543
8890 Leirfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fagervikveien 543
8890 Leirfjord

Stor eiendom på ca. 34 mål med flott utsikt | Enebolig med 5 soverom, garasje og eldre låve - DITT NYE HJEM?

Velkommen til Fagervikveien 543! Eiendommen byr på en romslig eiertomt på ca. 34 mål, frittliggende garasje og låve, samt et våningshus med en stor terrasse.

Eiendommen har en idyllisk og tilbaketrukket beliggenhet i Fagervika i Leirfjord kommune, vakkert plassert i et åpent og storslått nordnorsk kystlandskap. Fra den romslige tomten og de store terrassearealene er det fri panoramautsikt utover fjorden og det omkringliggende landskapet. Eiendommen har gode sol- og lysforhold.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 400 000
Omkostninger	kr	36 090
Totalpris inkl. omk.	kr	1 436 090
BRA/BRA-i		212 m² / 135 m²
Antall soverom		5
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1961
Tomt		34 095 m² eiet tomt
Energimerke		F

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!



Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

900 76 522
sander.meisfjord@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Fagervikveien 543, 8890 Leirfjord

Registerbetegnelse
Gnr. 109, Bnr. 7, Leirfjord kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 400 000,-
Omkostninger	kr	36 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 436 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 452 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 35 000,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 36 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 5 448,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for slamtømming, feiing/tilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon fra SHMIL på kr 6 378 for 2026 fordelt på 6 terminer

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: 135 m²
BRA - e: 77 m²
BRA totalt: 212 m²
TBA: 73 m²
GUA: 255 m²
ALH: 73 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
5
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
Parkering i garasje samt på opparbeidet parkeringsareal på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 34 095 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 04.08.2026 av Leirfjord kommune.

Eiendommen består av to teiger med varierende grensenøyaktighet. Deler av grensene er nøyaktig oppmålt, mens enkelte grenselinjer har lavere nøyaktighet eller følger hjelpelinje mot vannkant og bekk. Det tas forbehold om at arealet kan avvike fra det beregnede arealet.

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og gruset adkomst med parkeringsareal, og er avplanert omkring bebyggelsen. Eiendommen har gode sol- og lysforhold samt vidstrakt utsikt mot fjorden.

Tomten har i følge gårdskart.no:
- 4,5 daa fulldyrka jord
- 1,3 daa overflatefyrka jord
- 3,6 daa innmarksbeite
- 10,9 daa produktiv skog
- 11,1 daa annet markslag
- 2,6 daa bebygd, samf., vann, bre.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

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

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er av betong.

Terrengforhold:
Avplanert rundt boligen. Eiendommen har en risikoscore på 4 av 6 for 20 års stormflo, middelhøyvann og 200 års stormflo, samt aktsomhetsområde for flom med en risikoscore på 2 av 6.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vannforsyning fra bekk med isolert og oppvarmet pumpehus plassert på nabotomt, felles med to hyttenaboer og en helårsbolig. Rørledninger er delvis synlige utendørs, men har varme for å unngå frost. Avløp via slamavskiller med overløp til grøft e.l. Nytt rør fra septik ble lagt etter spyling i 2026.

Septiktank:
Septiktanken er av glassfiber og er plassert på baksiden av soveromsutbygg.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen da eiendommen er over 2 mål. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Byggeår
Bolig: 1961 ifølge eier.
Låve: 1916 ifølge eier.
Garasje/uthus: Ukjent

Innhold
Frittliggende enebolig som består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 91 m²: Vindfang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom.

Loftetasje
BRA-i 44 m²: Gang m/trapp, fire soverom, kott.

Kjeller
BRA-e 47 m²: Vaskerom, fire delvis innredede kjellerrom.

Altan på 73 m² tilknyttet 1. etasje. I tillegg er det 10 m² ikke måleverdig areal (ALH) i loftetasjen på grunn av skråtak.

Uthus/låve
Ikke målbart areal (ALH 63 m²): Gang, to boder, låve.

Garasje/uthus
1. etasje
BRA-e 30 m²: Garasje, uthus.

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 godkjente tegninger datert 18.08.2009 for tilbygg (soverom) i 1. etasje.

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Dette gjelder tilbygget bad og gang, opprinnelig bolig (kjelleretasje, loftetasje og deler av 1. etasje) samt uthus/låve og garasje/uthus. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Våningshus oppført ca. 1961 med et generelt behov for modernisering.

Kjøkken:
Kjøkkenet har hvit profilert innredning montert i 2008 og benkeplate i heltre. Innredningen er utstyrt med dobbel oppvaskkum av stål med beslag og ettgreps blandebatteri, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøleskap og oppvaskmaskin ble fornyet i 2026.

Bad 1. etasje:
Badet ble oppført som tilbygg i 2007 og har flislagte vegger samt flislagt gulv med elektriske varmekabler og himlingsplater i tak. Rommet er innredet med heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, speil med innfelt lys, toalett, badekar samt opplegg og uttak for vaskemaskin med overliggende skapløsning. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

Vaskerom kjeller:
Vaskerommet i kjelleren er oppført etter eldre byggeforskrift (før 1997) med vegger av malt betong, trepanel i himling og vinylbelegg på gulv. Rommet oppvarmes med panelovn og er innredet med dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin samt vaskekum med togreps blandebatteri. Varmtvannstank på ca. 167 liter fra 2023 er plassert i rommet. Rommet har naturlig ventilering via vindu og har et generelt oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat, flis og belegg. Betong i kjeller.
Vegger: Trepanel, panelplater, malt strie og malte plater. Trepanel og malt betong i kjeller.
Himling: Malte glatte flater, himlingsplater og mdf panelbord. Trepanel i kjeller.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Gulv mot grunn i kjeller er støpt betongdekke.

Pipe og ildsted:
Det er elementpipe, peisovn og sotluke plassert i kjeller. Det ble montert nytt rør i pipen i 2008.

Innvendige trapper:
Det er ubehandlet tretrapp innvendig mellom etasjene.

Innvendige dører:
Innvendige dører er finerdører og malte, profilerte, formpressede innerdører i papp- og trekonstruksjoner. Innvendige dører i kjeller er malte sponfyllingsdører.

Vannledninger:
Det er innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber. Stoppekran og rørstokk er plassert i vaskerom i kjeller. Eiendommen har privat vannforsyning fra bekk via felles, isolert pumpehus med varme.

Avløpsrør:
Avløpsrørene er av PP-plast. Avløpet er tilknyttet septiktank i glassfiber, og det ble lagt nytt rør fra septik i 2026.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk ventilasjon via vindus- og veggventiler. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut, og bad/vaskerom i 1. etasje har avtrekksventilasjon.

Varmtvannstank:
Det er montert en varmtvannstank av merket Altech på ca. 167 liter fra 2023, plassert i vaskerom i kjeller.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap er plassert i vindfang og er utstyrt med automatsikringer med 63 A hovedsikring fordelt over 12 kurser.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarslere i hver etasje og et 6 kg brannslokkingsapparat.

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:
- Kjellerdør: Det er påvist råte eller store skader i dører. Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Innvendig - Overflater - gulv - kjeller: Det er konstatert skader som følge av sopp- eller muggsoppvekst. Det er symptomer på svertesopp/muggsopp som kan indikere fukt i konstruksjonen. Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger - kjeller: Det er konstatert skader som følge av sopp - eller muggsoppvekst. Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst. Det er påvist symptomer/tegn på svertesopp/muggsopp.

- Kjeller > Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Kjeller > Vaskerom - Overflater, vegger og himling: Det er konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Kjeller > Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Kjeller > Vaskerom - Ventilasjon: 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 utilstrekkelig ventilasjon.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen. Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist store skader og fuktskader på overflater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Det er påvist mose på taket. Undertak og lekter har ei levetid på mellom 30 og 80 år. Tiltak er som regel skifting av lekter og undertak. Skiferstein kan ofte gjenbrukes. Skiferstein i seg selv, av god kvalitet, er vurdert som omtrent evigvarende naturprodukt og overlever som regel huset sin levetid. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: 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.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen og partier med mye værslitasje. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) på deler av veggene.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Sideomramming på vindu går helt ned på vannbrett.
- Innvendig - Overflater - gulv: Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater. Gjelder på laminatgulv i stuen. Manglende vaskelister på soverom. Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Målt ca 17 mm på loft gang fra trapp mot kott. Målt ca 20 mm på soverom ved trapp.
- Innvendige trapper: Trappen har lavere frihøyde enn det som anses som anbefalt for trygg og normal bruk. Dette kan gi redusert sikkerhet ved ferdsel, særlig for høye personer, og avviket er ikke i samsvar med dagens anbefalinger for trappeutforming. Frihøyden er ca 1,61 m. Det er knirk i trappen. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpning mellom trinn ca 13,8 cm. 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. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Gjelder helt i nedre del.
- Innvendige dører - kjeller: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Dører tar i karm/dørstokk. Enkelte av innvendige dører har en del synlig sopp/saltutslag.
- 1. Etasje > Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling: Det er påvist sprekker i fliser.
- 1. Etasje > Bad/vaskerom - Overflater gulv: 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 mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 1. Etasje > Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved

døråpning. (I forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
- 1. Etasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Toalett er ikke festet, kun fuget mot flisgulv.
- 1. Etasje > Bad/vaskerom - Ventilasjon: 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.
- Kjeller > Vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.
- Kjeller > Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Det mangler dusjslange i dusjhjørnet.
- Innvendige avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Septiktank: Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Kjeller > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Foretatt i vaskerom med fritt eksponerte murvegger. Indikasjon på forhøyede fuktverdier ved fuktsøk på overflater. Sjekken er gjennomført på én plass. Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fuktnivå/skader som ikke er oppdaget.

Helse, miljø og sikkerhet
- Snøfangere på tak: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Rekkverk på terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav (ca. 77,5 cm).
- Rekkverk på utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på høyre side av utvendig trapp.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav (ca. 13,8 cm), det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, og det er ikke montert rekkverk i nedre del.
- Brannvarsling: Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg iht. gjeldende forskrift om brannforebygging (mangler i kjeller).

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 4: Vanninntrengning i kjeller som følge av at rør fra overvannsanlegg ble dratt ut av posisjon ved tidligere gravearbeid. Utbedret i januar 2026 av Leirfjord Miljøtjenester AS ved at det ble lagt nytt rør fra septik etter spyling.

Pkt. 5: Lagt ny bordkledning på sørvestvegg i 2014 av Bygg ing. Ansjøn Albertsen. Byttet bordkledning øst ved kjøkkenvindu og byttet 7 vinduer i 2026 (4 i sørvestvegg, 1 i nordvegg, 1 i trappeoppgang og kjøkkenvindu).

Pkt. 8: Sprekker i mur i kjeller. Ikke utbedret så langt selger kjenner til.

Pkt. 9: Feil ved drenering og vanninntrengning i kjeller. Utbedret i 2026 av Leirfjord Miljøtjenester AS.

Pkt. 10: Fukt og vanninntrengning i kjeller. Utbedret i 2026 av Leirfjord Miljøtjenester AS.

Pkt. 12: Råte i vindskiebord på garasje/uthus. Ikke utbedret så langt selger kjenner til.

Pkt. 14: Rør fra overvannskammer var dratt ut av posisjon, noe som førte til full septik og treghet i avløp. Feil oppdaget og utbedret i 2026 av Leirfjord Miljøtjenester AS.

Pkt. 15: Arbeid på vann og avløp utført i 2026 av Leirfjord Miljøtjenester AS.

Pkt. 16: Privat vannforsyning med pumpe og brønn i isolert og oppvarmet pumpehus fra 2014, felles med fritidsboliger og en enebolig. Dårlig trykk kan oppstå dersom det kommer grus i pumpen, noe som løses ved restart. Strøm til pumpe er tilkoblet Fagervikveien 543 med egen bryter i garasjen, og det foreligger et uformelt samarbeid om strømkostnader.

Pkt. 20: Tidligere eier har byttet rør i pipe i 2008, godkjent av feier/brannteknisk personell.

Pkt. 23: Ny kurs lagt opp til pumpe i brønn i 2014.

Pkt. 26: Tilbygg med gang og bad i 2007/08 og soverom i 2010. Tiltakene er ikke godkjent av kommunen så langt selger kjenner til.

Pkt. 32: Radonmåling er utført, ukjent tidspunkt.

Pkt. 33: Boligsalgsrapport fra 2008/09 foreligger.

Pkt. 37: Noe råteskader på garasje/uthus. Gulv på låve må forsterkes, låvedør og vindu bør byttes, og det er dårlig bordkledning på låve. Ikke utbedret så langt selger kjenner til.

Pkt. 38: Varmtvannstank (oppgitt til 300 liter) byttet i kjeller i 2026, arbeid utført av pensjonert rørlegger.

Pkt. 41: Det er en liten parkeringsplass nord for fjøs som kan benyttes av fritidseiendommer.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er tekket med skifertakstein og av takpapp på tilbygg og er besiktiget fra bakkenivå med de naturlige begrensninger det medfører. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft. Luke i himling, for adkomst til kaldloft. Luke plassert i loftgang. Kaldloft begrenset inspisert fra luke.

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

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene har tømring fra byggeår og bindingsverkskonstruksjon fra senere tilbygg og stående bordkledning. Skiftet kledning på sørvest vegg i 2014. Byttet bordkledning øst ved kjøkkenvindu i 2026.

Vinduer:

Vinduene har 2-lags isolerglass og koblet glass. 7 vinduer ble skiftet i 2026 (4 vindu i sørvest vegg, 1 i nordvegg, 1 i trappeoppgang og kjøkkenvindu).

Dører:
Det er malt hovedytterdør med 2 lags glass i øvre del og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass. Malt altandør fra soverom, med 2 lags glass i halve høyden. Kjellerdøren er en enkel sponfyllingsdør i tre.

Balkonger/terrasser:
Altan utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale. Tekket med impregnerte terrassebord.

Utvendige trapper:
Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke. Mosegrodd trapp i betong til kjeller.

Uthus/låve:
Uisolert tømret uthus/låve, med grunnmur av naturstein, tregulv, tredrager og tregulv på låven. Taksperrer i trekonstruksjoner, taktekking av bølgeblikkplater. Utvendig kledd med metallplater og stående kledning. Koblede- eller vinduer med 1 lags glass. Enkel panelt ytterdør i tre, en innvendig heltre furudør. Låvegulv i impregnert virke. Enkle labankdører inn på løven. Oppført ca. 1916 (usikkert byggeår).

Garasje/uthus:
Uisolert garasje/uthus med støpt plate mot grunn i garasjen og jordgulv i uthus. Vegger i bindingsverk, utvendig stående kledning og bølgeblikkplater. Taksperrer i trekonstruksjoner, lekter og tekket med bølgeblikkplater. Malt tre-leddport i front. 4 vinduer med koblet glass. Dobbel labankdør til uthus. Hems over halve garasjen, men ingen trapp opp (står løs takstige).

Beliggenhet
Eiendommen har en idyllisk og tilbaketrukket beliggenhet i Fagervika i Leirfjord kommune, vakkert plassert i et åpent og storslått nordnorsk kystlandskap. Fra den romslige tomten og de store terrassearealene er det fri panoramautsikt utover fjorden og det omkringliggende landskapet. Eiendommen har gode sol- og lysforhold. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser med frisk sjøluft og rike opplevelser like utenfor døren.

Nærområdet byr på et variert utvalg av tur- og friluftsopplevelser til alle årstider. Like ved eiendommen finner du Kulturstien på Bruneset, en spennende turløype som leder gjennom et historisk landskap med rike kulturminner fra steinalderen og et bevart tysk kystfort fra andre verdenskrig. Fjorden gir rike muligheter for havfiske, båtliv og rolige stunder i fjæra. For fjellturer med storslått utsikt over Helgelandskysten er Reinesaksla og toppen av Klampen populære turmål en kort biltur unna. Vinterstid prepareres det flotte skiløyper med opplyst lysløype ved Tovåsen og Randalen.

Hverdagens praktiske gjøremål og servicetilbud finner du på kommunesenteret Leland, en biltur på rundt et kvarter unna. På Leland har du tilgang til dagligvarebutikker med posttjenester, bensinstasjon, samt Leirfjord barne- og ungdomsskole og Leland barnehage. Tettstedet har også et godt aktivitetstilbud med Leirfjordhallen, svømmehall og utendørs idrettsanlegg. Nærmeste bussholdeplass er Indre Fagervik. For et bredere tilbud av byfasiliteter, forretninger, videregående skole og kulturopplevelser er det en biltur på rundt en halvtime inn til Sandnessjøen, hvor du også finner Sandnessjøen lufthavn Stokka med regionale flyruter.

Adkomst
Adkomst via kommunal vei.

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
Det er tinglyst flere rettigheter til fordel for gnr. 109 bnr. 18, 17 og 15 på eiendommen. Rettighetene omfatter blant annet adkomst via eksisterende vei, rett til framføring av vann- og avløpsledninger, rett til bruk av parkeringsareal, samt rett til skoging på nærmere angitte områder for å ivareta utsikt. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med de tinglyste erklæringene fullstendige innhold.

Brukstillatelse/ferdigattest
Våningshus og uthus/låve er oppført i henholdsvis ca. 1961 og 1916, 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. Det foreligger 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, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ferdigattest datert 07.10.2010 for tilbygg bolighus. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse på tilbygget bad og gang. Tilbygget er oppført i 2007/08 i følge selger.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser tilknyttet ovennevnte.

Det foreligger ikke ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller øvrig byggesaksdokumentasjon for garasje/uthus. Da oppføringstidspunktet ikke er kjent, har det ikke vært mulig å fastslå om bygget er oppført i henhold til gjeldende regelverk eller om det foreligger krav til byggesaksbehandling og ferdigattest. Kjøper gjøres uttrykkelig oppmerksom på forholdet og overtar risikoen for eventuelle pålegg, krav eller kostnader som måtte følge av manglende dokumentasjon.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Peisovn i kjeller tilknyttet elementpipe. Elektriske varmekabler på bad/vaskerom i 1. etasje og panelovn på vaskerom i kjeller.

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 F (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

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

Radon
Selger opplyser at det er utført radonmåling på eiendommen, men tidspunkt og måleresultat er ikke oppgitt. Det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023-2035 for Leirfjord kommune (plan-ID 2021/1833), vedtatt 07.10.2025. I planen er eiendommen avsatt til LNFR-område for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (LSBFN), innenfor underområde LSBF28 Forneset. Planbestemmelsene tillater totalt 2 nye bolig- eller fritidsboliger i dette området. Videre tillates utvidelse, fornying og gjenoppbygging av eksisterende godkjente eiendommer under visse forutsetninger, blant annet at tiltaket ikke bygges på dyrka eller dyrkbar jord og ligger utenfor byggeforbudssoner og aktsomhetsområder for ras.

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Den mest ekstreme konsekvensen av et LNFR-område er at grunneiere ikke får lov til å bygge boligen eller hytta opp igjen etter brann.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen har privat vannforsyning fra bekk med isolert pumpehus med varme plassert på nabotomt. Anlegget er felles med to hyttenaboer og en helårsbolig. Utvendige rørledninger er delvis synlige i terrenget og er utstyrt med varmekabler for å unngå frost. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Eiendommen har privat avløp via slamavskiller/septiktank i glassfiber plassert på baksiden av soveromsutbygget, med overløp til grøft eller terreng. Eiendommen er tilknyttet kommunal tømmeordning for slambehandling.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 523 417,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 093 667,-.



Velkommen til Fagervikveien 543 og denne flotte eiendommen! Foto: EFKT AI













Plantegning



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

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert

dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud. Overtakelse kan ikke finne sted før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen.

Eier
Åse Albertsen

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 3513
Dato: 18.09.1965
ÅRLIG AVGIFT NOK 50
BESTEMMELSER OM VANN OG KLOAKKLEDNINGER M.V

Bestemmelse om beiterett
Dagboknr.: 900177
Dato: 15.01.1916
Bestemmelse om torvrettigheter
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 900193
Dato: 08.06.1929

Bestemmelse om torvrettigheter
Med flere bestemmelser

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 302753
Dato: 10.12.1952
Vegvesenets betingelser vedtatt

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 990866
Dato: 15.06.1957
Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 3518
Dato: 18.09.1965
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

Bestemmelse om vannrett
Dagboknr.: 2016
Dato: 26.06.1967
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2030
Dato: 27.06.1967
Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med vanningsanlegg

Bestemmelse om kloakkledn
Dagboknr.: 1743
Dato: 31.05.1969
Vegvesenets betingelser vedtatt

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 244668
Dato: 26.03.2012
Bestemmelse om parkering

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 244668
Dato: 26.03.2012
Bestemmelse om vannledn.

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 244668
Dato: 26.03.2012
Bestemmelser om vannpumpe

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 578222

Dato: 16.07.2012
Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 578222
Dato: 16.07.2012
Bestemmelse om å skoge for å bedre utsikten
Bestemmelse om parkering

Jordskifte
Dagboknr.: 1585300
Dato: 19.06.2024
Bestemmelser om ferist og gjerde langs Fagervikveien (Fv. 7304)
Jordskiftesak 15-197948REN-JHEL REMMEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 900001
Dato: 15.01.1916
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3 % av kjøpesum (inkl. mva). Minimum kr 60 000,-.
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Øyfjell kr 14 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 16 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 3 000,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har 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.

Sentrale lover
Avhendingslova

Tilstandsrapport/takst
Utført 15-09-2026 i Byggcon Nord AS.

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

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

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

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

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

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 15.09.2026
- Selgers egenerklæring datert 19.08.2026
- Energiattest datert 25.08.2026
- Bygningstegninger datert 18.08.2009
- Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse datert 07.10.2010
- Matrikkelrapport datert 04.08.2026
- Grunnkart datert 20.07.2026

- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart datert 07.10.2025
- 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
Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 900 76 522
Epost: sander.meisfjord@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Mosjøen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 33, 8656 Mosjøen
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

FAGERVIKVEIEN 543

OFFENTLIG TRANSPORT

Indre Fagervik Linje 208	**2 min** 3.2 km
Sandnessjøen lufthavn Stokka	**30 min**

SKOLER

Leirfjord barne- og ungdomsskole (1-1... 315 elever, 21 klasser	**14 min** 16.7 km
Sandnessjøen videregående skole 400 elever, 20 klasser	**25 min** 27.1 km
Mosjøen vgs - avd. Marka 130 elever, 10 klasser	**51 min** 61.8 km

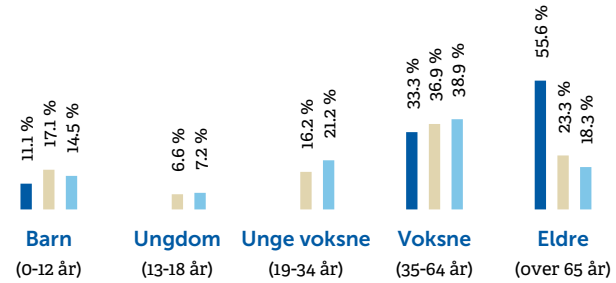
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**61%**	**33%**
Ikke gift	**27%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Fagervika	34	30
Kommune: Leirfjord	2 257	1 210
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Leland barnehage (1-5 år) 92 barn	**16 min** 17.3 km
Leines barnehage (1-5 år) 27 barn	**16 min** 18.4 km
Sandnes barnehage (0-5 år) 45 barn	**20 min** 24.6 km

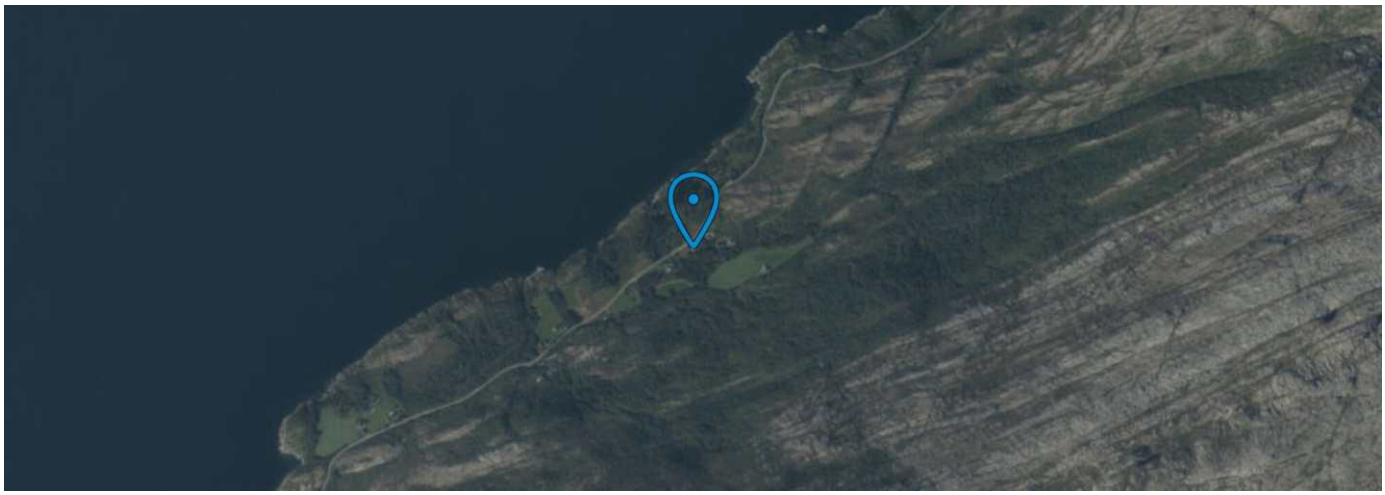
DAGLIGVARE

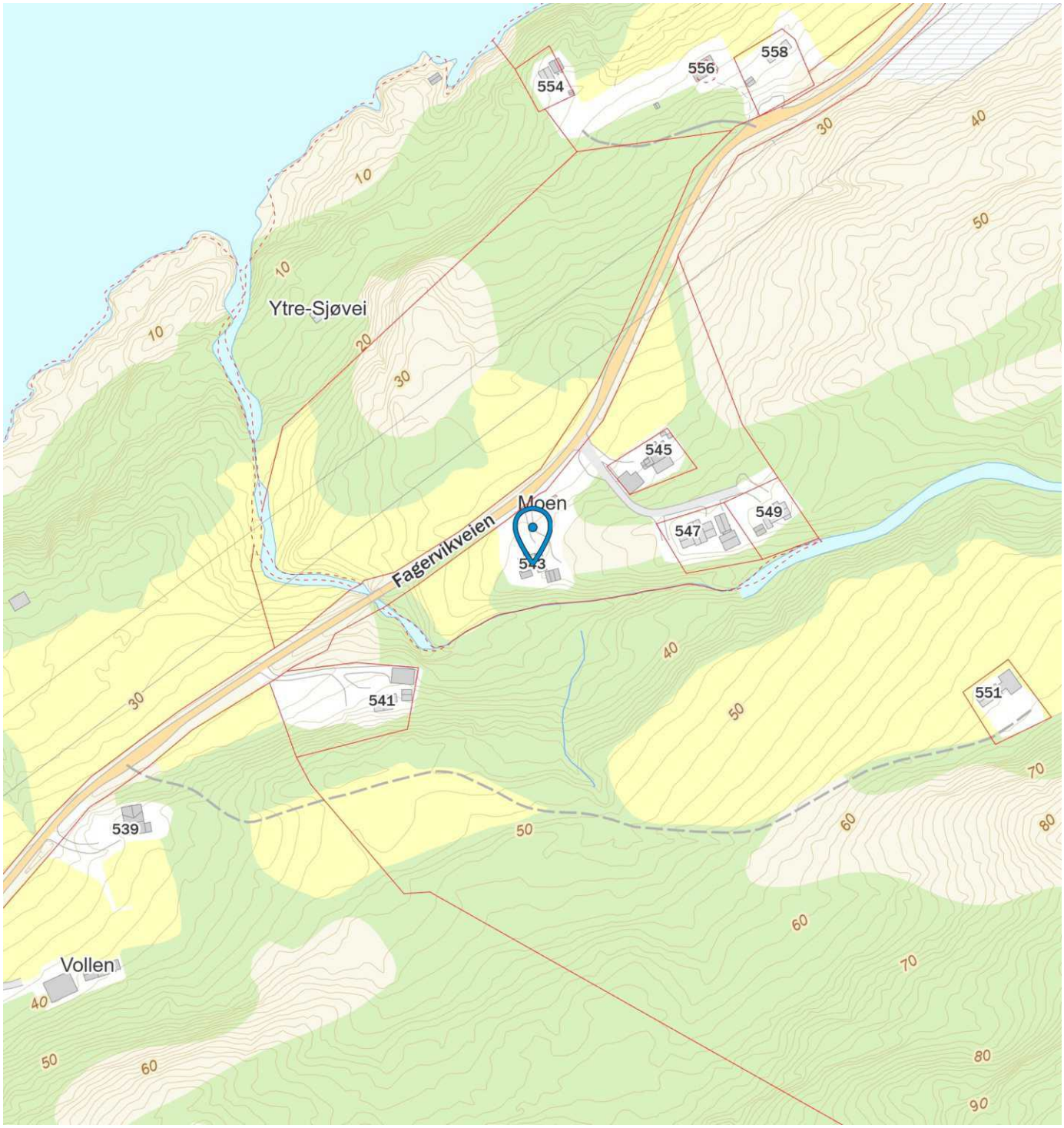
Coop Prix Leirfjord Post i butikk, PostNord	**14 min** 16.5 km
Bunnpris Leirfjord	**14 min**

SPORT

Ulvang skole Ballspill	**6 min** 7.3 km
Leirfjord barne Aktivitetshall, ballspill	**14 min** 16.6 km
IFORM Sandnessjøen	**23 min**
Feel24 Sandnessjøen	**23 min**

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





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

Tilstandsrapport

Våningshus
Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
LEIRFJORD kommune
gnr. 109, bnr. 7

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 15.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14553-2855 **Eiendomsverdi ref nr:** WL8585

Autorisert foretak: Byggcon Helgeland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Rune Bjerkli

BYGGCON

F
ENERGIMERKE

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

Byggcon Helgeland AS

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

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

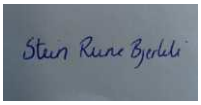
Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse.

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



Rapportansvarlig



Stein Rune Bjerkli
Uavhengig Takstingeniør
steinrune@byggcon.no
488 53 440

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

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.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

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

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1961 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 65 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

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

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

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

FOR ANMERKNINGER/ NØDVENDIGE UTBEDRINGER BESKREVET I RAPPORTEN ANMERKES FØLGENDE SPESIELLE FORHOLD:

-Kjelleretasjen har fuktproblematikk og trenger utbedringer.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	212 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	182 m²
Totalpris	1 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger godkjente tegninger 18.08.2009 av plan 1 etg. og fasader- i forbindelse med påbygg soverom. Den stemmer med dagens bruk, ikke tegning av 2.etg og kjelleretasje.

Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

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

Uthus/låve

• Det foreligger ikke tegninger

Garasje/uthus

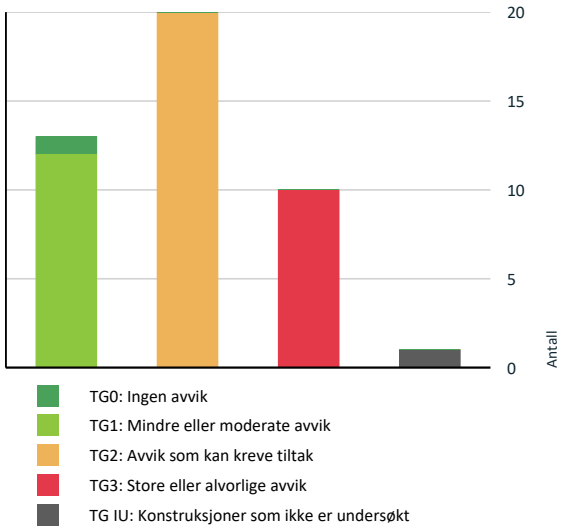
• Det foreligger ikke tegninger

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

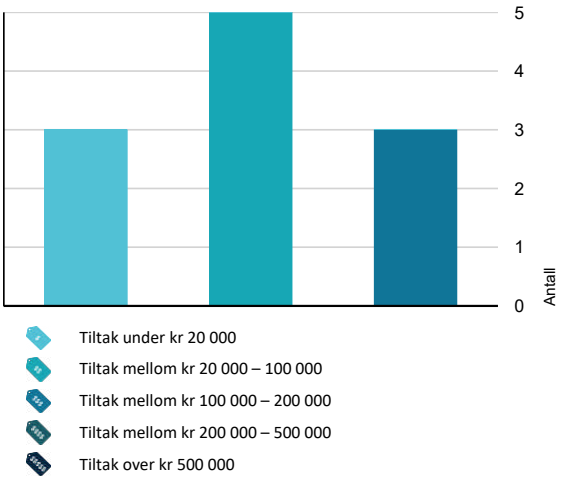
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Kjellerdør	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - kjeller	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - kjeller	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Innvendige dører - kjeller**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	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. Rekkverkshøyde ca 77,5 cm.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Mangler på høyre side.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpning mellom trinn ca 13,8 cm.	
⚠	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.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Gjelder helt i nedre del.	
⚠	Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Mangler i kjeller.	

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Boligens energimerking



Beskrivelse

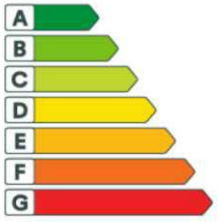
Energimerking basert på forenklet vurdering.

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

Energimerke



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



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for 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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Byggeår
1961

Kommentar
Matrikkelen - Leirfjord kommune

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Skade på rør oppdaget ved spyling av rør fra septik. Nytt rør lagt. Arbeid utført av Leirfjord Miljøtjenester AS ifølge egenerklæring.
2026	Modernisering	Byttet varmtvannstank. Arbeid utført av pensjonert rørlegger ifølge egenerklæring.
2026	Modernisering	Byttet bordkledning øst ved kjøkkenvindu og byttet 4 vindu i sørvest vegg, 1 i nordvegg, 1 i trappeoppgang og kjøkkenvindu. Ufaglært arbeid ifølge egenerklæring.
2014	Modernisering	Lagt ny bordkledning i sørvest vegg. Arbeid utført av Bygg ing. Ansjøn Albertsen ifølge egenerklæring.
2014	Modernisering	Lagt opp ny kurs til pumpe i brønn. Ukjent hvilket firma ifølge egenerklæring.
2010	Tilbygg	Tilbygg på våningshus.
2008	Modernisering	Tidligere eier byttet rør i pipen. Ukjent hvilket firma ifølge egenerklæring.
2007	Tilbygg	Bygget på gang og bad, ifølge egenerklæring.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med skifertakstein og av takpapp på tilbygg og er besiktiget fra bakkenivå med de naturlige begrensninger det medfører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mose på taket.
Undertak og lekter har ei levetid på mellom 30 og 80 år.
Tiltak er som regel skifting av lekter og undertak. Skiferstein kan ofte gjenbrukes.
Skiferstein i seg selv, av god kvalitet, er vurdert som omentrent evigvarende naturprodukt og overlever som regel huset sin levetid.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon. Mose på taket reduserer levetiden til taktekkingen fordi den holder på fuktigheten.

• Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.

• 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.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport






TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• 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

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport






TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft. Luke i himling, for adkomst til kaldloft.
Luke plassert i loftgang.
Kaldloft begrenset inspisert fra luke.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterveggene har tømring fra byggeår og bindingsverkskonstruksjon fra senere tilbygg og stående bordkledning. Skiftet kledning på sørvest vegg i 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Og partier med mye værslitasje.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) på deler av veggene.

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.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.






TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har 2-lags isolerglass og koblet glass. 7 vinduer ble skiftet i 2026.
Vinduer og dører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm. Eldre vinduer har også større risiko for punktering. Det ble likevel ikke observert punkterte vinduer på befaringstidspunktet, noe som kan være vanskelig å avsløre pga lys og værforhold.

Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Sideomramming på vindu går helt ned på vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap. Lage minst 6 mm klaring ned mot vannbrett.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport







TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør med 2 lags glass i øvre del og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass. Værslitasje i nedre del av døren som bør utbedres.
Malt altandør fra soverom, med 2 lags glass i halve høyden.







TG 3 Kjellerdør

Beskrivelse

Kjellerdøren er en enkel sponfyllingsdør i tre.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte eller store skader i dører.
• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Altan utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale.
Tekket med impregnerte terrassebord.
Naturlig vedlikehold som oljing av dekke etc. kan påregnes.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde ca 77,5 cm.

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









Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Mangler på høyre side.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



TG 1 Utvendig trapp til kjeller

Beskrivelse

Mosegrodd trapp i betong. Begrenset inspisert.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, laminat, flis og belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater. Gjelder på laminatgulv i stuen. Manglende vaskelister på soverom.
- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Misfarging, fuktskader og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer.
- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport







TG 3 Overflater - gulv - kjeller

Beskrivelse

Gulvet i kjelleren er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er konstantere skader som følge av sopp- eller muggsoppvekst.
- Det er symptomer på svertesopp/muggsopp som kan indikere fukt i konstruksjonen.
- Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Symptomer på svertesopp eller muggsopp kan indikere fuktproblemer og risiko for utvikling av skader og dårlig inneklima.
- Misfarging, fuktskader og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med trepanel, panelplater, malt strie og malte plater. Himlingene har malte glatte flater, himlingsplater og mdf panelbord.
Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

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

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport





TG 3 Overflater - vegger og himlinger - kjeller

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel, og himlingen er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er konstantert skader som følge av sopp- eller muggsoppvekst.
- Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Skader fra sopp- eller muggsoppvekst fører til nedbrytning av materialer og dårlig inneklima.
- Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt fjerne og erstatte skadet materiale.
- Misfarging, fuktskader og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Støpt dekke mot grunnen i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Målt ca 17 mm på loft gang fra trapp mot kott. Målt ca 20 mm på soverom ved trapp.

Konsekvens/tiltak

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

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport





Radon

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

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

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er elementpipe, peisovn og sotluke plassert i kjeller i boligen. Skiftet rør i pipen i 2008, ifølge egenerklæring tidligere eier.







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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst.
• Det er påvist symptomer/tegn på svertesopp/muggsopp.

Konsekvens/tiltak
• Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av materialer.
• Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller
• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
• Konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst innebærer nedbrytning av materialer og kan gi dårlig inneklima og helseplager. Skaden kan utvikle seg videre dersom fuktkilden ikke utbedres.
• Det anbefales å undersøke årsaken til fuktpåvirkningen, herunder drenering, ventilasjon og fuktsikring. Fuktkilden må utbedres, og angrepne overflater bør rengjøres eller skiftes ut for å hindre videre utvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er ubehandlet tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Trappen har lavere frihøyde enn det som anses som anbefalt for trygg og normal bruk. Dette kan gi redusert sikkerhet ved ferdsel, særlig for høye personer, og avviket er ikke i samsvar med dagens anbefalinger for trappeutforming. Frihøyden er ca 1,61 m.
• Det er knirk i trappen.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpning mellom trinn ca 13,8 cm.
• 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.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Gjelder helt i nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Det gjøres oppmerksom på frihøyden men for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må frihøyden økes til minimum 2,0 m. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom trappen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• Knirk i trappen indikerer bevegelse i konstruksjonen/trinn og kan medføre redusert brukskomfort. Over tid kan bevegelse føre til økt slitasje, løse skjøter og lokale skader i trappen dersom forholdet ikke utbedres.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er finerdører og malte, profilerte, formpressede innerdører.
Utført i papp og trekonstruksjoner.





TG 2 Innvendige dører - kjeller

Beskrivelse

Innvendige dører i kjeller er malte sponfyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Dører tar i karm/dørstokk.
• Enkelte av innvendige dører har en del synlig sopp/saltutslag.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport







VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk på 3 mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk. Ingen synlig oppkant mot terskel.

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 mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

• 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.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 3 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

• 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.

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

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant, ett greps blandabatteri, speil med innfelt lys, toalett, badekar og uttak for vaskemaskin med skapløsning over.

Vurdering av avvik:

• Toalett er ikke festet, kun fuget mot flisgulv.

Konsekvens/tiltak

• Toalett bør festes.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

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.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang mot bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.
Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%. Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



KJELLER > VASKEROM

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
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er av malt betong. Himlingen har panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst indikerer fuktproblemer og kan medføre helseplager, dårlig inneklima og nedbrytning av bygningsmaterialer.
- Det anbefales å identifisere og utbedre fuktkilden, samt fjerne og erstatte angrepne materialer. Området bør rengjøres og behandles i henhold til anbefalte metoder..
- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og panelovn. Fall mot sluk er målt til 39 mm fra topp belegg ved terskel til topp belegg ved sluk. 6 mm fall inntil siste 40 cm mot sluken. Sekunddærsluk i dusjsonen. Oppkant mot terskel ca 12 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Symptomer som sopp eller misfarging kan føre til muggvekst, nedbrytning av materialer og et dårligere inneklima over tid.
- Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene nærmere for å avdekke eventuell fukt i konstruksjonen. Fuktkilden må identifiseres og utbedres, og berørte materialer bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport






KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 52 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin og vaskekum med to greps blandabatteri. Varmtvannstank er plassert i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Det mangler dusjslange i dusjhjørnet.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport

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 eller utilstrekkelig ventilering. Ingen ventilering utover åpning av vindu.

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 utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Foretatt i vaskerom med fritt eksponerte murvegger.
Indikasjon på forhøyede fuktverdier ved fuktsøk på overflater.
Sjekken er gjennomført på èn plass.
Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, dobbel oppvaskkum av stål med beslag, ettgreps blandabatteri og microbølgeovn. Montert i 2008. Kjøleskap og oppvaskmaskin skiftet i 2026.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilasjon på kjøkken er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør) og av kobber. Stoppekran og rørstokk er plassert i vaskeromskjeller.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av PP-plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.
- Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk ventilasjon via vindus- og veggventiler.





TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er varmtvannstank av merket Altech på ca 167 liter, fra 2023. Plassert i vaskeromskjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i vindfang, automatsikringer med 63 A hovedsikring, fordelt over 12 kurser. 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."
Sist kontrollert 12.01.2009 og det ble avdekket feil som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere i hver etasje og 6 kg brannslokkingsapparat.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Mangler i kjeller.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

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 symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.
- 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.
- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Symptomer på skader eller manglende funksjon kan indikere at fuktsikringssystemet ikke fungerer som forutsatt, med risiko for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader over tid.
- Det anbefales å undersøke fuktsikringssystemet nærmere for å avklare årsak og omfang, samt utbedre eventuelle avvik for å hindre videre skadeutvikling.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
- Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen og hindre videre skadeutvikling.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport

• 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store skader og fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å avdekke årsak til fukt, utbedre forholdet og reparere eller skifte ut skadet materiale.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Avplanert rundt boligen. Eiendommen har en risikoscore på 4 av 6 for 20 års stormflo, middelhøyvann og 200 års stormflo. Aktsomhetsområde for flom med en risikoscore på 2 av 6.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport






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

Beskrivelse

Vann fra bekk, isolert pumpehus med varme, felles med 2 hyttenaboer og en helårsbolig. Plassert på nabotomt.
Rørledninger er delvis synlige utendørs men har varme for å unngå frost.

Vurdering av avvik:

- Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakekum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet.
- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.
- Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Plassert på baksiden av soveromsutbygg.

Vurdering av avvik:

- Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre septiktank av glassfiber har økt risiko for materialtretthet og lekkasjer, med fare for funksjonssvikt og forurensning.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport





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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. 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. Rekkverkshøyde ca 77,5 cm.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Mangler på høyre side.

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

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpning mellom trinn ca 13,8 cm.

• 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.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Gjelder helt i nedre del.

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Mangler i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• 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.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

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

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

182 m²/135 m²

Våningshus: Vindfang, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, 5 Soverom, Gang, Kott, 4 Uinnredet kjellerrom, Vaskerom

Andre bygg: Uthus/låve, Garasje/uthus
Bruksareal andre bygg: 30 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 400 000**

Markedsvurdering

Frittliggende bolig med idyllisk naturskjønn beliggenhet, med panorama utsikt utover fjorden, plassert på godt utnyttet tomt med spredt fritids-/boligbebyggelse i området. Vei helt fram til huset, ca 27,1 km fra Sandnessjøen sentrum, og ca 17 km fra Leland.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Beskrevne eiendom betraktes markedsmessig som kurant å omsette i dagens marked.

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

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Beregninger

Årlige kostnader

Gebyr slambehandling	Kr.		1 606
Eiendomsskatt	Kr.		2 419
Renovasjon	Kr.		6 378
Feiing	Kr.		588
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren	Kr.		10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**21 000**

Teknisk verdi bygninger

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 150 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.		**2 300 000**

Uthus/låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Anslått verdi på bygning.	Kr.		20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Uthus/låve	Kr.		**20 000**

Kommentar
Har ikke målbar høyde og er i såpass dårlig stand at det settes en verdi på 20000.

Garasje/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		480 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Garasje/uthus	Kr.		**280 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 600 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**700 000**

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 300 000**

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

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

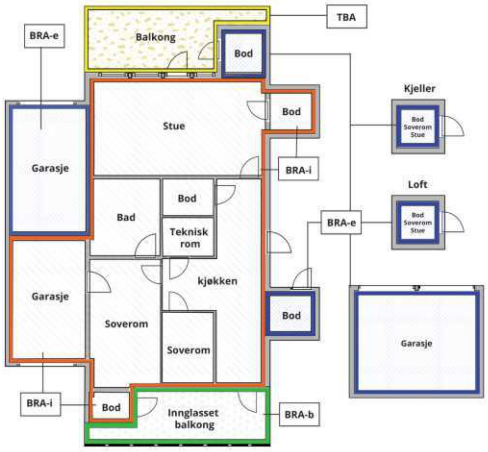
Hva er måleverdig areal?

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.

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Arealer

Våningshus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	91			91	73		91
Loftetasje	44			44		10	54
Kjeller		47		47			47
SUM	**135**	**47**			**73**	**10**	**192**
SUM BRA	**182**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom		
Loftetasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott		
Kjeller		Delvis innredet kjellerrom, vaskerom, delvis innredet kjellerrom 2, delvis innredet kjellerrom 3, delvis innredet kjellerrom 4	

Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger 18.08.2009 av plan 1 etg. og fasader- i forbindelse med påbygg soverom. Den stemmer med dagens bruk, ikke tegning av 2.etg og kjelleretasje.

Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se liste under Tilbygg/moderniseringer.

Uthus/låve

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.Etasje						35	35
2.Etasje						28	28
SUM						**63**	**63**
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje		Gang, bod, bod 2	
2.Etasje		Låve	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje/uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen utgjør ca 18 m2 og uthus ca 12 m2.
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Stein Rune Bjerkli	Takstingeniør
	John Andre Selnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1822 LEIRFJORD	109	7		0	34095.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fagervikveien 543

Hjemmelshaver
Albertsen Åse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i idylliske omgivelser i Fagervika på en meget solrik tomt med panoramautsikt utover fjorden. Nærmeste dagligvarebutikk, bensinstasjon og skole vil være på Leland, ca 17 km unna.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig/fritidsbolig i kommuneplanen. Eiendommen ble i 2003 omsøkt fra bolig til fritidsbolig, men er bekreftet av kommunen til megler at den nå er bolig.

Om tomten

Tomten, som er 34 095,10 kvm iht. opplysninger hentet fra Matrikkelen - Leirfjord kommune, er opparbeidet med parkeringsareal ifm. adkomst, plen og beplantning.

Gode sol- og lysforhold.
Meget gode utsiktsforhold.

Tinglyste/andre forhold

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.06.2018	Berørt	1822/109/4	0,0
Matrikkelført: 22.08.2024	Berørt		1822/109/7		0,0
Berørt		1822/109/17			0,0
Berørt		1822/113/4			0,0

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.02.2012	Avgiver	1822/109/7	-1069,7

Matrikkelført: 02.02.2012	Berørt	1822/109/17		0,0
Mottaker	1822/109/18			1069,7

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning: 13.07.2011	Berørt	1822/vannteig(er)	0,0
Matrikkelført: 01.09.2011	Berørt	1822/109/4		0,0
Berørt	1822/109/7			0,0

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning: 13.07.2011	Avgiver	1822/109/7	-998,9
Matrikkelført: 01.09.2011	Berørt	1822/109/4		0,0
Berørt	1822/109/15			0,0
Mottaker	1822/109/17			998,9

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Feilretting	Forretning: 19.02.2009	Berørt	1822/109/4	0,0
Matrikkelført: 02.02.2012	Berørt	1822/109/7		0,0

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforr.	Forretning: 29.01.1986	Avgiver	1822/109/7	-730,0
Matrikkelført:	Mottaker	1822/109/15		730,0

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning: 15.01.1916	Mottaker	1822/109/7	0,0

Servitutter:

900193
08.06.1929
Utskifting
Bestemmelse om torvrettigheter
Med flere bestemmelser

302753
10.12.1952
Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

990866
15.06.1957
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL

3518
18.09.1965
Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: Knr:1822 Gnr:109 Bnr:7 Fnr:1
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

2016
26.06.1967
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

2030
27.06.1967
Erklæring/avtale
Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i
forbindelse med vanningsanlegg

1743
31.05.1969
Bestemmelse om kloakkledn
Vegvesenets betingelser vedtatt

244668
26.03.2012
Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: Knr:1822 Gnr:109 Bnr:17
Bestemmelse om parkering

244668
26.03.2012
Bestemmelse om vannledn.
RETTIGHETSHAVER: Knr:1822 Gnr:109 Bnr:17

244668
26.03.2012
Bestemmelse iflg. skjøte
RETTIGHETSHAVER: Knr:1822 Gnr:109 Bnr:17
Rett til å skoge for utsikt

578222
16.07.2012
Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER: Knr:1822 Gnr:109 Bnr:18

578222
16.07.2012
Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: Knr:1822 Gnr:109 Bnr:18
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om å skoge for å bedre utsikten

1585300
19.06.2024 21:00
Jordskifte
Bestemmelser om ferist og gjerde langs Fagervikveien (Fv. 7304)
Jordskiftesak 15-197948REN-JHEL REMMEN
Gjelder denne registerenheten med flere

Bygninger på eiendommen

Uthus/låve



Anvendelse

Byggeår
1916

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

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Uisolert tømret uthus/låve, med grunnmur av naturstein, tregulv, tredrager og tregulv på låven.
Taksperrer i trekonstruksjoner, taktekking av bølgeblikkplater. Utvendig kledd med metallplater og stående kledning. Koblede- eller vinduer med 1 lags glass. Enkel panelt ytterdør i tre, en innvendig heltre furudør. Låvegulv i impregnert virke. Enkle labankdører inn på løven.
Hele bygget bærer preg av aldersslitasje, råte, skader og verdien settes til kr 20000,-.

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



Garasje/uthus



Anvendelse

Byggeår
2009

Kommentar
Matrikkelen - Leirfjord kommune

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Uisolert garasje/uthus med støpt plate mot grunn i garasjen og jordgulv i uthus. Vegger i bindingsverk, utvendig stående kledning og bølgeblikkplater.
Taksperrer i trekonstruksjoner, lekter og tekket med bølgeblikkplater. Malt tre-leddport i front. 4 vinduer med koblet glass. Dobbel labankdør til uthus. Hems over halve garasjen , men ingen trapp opp (står løs takstige).
Manglende vedlikehold, råte på vindski og kledning, værslitasje på platevegger, rust på takplater, sprekk i betongdekket.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.08.2026	Innhentet	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.08.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	18.08.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkelbrev	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsrapport Ambita	20.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommuneplanens arealdel 2023-2035	07.10.2025		Gjennomgått		Nei
Erklæringer	26.03.2012	Veirett/parkering, Vannlednin over annen eiendom, ret til å skoge for utsikt, vannpumpe	Gjennomgått		Nei
Avkjøringstillatelse	01.06.2011	Gnr 109 bnr 15 + adkomst til ti fritidseiendommer	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	07.10.2010	Tilbygg bolighus	Gjennomgått		Nei
Tegning	18.08.2009	Plan, fasader, påbygg soverom	Gjennomgått		Nei
Tilsyn Linea	12.01.2009		Gjennomgått		Nei
Delegert vedtak	03.12.2003	Bruksendring fra bolig til fritidsbolig på gnr 109 bnr 7	Gjennomgått		Nei
Festekontrakt	18.09.1965		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	
2	29.09.2026	Endringer i tekst.

For gyldighet på rapporten se forside

Fagervikveien 543 , 8890 LEIRFJORD
Gnr 109 - Bnr 7
1822 LEIRFJORD

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

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

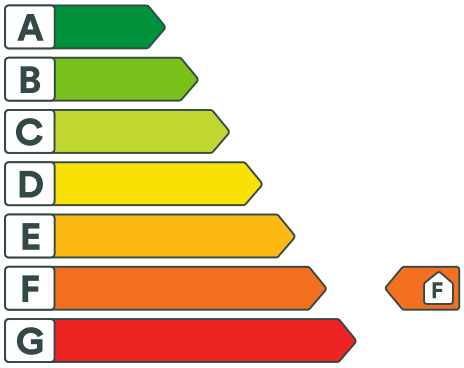
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

enova

Energiattest



Adresse **Fagervikveien 543, 8890 LEIRFJORD**	
Dato for energimerking **25.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338326**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **187898064**
Gårdsnummer **109**	Bruksnummer **7**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **182,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **135,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **349,08 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **437,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **62 934 kWh**



Fagervikveien 543, 8890 LEIRFJORD

Detaljering

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



Fagervikveien 543, 8890 LEIRFJORD

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: 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 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: 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 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: 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 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Selnes, John Andre
19.08.2026
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

John Andre Selnes

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2009
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fagervikveien 543
8890 Leirfjord

1822-109/7/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Vanninntrengning kjeller som følge av at rør fra overvannsanlegg ble dratt ut av posisjon ved tidligere gravearbeid. Utbedret januar 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Leirfjord miljøtjenester AS

   Beskrivelse av arbeidet: Skade på rør oppdaget ved spyling av rør fra septik. Nytt rør lagt.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Bygg ing. Ansjøn Albertsen

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny bordkledning i sørvest vegg.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet bordkledning øst ved kjøkkenvindu.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: 7 vinduer byttet. 4 i sørvest vegg. 1 i nordvegg. 1 i trappeoppgang. Kjøkkenvindu.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Ja**

Sprekker i mur kjeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Ja**

Se tidligere beskrivelse av vanninntrengning kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Leirfjord miljøtjenester AS
   Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere beskrivelse.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Ja**

Se tidligere beskrivelse.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Leirfjord miljøtjenester AS
   Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere beskrivelse.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Ja**

Råte vindskiebord garasje/uthus.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Ja**

Pga rør fra overvannskammer var dratt ut av posisjon ble septik full og skapte treghet i avløp. Septik kontrollert, feil oppdaget og utbedret i 2026. Ved spørsmål om vi burde bytte septik fikk vi beskjed om at det ikke var nødvendig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Leirfjord miljøtjenester AS
   Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere beskrivelse.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Leirfjord miljøtjenester
   Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere beskrivelse.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

- **Ja**

Dårlig trykk fordi det kan komme grus i pumpe ved brønn. Dette løses ved å restarte pumpen. Pumpen står i isolert og oppvarmet pumpehus innstallert i 2014. Pumpe/brønn forsyner fritidsboliger og en enebolig i tillegg til Fagervikveien 543. Strømtilførsel pumpe er tilkoblet Fagervikveien 543 med egen bryter i garasjen. Det foreligger et uformelt samarbeid om å dekke strømkostnader på pumpen.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   Firmanavn: Usikker. Feier godkjente

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har byttet rør i pipe. Godkjent av brannteknisk personell.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Husker ikke

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp ny kurs til pumpe i brønn.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Gang og bad, 2007/08.
Soverom første etasje 2010.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Radonmåling utført. Husker ikke når.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Ja**

Boligsalgsrapport fra 2008/09.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Noe råteskader garasje/uthus.
Gulv på låve må forsterkes.
Låvedør og vindu bør byttes.
Dårlig bordkledning låve.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmvannstank (300 ltr) plassert i kjeller. Arbeidet er gjennomført av pensjonert rørlegger.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Ja**

Det er en liten parkeringsplass nord for fjøs. Kan benyttes av fritidseiendommer.

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.

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1822 - LEIRFJORD
Gårdsnummer:	109
Bruksnummer:	7

Utskriftsdato/klokkeslett:	04.08.2026 kl. 12:09
Produsert av:	Martyna Anna Trot
Attestert av:	Leirfjord 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:	MOEN
Etableringsdato:	15.01.1916
Skyld:	0,2
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Ja
Er seksjonert:	Nei

Tilhørende festegrunner

Matrikkelenhet
109 / 7 / 1

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 109 / 7 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	34 095,1 m2	Ukjent grenseforløp
Beregna areal for 109 / 7 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	34 095,1 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		101280	ALBERTSEN ÅSE	H0101	Olav Duuns gate 13 8800 SANDNESSJØEN	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		101280	ALBERTSEN ÅSE	H0101	Olav Duuns gate 13 8800 SANDNESSJØEN	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7331537	397327		11 844,5 m2	Hjelpelinje vannkant
2	Teig	Nei	7331600	397247		22 250,6 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	02.02.2012	Tinglyst	16.02.2012	1822mar	02.02.2012
Oppmålingsforretning	06/00736	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1822 - 109/7	-1 069,7	
		Mottaker	1822 - 109/18	1 069,7	
		Berørt	1822 - 109/17	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	13.07.2011	Tinglyst	07.09.2011	1822mar	01.09.2011
Oppmålingsforretning	FSK sak 0084/06	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1822 - 109/7	-998,9	
		Mottaker	1822 - 109/17	998,9	
		Berørt	1822 - 109/4	0	
		Berørt	1822 - 109/15	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	29.01.1986				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1822 - 109/7	-730	
		Mottaker	1822 - 109/15	730	
Skylddeling	15.01.1916				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	1822 - 109/7	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	24.06.2018			aspehalv	22.08.2024
Oppmålingsforretning	24/582	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1822 - 109/4	0	
	JSV 1820-1995-0005 Lien	Berørt	1822 - 109/7	0	
		Berørt	1822 - 109/17	0	
		Berørt	1822 - 113/4	0	

Landmålernummer	Navn
	ASPER HALVOR

Forretning over eksisterende matrikkelenhet	13.07.2011			1822mar	01.09.2011
Oppmålingsforretning	FSK sak 0084/06	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1822 - Mnr vann mangler	0	
		Berørt	1822 - 109/4	0	
		Berørt	1822 - 109/7	0	

Forretning over eksisterende matrikkelenhet	19.02.2009			1822mar	19.02.2009
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	1822 - 109/4	0	
		Berørt	1822 - 109/7	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Fagervikveien	2213	543			Grunnkrets	0114	Fagervika	Nei
						Stemmekrets:	1	LEIRFJORD	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10040103	Leirfjord	
				7331501	397273	Postnr.område:	8890	LEIRFJORD	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	187 898 064			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	147	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7331501	Øst:	397273	Bruksareal totalt:	147	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Våningshus			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:				Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	57	0	57	0	0	0
H01	1	90	0	90	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2213 Fagervikveien 543	H0101	Bolig	0	0		0	0	109/7

Bygningsnr:	187 898 064			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1			Bruksareal bolig:	17	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7331494	Øst:	397269	Bruksareal totalt:	17	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Tilbygg			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bygningstype:	Våningshus			Bruttoareal annet:				Meldingssak registrer tiltak:	18.08.2009
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0			Meldingssak tiltak fullført:	29.10.2010
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført							Midlertidig brukstillatelse:	
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	17	0	17	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	109/7

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	040273	JOHANSEN ROGER JOHAN		Tomeide

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
				8723 HUSBY

Bygningsnr:	187 898 072	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7331531 Øst: 397281	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Hus for dyr/landbr.lager/silo	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	109/7

Bygningsnr:	187 898 196	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7332209 Øst: 397696	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	109/7

Bygningsnr:	300 042 657		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	18.02.2009	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	33	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 7331495 Øst: 397283		Bruksareal totalt:	33	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Rammetillatelse								
Energikilder:									
Oppvarming:									

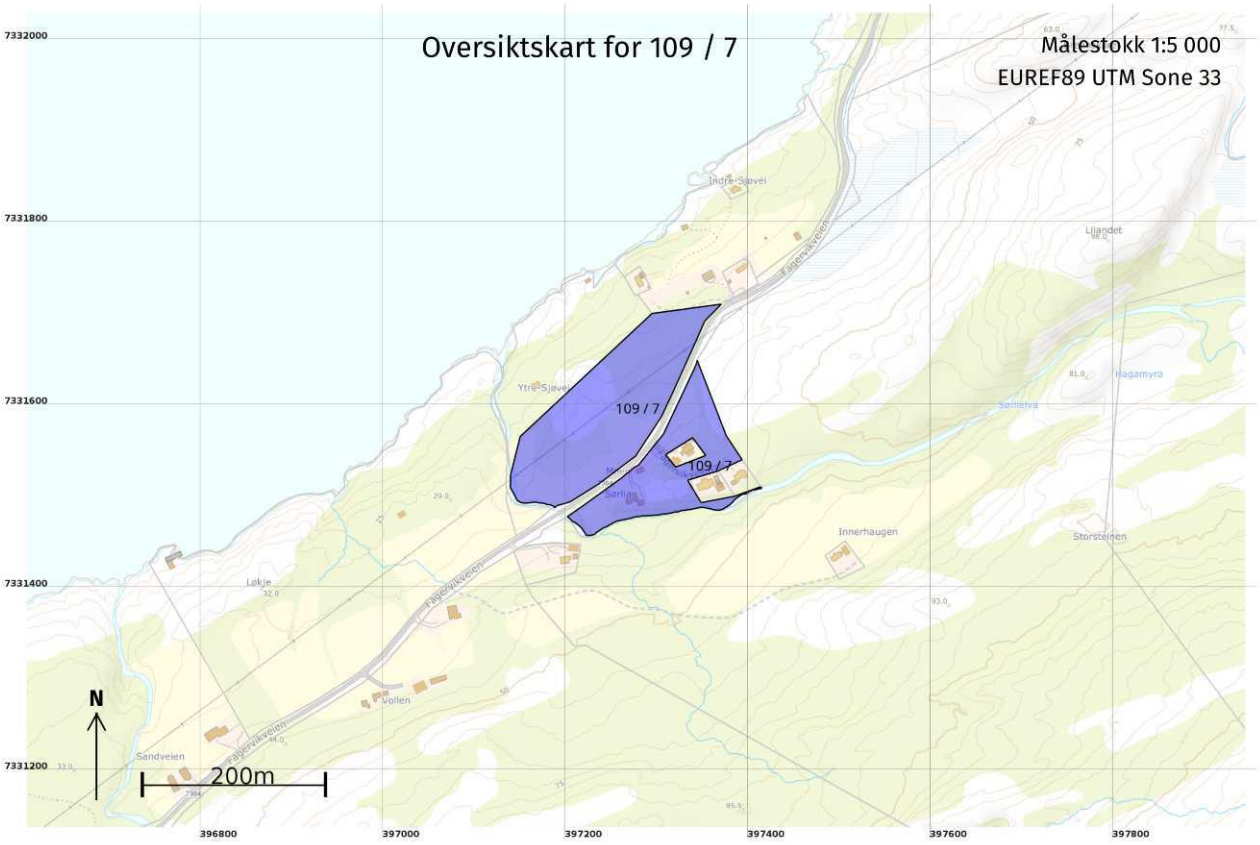
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	33	33	0	0	0

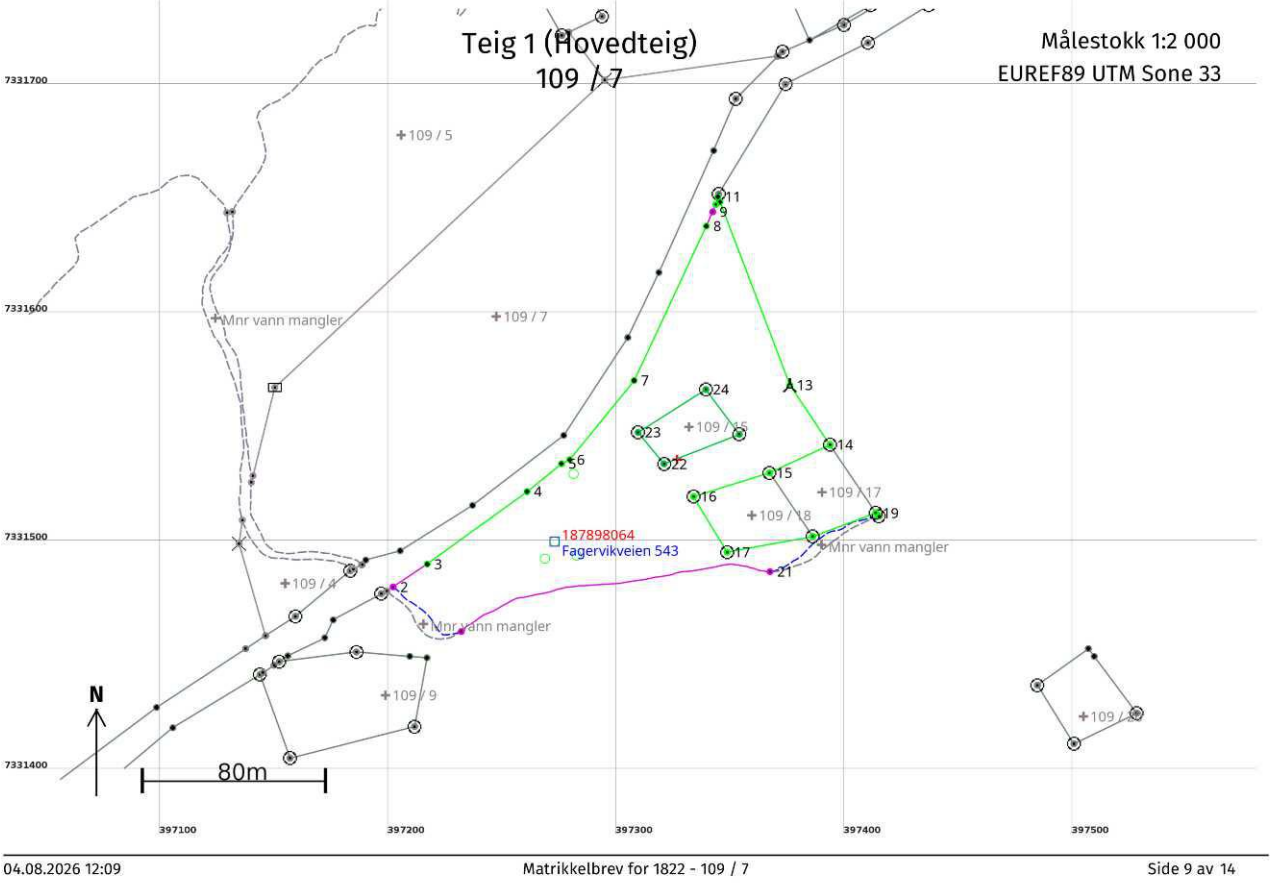
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	109/7

Vedlegg


Oversiktskart for 109 / 7
Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 33
7332000
7331800
7331600
7331400
7331200
396800
397000
397200
397400
397600
397800
109 / 7
109 / 7
Indre-Sjøvei
Ytre-Sjøvei
Fagervikveien
Lillandet
Hagamyra
Innerhaugen
Storsteinen
Lekje
Vollen
Sandveien
N
200m

Vedlegg



04.08.2026 12:09 Matrikkelbrev for 1822 - 109 / 7 Side 9 av 14

Areal og koordinater

Areal: 11 844,5 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7331537 **Øst:** 397327

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

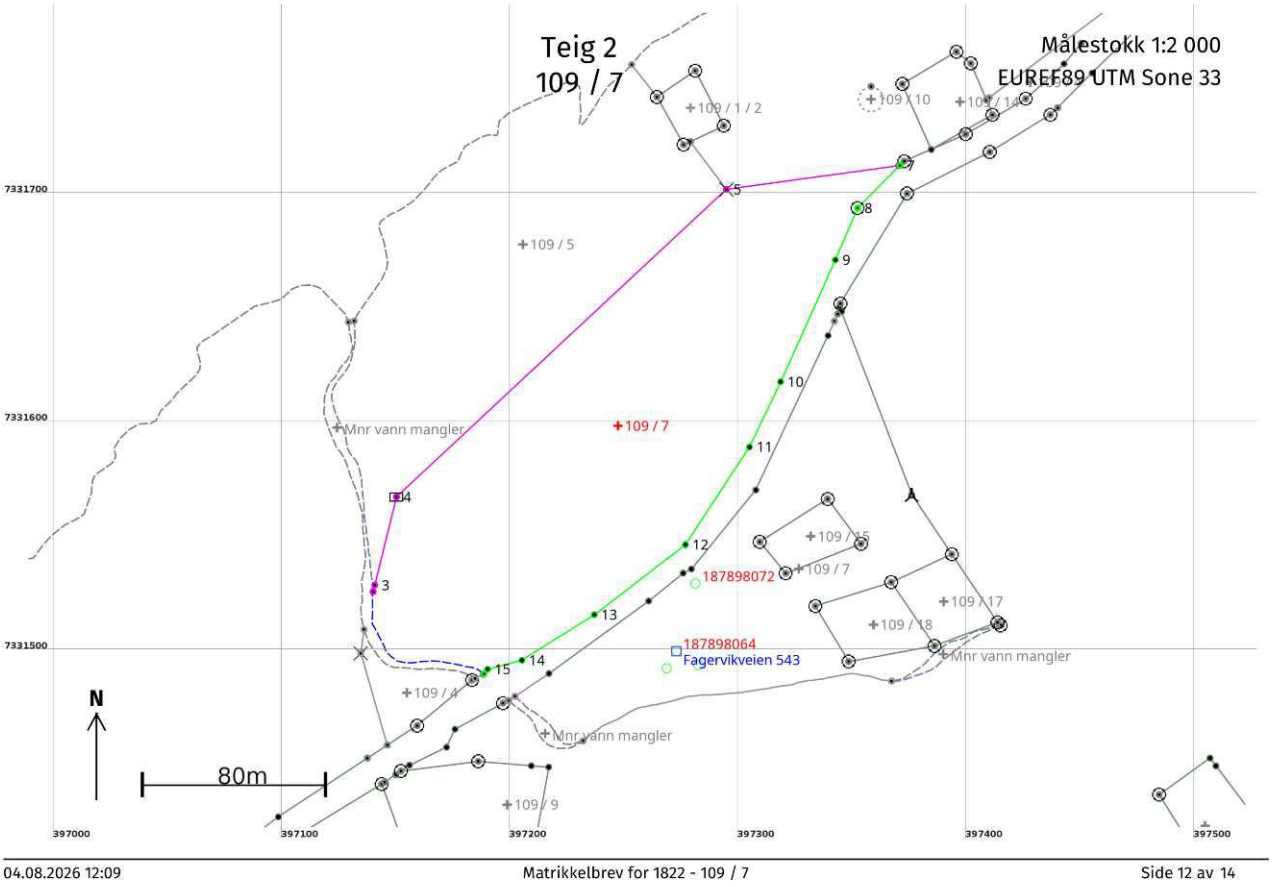
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7331461,64	397232,12		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			38,85	Hjelpelinje vannkant		200	
2	7331481,19	397202,28		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			17,93				
3	7331491,17	397217,18		Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			54,02				
4	7331522,89	397260,91		Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			19,44				
5	7331535,12	397276,02		Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			3,99				
6	7331536,89	397279,60		Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			44,64				
7	7331571,50	397307,80		Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			74,62				
8	7331639,09	397339,43		Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			6,89				
9	7331645,38	397342,23		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			3,45				
10	7331648,53	397343,63		Retningspunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			3,51				
11	7331651,92	397344,53		Umerket	69 Beregnet	5	
			2,44				
12	7331649,64	397345,40	Fjell	Borehull	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
			85,83				
13	7331569,48	397376,07	Fjell	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
			31,45				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7331543,38	397393,62	Jord 29,19	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
15	7331531,13	397367,13	Jordfast stein 34,87	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
16	7331520,70	397333,86	Fjell 28,39	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
17	7331496,38	397348,51	Fjell 38,21	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
18	7331503,28	397386,09	Jordfast stein 29,45	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
19	7331513,57	397413,68	Jord 1,91	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
20	7331512,17	397414,98	 54,81	Offentlig godkjent grensemerke Hjelpelinje vannkant	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10 200	
21	7331487,87	397367,33	 141,27	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av elv eller bekk	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200 200	

Grensepunkt / Grenselinje **Indre avgrensing 1**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
22	7331535,04	397320,91	Jordfast stein 17,87	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
23	7331548,82	397309,54	Fjell 35,13	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
24	7331567,58	397339,24	Fjell 24,50	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
25	7331547,95	397353,90	Jordfast stein 35,43	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	

Vedlegg


Teig 2
109 / 7
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 33
109 / 1 / 2
109 / 10
109 / 14
109 / 5
109 / 7
Mnr vann mangler
109 / 15
109 / 7
109 / 17
109 / 18
187898072
187898064
Fagervikveien 543
Mnr vann mangler
109 / 4
Mnr vann mangler
109 / 9
N
80m
7331700
7331600
7331500
397000
397100
397200
397300
397400
397500

Areal og koordinater

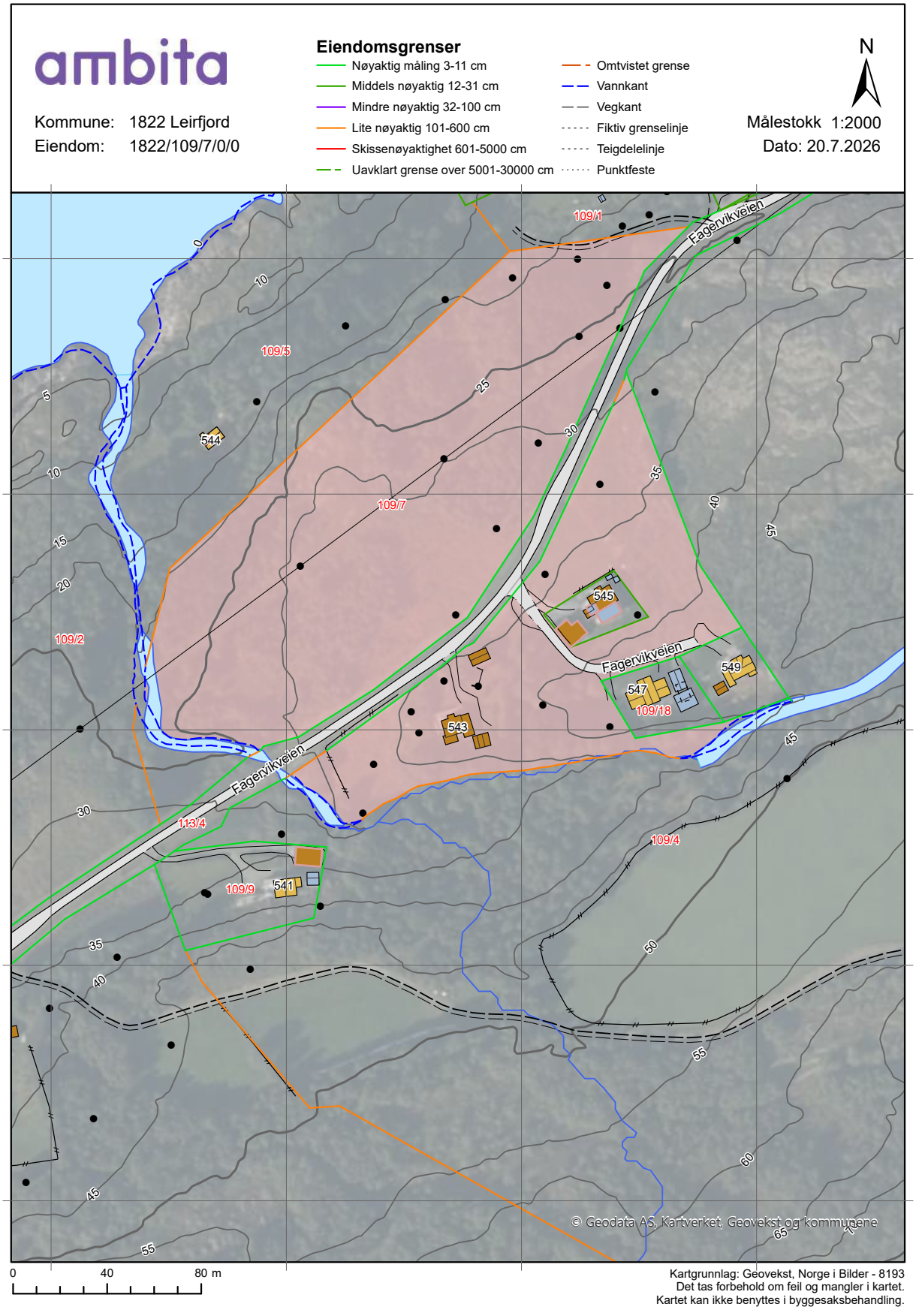
Areal: 22 250,6 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

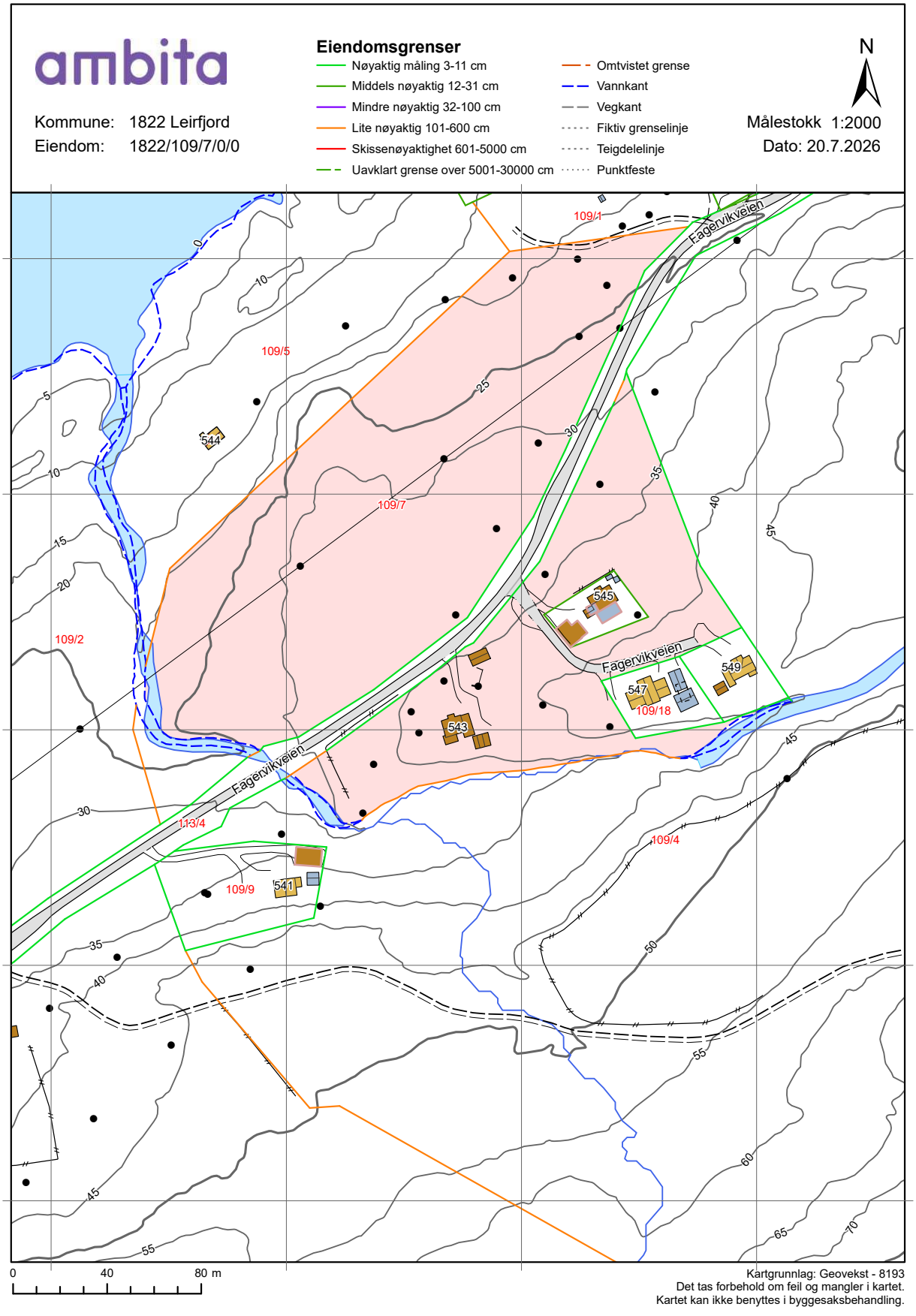
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7331600 **Øst:** 397247

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7331490,83	397188,48		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			73,14	Hjelpelinje vannkant		200	
2	7331526,96	397140,16		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			3,00				
3	7331529,87	397140,88		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			39,75				
4	7331568,46	397150,41		Stein eller røys	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			197,51				
5	7331703,09	397294,93		Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			76,18				
6	7331713,47	397370,40		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			0,51				
7	7331713,54	397370,91		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			26,27				
8	7331694,90	397352,40	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			24,72				
9	7331672,18	397342,65		Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			58,46				
10	7331618,86	397318,68		Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			31,64				
11	7331590,32	397305,03		Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			51,16				
12	7331547,54	397276,98		Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			50,30				
13	7331516,92	397237,08		Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			37,50				

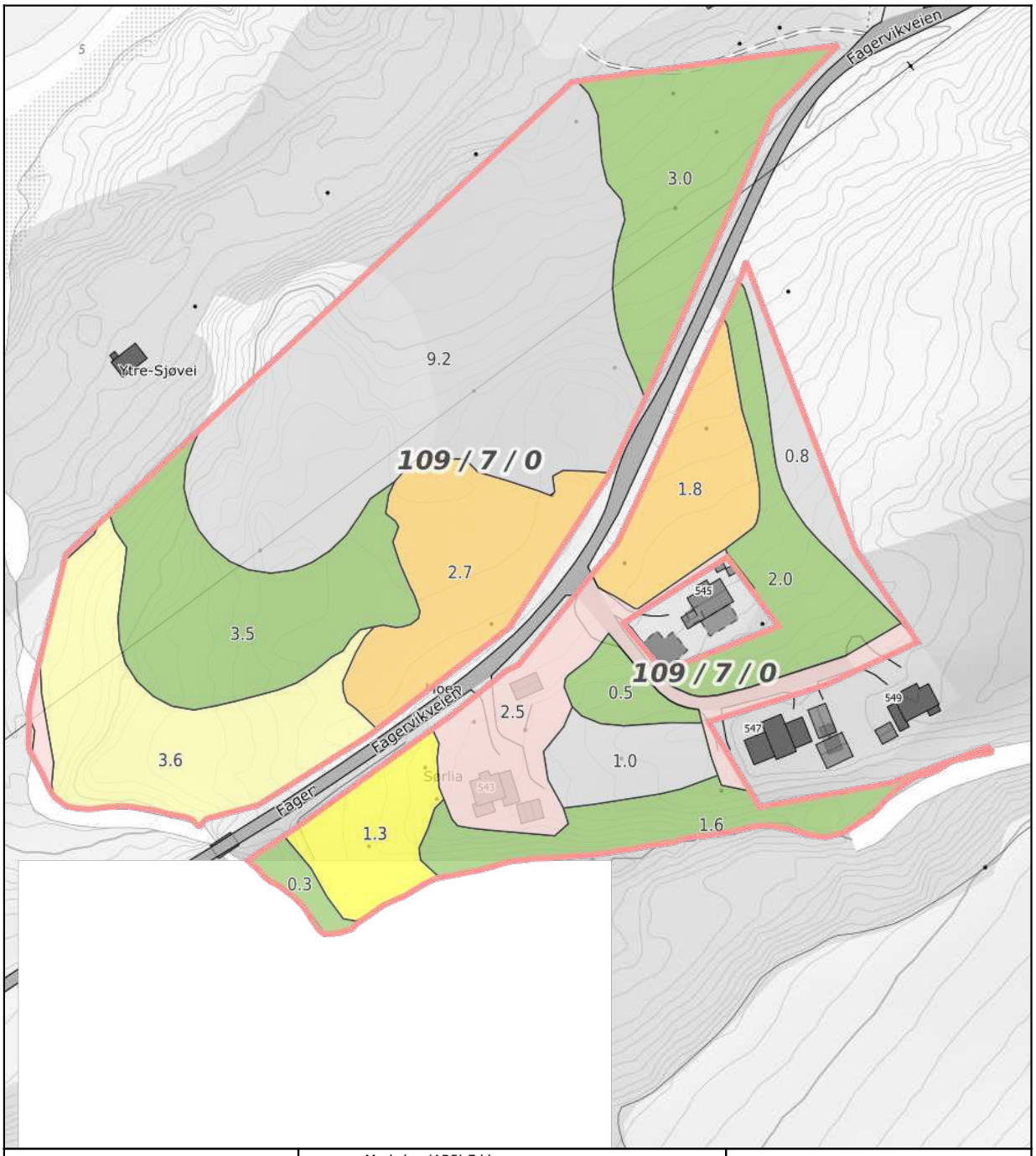
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7331496,97	397205,33	15,55	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
15	7331492,98	397190,30	2,55	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
16	7331490,96	397188,74	0,29	Retningspunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	


ambita
Kommune: 1822 Leirfjord
Eiendom: 1822/109/7/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:2000
Dato: 20.7.2026
109/1
109/5
109/7
109/2
109/18
109/4
109/9
1134
544
545
547
549
543
541
Fagervikveien
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
40
80 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 1822 Leirfjord
Eiendom: 1822/109/7/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:2000
Dato: 20.7.2026
109/1
109/5
109/7
109/2
109/3/4
109/9
109/4
109/18
544
545
547
549
543
541
Fagervikveien
0
40
80 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


Tegnforklaring
Adressepunkt
K Kulturminne - punkt
N Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Vedlegg



0 10 20 30m
Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 29.09.2026 07:31
Eiendomsdata verifisert: 29.09.2026 07:26

GÅRDSKART 1822-109/7/0
Tilknyttede grunneiendommer:
109/7/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	4.5	
Overflatedyrka jord	1.3	
Innmarksbeite	3.6	9.4
Produktiv skog *	10.9	10.9
Annet markslag	11.1	
Bebygd, samf., vann, bre	2.6	13.7
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	34.0	34.0

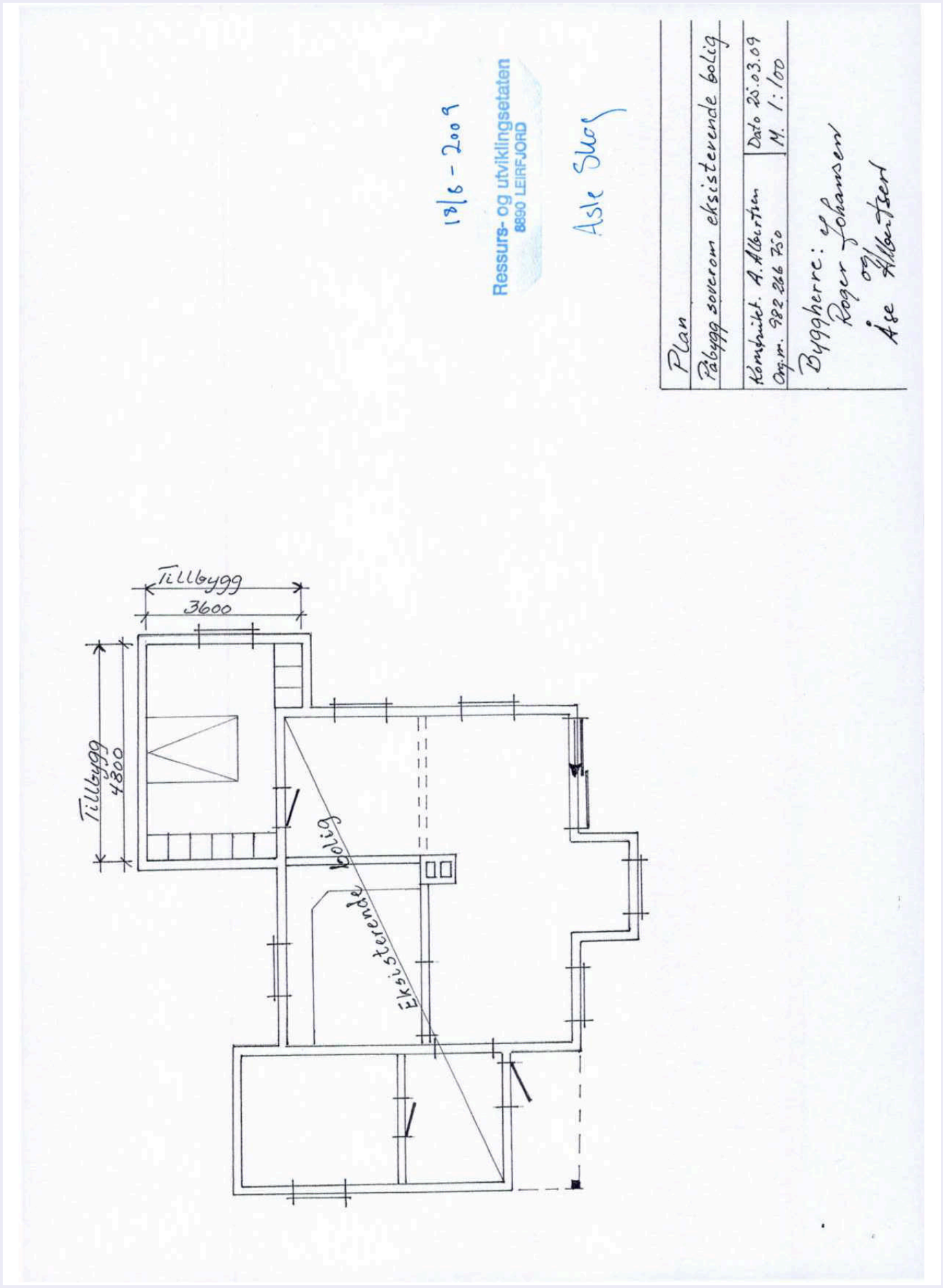
* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

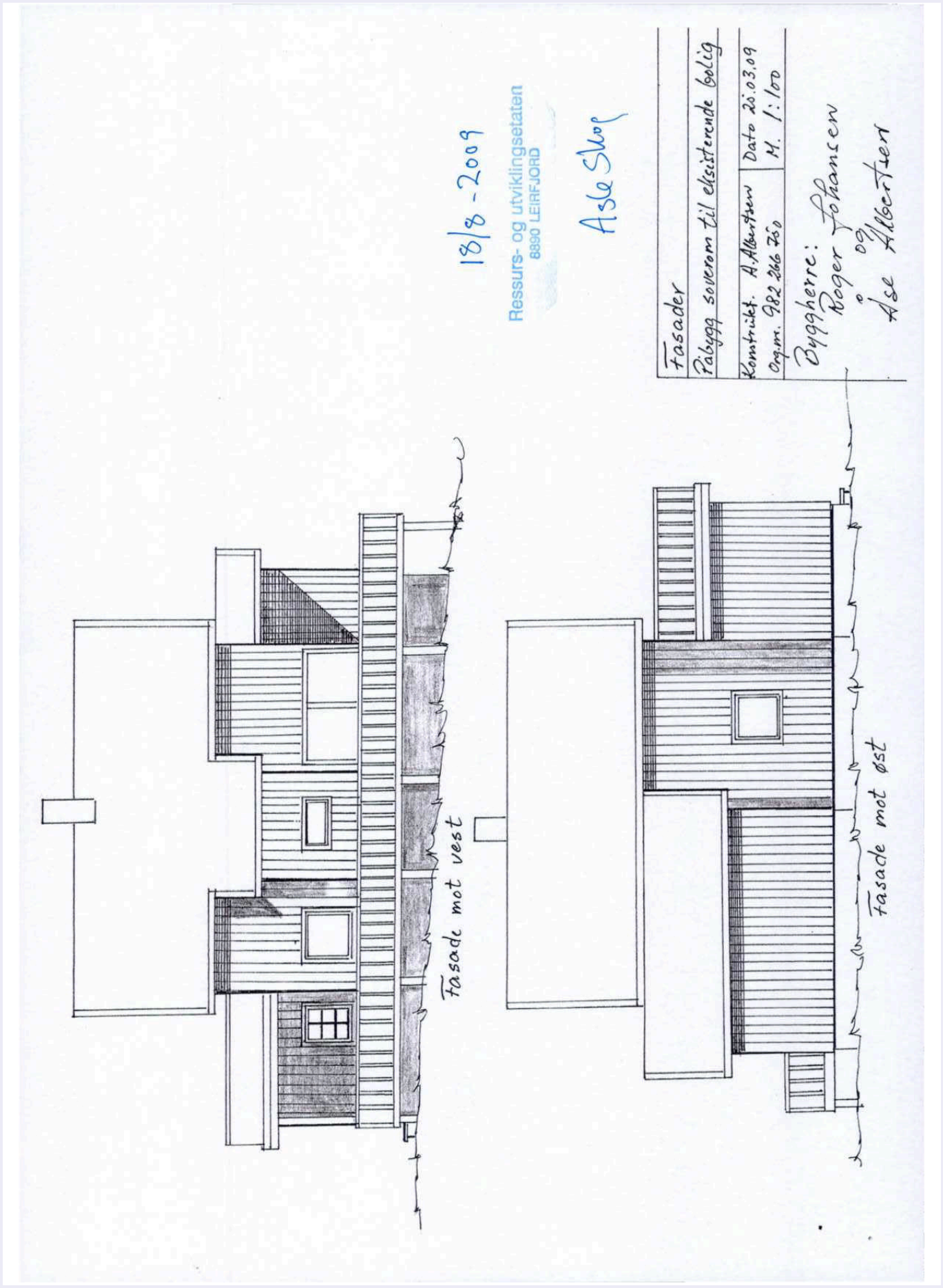
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

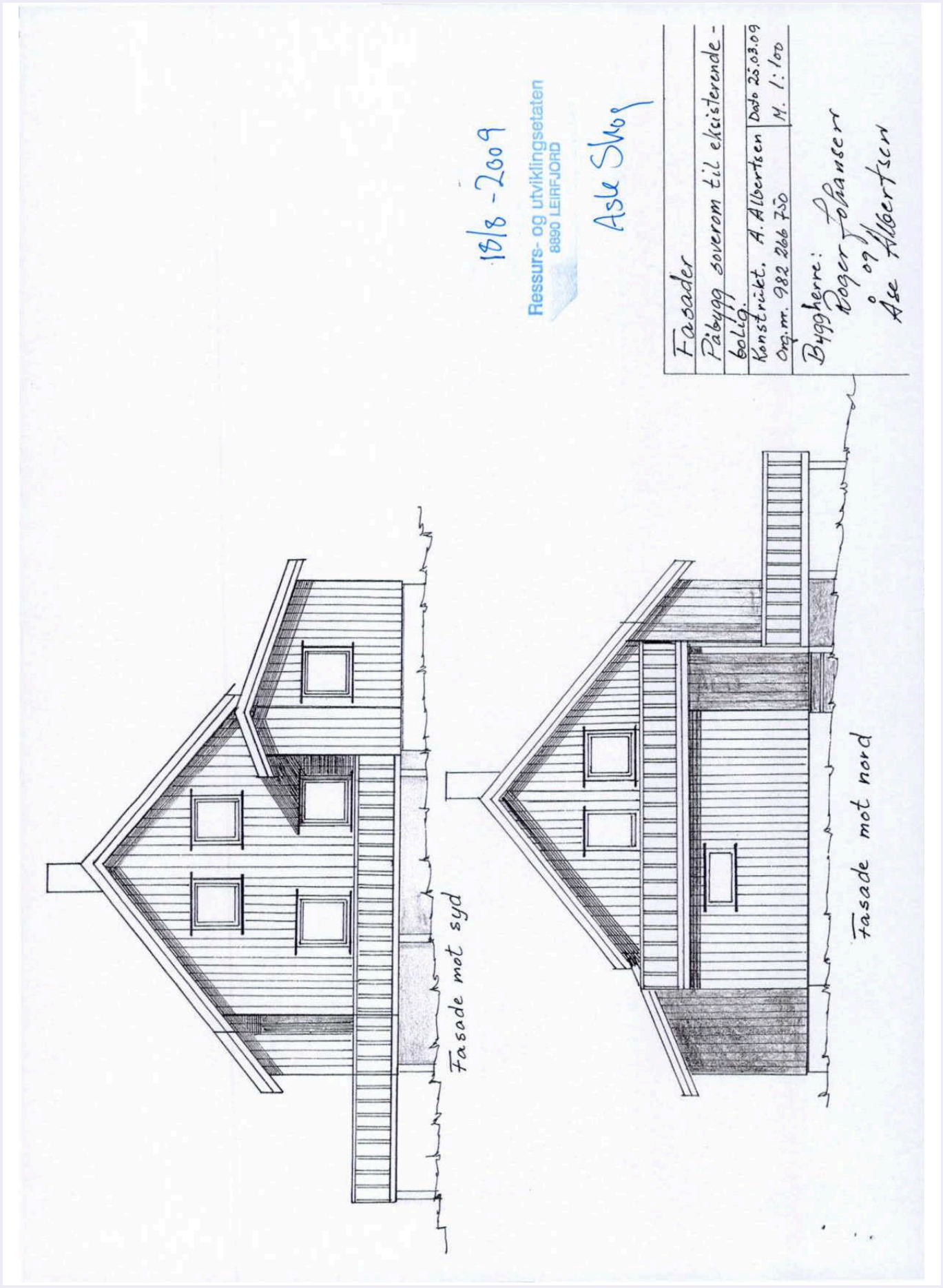
- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Vedlegg


Plan
Påbygg soverom eksisterende bolig
Konstrukt. A. Albertsen
Org.nr. 982 246 750
Dato 25.03.09
M. 1:100
Byggherre: Roger Johansen
og
Åse Albertsen
18/6 - 2009
Ressurs- og utviklingsetaten
8890 LEIRFJORD
Åse Sluy
Tilbygg
3600
Tilbygg
4800
Eksisterende bolig


Fasader
Påbygg soverom til eksisterende bolig
Konstrukt. A. Albertsen
Org.nr. 982 266 750
Dato 20.03.09
M. 1:100
Byggherre:
Roger Johansen
og
Åse Albertsen
18/8 - 2009
Ressurs- og utviklingsetaten
8890 LEIRFJORD
Åse Skog
Fasade mot vest
Fasade mot øst

Vedlegg


Fasader
Påbygg soverom til eksisterende - bolig.
Konstruert. A. Albertsen
Org.nr. 982 266 750
Dato 25.03.09
M. 1:100
Byggherre:
Roger Johansen
og
Åse Albertsen
Ressurs- og utviklingsetaten
8890 LEIRFJORD
18/8 - 2009
Åse Sivo
Fasade mot syd
Fasade mot nord

Leirfjord kommune

Ansjøn Albertsen

Saksnr.	Arkivkode	Saksbehandler	Deres ref.	Dato	Gradering
09/776-4	GBNR 109/007	ASS	07.10.2010		

Ferdigattest

Igangsettingstillatelse er gitt.

Gjelder: Tilbygg bolighus
Byggested: Fagervika gnr 109 bnr 7
Tiltakshaver: Roger Johansen

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med vennlig hilsen
Leirfjord kommune

Asle Skog
avdelingsleder

Kopi til:

Postadresse
Leirfjord kommune
8890 Leirfjord
Telefon 75 07 40 00

Besøksadresse
Kommunehuset
Leland
Telefaks 75 07 40 01

E-postadresse
postmottak@leirfjord.kommune.no
Hjemmeside
www. leirfjord.kommune.no

Organisasjonsnr. NO 945034572 MVA
Innbet. av skatt: Bankgiro 6345.06.18227
Kommunekassen: Bankgiro 4540.05.00103

Vedlegg

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

plan- og bygningsloven (pbl) § 99

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen):

Kommunens saksnr.: 60/09

Side: 1 av 1

Anmodningen gjelder

Eiendom/byggested: Gnr. 109 | Bnr. 7 | Festenr. | Seksjonsnr.

Adresse: Sørlia | Postnr. 8890 | Poststed Leirfjord

Det anmodes om

[X] FERDIGATTEST [ ] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

[ ] *Hele* tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

[ ] *Deler* av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
[X] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[ ] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved, fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	–	
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	–	
Kontrollerklæringer	G	–	
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	
Andre vedlegg	J		

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket

Forslag: Bygningsing. Ansjøn Albertsen

Dato: 28.09.10 | Underskrift: Ansjøn Albertsen

Gjentas med blokkbokstaver: Ansjøn Albertsen

LEIRFJORD KOMMUNE
Saksnr.: 09/1276 | Journal postnr.:
07 OKT. 2010
Arkiv: GBNK 109/7 | Løpenr.: 20108/10
Saksbehandler: ASS | Gradering:

© NBR nr. 5167 6-2001 Nr. 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-2001

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

1822 leirfjord - 109/7/0/0

Eierrepresentant: Albertsen Åse

Regningsmottaker: Albertsen Åse



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	MOEN	Grunnforurensing	Nei
Kommune	1822 Leirfjord	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Ja
Gårdsnr	109	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	7	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	34095,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Fagervikveien 543	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Leirfjord
	8890 LEIRFJORD	Grunnkrets	Fagervika	Valgkrets	LEIRFJORD

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
187898064	Våningshus	Tatt i bruk			147

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ALBERTSEN ÅSE	Olav Duuns gate 13	8800 SANDNESSJØEN	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER TIL FAKTURERING I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
400	Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe	2,00 Pipe	kr 588,00	01.08.2026	1/1	0	kr 98,00
800	Eskatt bolig	604 800,00 prom	kr 4,00	01.08.2026	1/1	0	kr 202,00
260	Slambehandlingsavgift	1,00 Årlig	kr 1 606,00	01.08.2026	1/1	0	kr 154,00
							kr 454,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2026

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
10.07.2026	260	Slambehandlingsavgift	kr 1,00	Årlig	kr 1 606,00	1/1	0	kr 154,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

10.07.2026	400	Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe	kr 2,00	Pipe	kr 588,00	1/1	0	kr 98,00
	800	Eskatt bolig	kr 604 800,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 202,00
19.06.2026	260	Slambehandlingsavgift	kr 1,00	Årlig	kr 1 606,00	1/1	0	kr 154,00
	400	Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe	kr 2,00	Pipe	kr 588,00	1/1	0	kr 98,00
	800	Eskatt bolig	kr 604 800,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 202,00
18.05.2026	260	Slambehandlingsavgift	kr 1,00	Årlig	kr 1 606,00	1/1	0	kr 154,00
	400	Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe	kr 2,00	Pipe	kr 588,00	1/1	0	kr 98,00
	800	Eskatt bolig	kr 604 800,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 202,00
20.04.2026	260	Slambehandlingsavgift	kr 1,00	Årlig	kr 1 606,00	1/1	0	kr 154,00
	400	Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe	kr 2,00	Pipe	kr 588,00	1/1	0	kr 98,00
	800	Eskatt bolig	kr 604 800,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 202,00
18.03.2026	260	Slambehandlingsavgift	kr 1,00	Årlig	kr 1 606,00	1/1	0	kr 154,00
	400	Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe	kr 2,00	Pipe	kr 588,00	1/1	0	kr 98,00
	800	Eskatt bolig	kr 604 800,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 202,00
19.02.2026	260	Slambehandlingsavgift	kr 1,00	Årlig	kr 1 606,00	1/1	0	kr 154,00
	400	Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe	kr 2,00	Pipe	kr 588,00	1/1	0	kr 98,00
	800	Eskatt bolig	kr 604 800,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 202,00
20.01.2026	260	Slambehandlingsavgift	kr 1,00	Årlig	kr 1 606,00	1/1	0	kr 154,00
	400	Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe	kr 2,00	Pipe	kr 588,00	1/1	0	kr 98,00
	800	Eskatt bolig	kr 604 800,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 202,00
								kr 3 178,00

2025

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
17.12.2025	260	Slambehandlingsavgift	kr 1,00	Årlig	kr 1 550,00	1/1	0	kr 149,00
	400	Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe	kr 2,00	Pipe	kr 555,00	1/1	0	kr 93,00
	800	Eskatt bolig	kr 604 800,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 202,00
21.11.2025	260	Slambehandlingsavgift	kr 1,00	Årlig	kr 1 550,00	1/1	0	kr 149,00
	400	Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe	kr 2,00	Pipe	kr 555,00	1/1	0	kr 93,00
	800	Eskatt bolig	kr 604 800,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 202,00
20.10.2025	260	Slambehandlingsavgift	kr 1,00	Årlig	kr 1 550,00	1/1	0	kr 149,00
	400	Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe	kr 2,00	Pipe	kr 555,00	1/1	0	kr 93,00
	800	Eskatt bolig	kr 604 800,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 202,00
19.09.2025	260	Slambehandlingsavgift	kr 1,00	Årlig	kr 1 550,00	1/1	0	kr 149,00
	400	Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe	kr 2,00	Pipe	kr 555,00	1/1	0	kr 93,00
	800	Eskatt bolig	kr 604 800,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 202,00
21.08.2025	260	Slambehandlingsavgift	kr 1,00	Årlig	kr 1 550,00	1/1	0	kr 149,00
	400	Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe	kr 2,00	Pipe	kr 555,00	1/1	0	kr 93,00
	800	Eskatt bolig	kr 604 800,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 202,00
10.07.2025	260	Slambehandlingsavgift	kr 1,00	Årlig	kr 1 550,00	1/1	0	kr 149,00
	400	Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe	kr 2,00	Pipe	kr 555,00	1/1	0	kr 93,00
	800	Eskatt bolig	kr 604 800,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 202,00
20.06.2025	250	Slambehandlingavgift <4 m3	kr 1,00	abb	kr 1 550,00	1/1	0	kr 161,00
	400	Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe	kr 2,00	Pipe	kr 555,00	1/1	0	kr 93,00
	800	Eskatt bolig	kr 604 800,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 202,00
16.05.2025	250	Slambehandlingavgift <4 m3	kr 1,00	abb	kr 1 550,00	1/1	0	kr 324,00
	400	Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe	kr 2,00	Pipe	kr 555,00	1/1	0	kr 186,00
	800	Eskatt bolig	kr 604 800,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 404,00
21.02.2025	250	Slambehandlingavgift <4 m3	kr 1,00	abb	kr 1 550,00	1/1	0	kr 484,00
	400	Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe	kr 2,00	Pipe	kr 555,00	1/1	0	kr 278,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

21.02.2025	800	Eskatt bolig	kr 604 800,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 605,00

kr 5 401,00

2024

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
15.11.2024	250	Slambehandlingavgift <4 m3	kr 1,00	abb	kr 881,00	1/1	0	kr 275,00
	400	Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe	kr 2,00	Pipe	kr 803,00	1/1	0	kr 402,00
	800	Eskatt bolig/fritid	kr 604 800,00	prom	kr 3,80	1/1	0	kr 575,00
19.08.2024	250	Slambehandlingavgift <4 m3	kr 1,00	abb	kr 881,00	1/1	0	kr 275,00
	400	Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe	kr 2,00	Pipe	kr 803,00	1/1	0	kr 402,00
	800	Eskatt bolig/fritid	kr 604 800,00	prom	kr 3,80	1/1	0	kr 575,00
27.05.2024	250	Slambehandlingavgift <4 m3	kr 1,00	abb	kr 881,00	1/1	0	kr 275,00
	400	Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe	kr 2,00	Pipe	kr 803,00	1/1	0	kr 402,00
	800	Eskatt bolig/fritid	kr 604 800,00	prom	kr 3,80	1/1	0	kr 575,00
05.03.2024	250	Slambehandlingavgift <4 m3	kr 1,00	abb	kr 881,00	1/1	0	kr 275,00
	400	Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe	kr 2,00	Pipe	kr 803,00	1/1	0	kr 402,00
	800	Eskatt bolig/fritid	kr 604 800,00	prom	kr 3,80	1/1	0	kr 575,00

kr 5 008,00

2023

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
20.11.2023	250	Slambehandlingavgift <4 m3	kr 1,00	abb	kr 718,00	1/1	0	kr 224,00
	400	Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe	kr 2,00	Pipe	kr 647,00	1/1	0	kr 324,00
	800	Eskatt bolig/fritid	kr 604 800,00	prom	kr 2,80	1/1	0	kr 423,00
22.08.2023	250	Slambehandlingavgift <4 m3	kr 1,00	abb	kr 718,00	1/1	0	kr 224,00
	400	Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe	kr 2,00	Pipe	kr 647,00	1/1	0	kr 324,00
	800	Eskatt bolig/fritid	kr 604 800,00	prom	kr 2,80	1/1	0	kr 423,00
25.05.2023	250	Slambehandlingavgift <4 m3	kr 1,00	abb	kr 718,00	1/1	0	kr 224,00
	400	Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe	kr 2,00	Pipe	kr 647,00	1/1	0	kr 324,00
	800	Eskatt bolig/fritid	kr 604 800,00	prom	kr 2,80	1/1	0	kr 423,00
17.02.2023	250	Slambehandlingavgift <4 m3	kr 1,00	abb	kr 718,00	1/1	0	kr 224,00
	400	Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe	kr 2,00	Pipe	kr 647,00	1/1	0	kr 404,00
	800	Eskatt bolig/fritid	kr 604 800,00	prom	kr 2,80	1/1	0	kr 423,00

kr 3 964,00

DETALJERT GRUNNLAG TAKST OG SKATT

EIERREPRESENTANT	OPPLYSNINGER - AVTALE			
Albertsen Åse	AvtaleNr	1705	Eiendom	109 / 7 / 0 / 0
Olav Duuns Gate 13	Ant. boenh.	1	Eierforhold	Eiet
8800 Sandnessjøen	Eiendommens adresse		Fagervikveien 543	
	Type Eiendom		Landbruk	
	Fritak		Ingen	

OPPLYSNINGER - TOMT (INKL. TILLEGGSPARSELLER OG FELLESAREAL)

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Eiendomstype	Etab.dato	Andel	Areal
109	7	0	0	Best. grunneiendom	15.01.1916	1 / 1	0

OPPLYSNINGER - BYGNINGER

Våningshus - 113 — Andel: 1 / 1 — 187898064 - 0 — Tatt i bruk

Etasjetype	Areal bolig	Etg.fakt	Areal annet	Etg.fakt	Areal alt.	Etg.fakt	Alt.2	Etg.fakt	Avg. areal
Loftsetasje 1	57	0.5	0	0.2	0	0	0	0	28.5
Hovedetasje 1	90	1	0	0.2	0	0	0	0	90
						Sum avgiftsareal:			118,5

Garasje,uthus anneks til bolig - 181 — Andel: 1 / 1 — 187898196 - 0 — Tatt i bruk

Bygningen har ingen etasjedata

Sum avgiftsareal: 0

OPPLYSNINGER - VERDIBEREGNING

Betegnelse	Identifikasjon	Avg.areal	Andel	Pris	Beløp
Våningshus	187898064	118,5	1/1	10 000	1 185 000
Best. grunneiendom	109 / 7 / 0 / 0	0	1/1	50	0
		Verdiberegninger før korreksjoner og vurderinger:			1 185 000

OPPLYSNINGER - KORREKSJONER

Gruppe	Undergruppe	Identifikasjon	Antall	Pris	Faktorer		Beløp
Tomt	Tomt ukjent størrelse settes til 1000m2	109/7/0/0	1000	50	1	1	50 000
					Korreksjonsbidrag til takst:		50 000

OPPLYSNINGER - EIENDOMSSKATT

Sum sjablontakst		Sonefaktor		Vurderingsfaktor Indre		Vurderingsfaktor Ytre	Takst
1 235 000	x	0,7	x	1	x	1	864 500

Skattetakstnemndas vedtak om takst:							864 000
Skattenivå/bunnfradrag:	864 000	x	70%	-	0	=	604 800
Vedtatt eiendomsskatt:	604 800		x		4‰	=	2 419

Kommuneplanens arealdel i 2023 – 2035 i Leirfjord kommune

Bestemmelser med retningslinjer

SAK. NR.: 2021/1833

REDIGERT: 21.10.2024, revisjon 22.08.2024, revisjon 21.10.2024, revisjon 15.01.2025, revisjon 01.04.2025, revisjon 07.10.2025

KOMMUNESTYRETS VEDTAK: 07.10.2025



Leirfjord kommune
- muligheter på land og på vann

Innhold

1.Generelle bestemmelser 4
1.1. Rettsvirkning (pbl §11-6) 4
1.1.1. Forhold til eldre kommuneplan, kommunedelplan og reguleringsplaner 4
1.2. Krav om detaljreguleringsplan og områdereguleringsplan (pbl §11-9 punkt 1) 4
1.3. Unntak fra plankrav 4
1.4. Utbyggingsavtaler (pbl §17-3) 4
1.5. Rekkefølgekrav (pbl §11-9 punkt 4) 5
1.6. Krav om energikilder og installasjoner (pbl §11-9 punkt 3 og § 27-5) 5
1.7. Massehåndtering (pbl §11-9 punkt 5 og 6) 6
1.8. Utomhusplan 6
1.9. Levekår og folkehelse (folkehelseloven § 4-2, pbl § 3-1 punkt f) 6
1.10. Byggegrenser (pbl§§1-8, 11-8 punkt c, 11-9 punkt 5 og 11-11 punkt) 6
1.11. Universell utforming (pbl §11-9 nr.5) 7
1.12. Lek og rekreasjon (pbl §11-9 punkt 9 og pbl § 11-9 punkt 5) 7
1.13. Parkering (pbl § 11-9 punkt 5) 8
1.14. Estetikk, miljø og landskapstilpasning (pbl §11-9 punkt 6) 8
1.15. Kulturminner og kulturmiljø (pbl §11-9 punkt 7) 9
1.16. Samfunnssikkerhet (pbl 11-9 punkt 5 og 8) 9
1.17. Støy, luftkvalitet, forurenset grunn (pbl § 11-9 punkt 6 og 8) 11
1.18. Forholdet til landbruk, reindrift og natur (pbl 11-9 punkt 6,8) 12
1.19. Barn og unge (pbl § 3-1 punkt e og § 3-1 fjerde ledd) 12
2. Bebyggelse og anlegg 13
2.1. Boligbebyggelse B - 1110 (pbl § 11-7 punkt 1, 11-9 punkt 4) 13
2.2. Fritidsbebyggelse BF - 1120 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10 punkt 2) 13
2.3. Forretning BFT - 1150 (pbl §11-7 og 11-10) 14
2.4. Offentlig eller privat tjenesteyting BOP – 1160 (pbl §11-7,11-10 og 11-9 punkt 8) 14
2.5. Fritids- og turistformål BFOT - 1170 (pbl §11-7 punkt 1,11-10 og 11-9 punkt 8) 14
2.6. Råstoffutvinning R1, R4 - 1200 (pbl §11-7 og 11-9 punkt 1) 14
2.7. Næringsbebyggelse BN - 1300 (pbl §11-7 og 11-10) 14
2.8. Idrettsanlegg BIA - 1400 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10) 15
2.9. Andre typer bebyggelse og anlegg BAB - 1500 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10) 15
2.10. Grav- og urnelund BGU – 1700 (pbl§ 11-7 punkt 1 og 11-10) 16
2.11. Kombinert bebyggelse og anleggsformål BAK – 1800 (pbl §11-7 og 11-10) 16
3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 16
3.1. Veg (2010) (pbl §11-7 punkt 2 og § 11-10 punkt 4) 16
3.2. Havn H - 2040 (pbl §§ 11-7 og 11-9) 16
3.3. Gang - og sykkelvei (pbl §§ 11-7 punkt 2 og 11-9) 16
3.4. Parkering SPA - 2080 (pbl §§ 11-7 punkt 2 og 11-9) 17
3.5. Kombinerte formål for samferdsel og/eller teknisk infrastruktur KST - 2800 (pbl §§ 11-7 punkt 2 og 11-9) 17
4. Grønnstruktur 17
4.1. Friområde GF - 3040 (pbl11-9 punkt 5) 17

4.2. Turvei - 1140 ... 17
5. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR) 18
5.1. LNFR- området - 5100, pbl § 11-9 punkt 5a ... 18
5.2. LNFR-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse LSBFN - 5200 (pbl 11-7. punkt 5b) ... 19
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag 25
6.1. Generelle bestemmelser og retningslinjer (pbl §§ 11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3) ... 25
Ankrings-, opplags- og riggområdet ... 25
6.2. Bruk og vern av sjø og vassdrag - 6001 (pbl §§ 11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3) ... 26
6.2.1. Bruk eller vern av sjø og vassdrag med akvakultur 26
6.2.2. Nasjonale laksefjorder. Bestemmelsesområde markert #LFJ 1 og #LFJ2 27
6.3. Fiske A.RED – 6300 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt3) ... 27
6.4. Akvakultur 1822-A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8 - 6400 (pbl §§11-7 punkt 6) ... 27
6.5. Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - 6800 ... 27
6.751. Kombinerte formål for fiske, ferdsel, natur og friluftsliv FFNF (pbl §11-11 punkt 3) 27
6.5.2. Kombinerte formål for fiske, ferdsel og friluftsliv FFF (pbl §11-11 punkt 3) 28
6.5.3 Kombinerte formål for fiske, ferdsel og akvakultur. Markert FFA 28
6.5.4. Kombinerte formål for låssetting og fortøyning L/A (pbl §11-11 punkt 3) 28
6.6. Havneområdet i sjø HS1, HS2, HS3, HS1, HS5, HS6, HS7, HS8, HS9 – 6220 (pbl §§ 11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 6) ... 28
6.7. Småbåthavn – 6230 (pbl §§ 11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 6) ... 28
7. Hensynssoner (pbl § 11-8) 29
7.1. Sikrings- og faresone (pbl § 11-8 punkt a) ... 29
7.1.1. Sikringssone (H110) – nedslagsfelt drikkevann 29
7.1.2. Faresone (H370) - høyspentanlegg 30
7.1.3. Faresone brann- og eksplosjon (H350) 30
7.1.4. Faresone for skytebane (H360) 30
7.1.5. Faresone ras- og skred(H310) 30
7.1.6. Faresone for flom(H320) 30
7.2. Hensynssone for reindrift og friluftsliv (pbl §11-8 punkt c) ... 30
7.2.1. Hensynsone (H520) - reindrift 30
7.2.2. Hensynssone friluftsliv (H530) 31
7.3.Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven (H710) ... 31
7.4. Gjennomføringssone (H810) (pbl §§ 11-7,11-8 punkt e og 11-10) ... 31
7.5. Detaljeringssone(H910) (pbl §11-8 punkt f) ... 31
8. Juridiske flater, linjer og punkter 34
8.1.Gang/sykkelvei ... 34
8.2. Farled – 1161 (pbl §§ 11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 6) ... 34
8.3. Turveg/turdrag - 1140 ... 34
8.4. Områder unntatt plan på grunn av innsigelse - 1140 ... 34

1.Generelle bestemmelser

1.1. Rettsvirkning (pbl §11-6)

Kommuneplanens arealdel - plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, er i henhold til § 11-6 i plan- og bygningsloven, rettslig bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak.

Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

1.1.1. Forhold til eldre kommuneplan, kommunedelplan og reguleringsplaner

Ny arealdel opphever og erstatter eksisterende arealdel 2003-2014, kommunedelplanene «Kommunedelplan for Leines», plan id: 30076, vedtatt: 20.06.2013 og «Kommunedelplan for sjøarealer Helgeland Kystplan», plan id: 201303, vedtatt:30.09.2019.

Kommuneplanens arealdel gjelder foran reguleringsplaner ved motstrid.

Retningslinjer:

Antenner og trafokiosker skal ikke plasseres i friområder, på fredet eller bevaringsverdig bygning, og eller i vernet eller fredet område.

Antennemaster bør stilles til rådighet for andre antenneformål så langt dette er mulig.

Utskifting av eksisterende master skal være hovedregel fremfor anlegg av nye master.

Mobilmaster, antenner og tilhørende anlegg skal gjennom utforming, fargebruk og avskjermende plantning tilpasses, landskap og eksisterende arkitektur best mulig slik at eksponeringen mot omgivelsene reduseres.

1.2. Krav om detaljreguleringsplan og områdereguleringsplan (pbl §11-9 punkt 1)

I områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg kan det ikke utføres arbeid og gis tillatelse til søknadspliktige tiltak før arealet og tiltaket er avklart i reguleringsplan.

1.3. Unntak fra plankrav

Mindre utbyggingstiltak som er i tråd med eksisterende arealformål, kan utføres uten reguleringsplan så lenge tiltaket:

- Ikke medfører utbygging av offentlig teknisk infrastruktur
- Ikke medfører privatisering eller hindrer allmenhetens tilgjengelighet
- Ikke er i strid med kommunens vedtatte mål og retningslinjer

Fradeling av områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg kan tillates.

Det kan fradeles tomter i henhold til kapitel 5 uten krav til reguleringsplan i alle LNFR-spredt.

Retningslinjer:

Tekniske anlegg, herunder mobilmaster og andre elektroniske kommunikasjonsanlegg, trafokiosker, pumpestasjoner og lignende kan tillates etablert uavhengig av arealformål.

1.4. Utbyggingsavtaler (pbl §17-3)

Det kan kreves forhandlinger om inngåelse av utbyggingsavtale for å gjennomføre arealplaner.

Retningslinjer:

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis der utbygging i henhold til vedtatt arealplan forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning av slike anlegg.

Utbyggingsavtaler er en form for offentlig-privat samarbeid (OPS- kontrakt) som blant annet benyttes for å sikre utbygging av teknisk infrastruktur. Avtalene kan regulere opparbeidelsesplikten som er gitt i plan- og bygningsloven. En slik avtale kan gi utbygger mulighet for raskere igangsetting av et boligfelt enn om kommunen på egen hånd skulle finansiert og prioritert utbyggingen.

Kommunestyrets vedtak om utbyggingsavtaler i sak 78/16 skal legges til grunn ved inngåelse av utbyggingsavtaler.

1.5. Rekkefølgekrav (pbl §11-9 punkt 4)

Områder avsatt til bygge formål kan ikke utbygges før det er avklart/etablert:

- Tilfredsstillende tekniske anlegg for vei, vann- og avløp, ekom og energiforsyning. Vann, avløp og overvannsplaner (VAO) kreves ved alle reguleringsplaner prosesser. I forbindelse med fradeling av enkelttomter, er det tilstrekkelig at det dokumenteres (ved søknad om tilkopling) at man har tilgang til rent vann, og i byggesaken hvordan avløp og overvann er tenkt løst.
- Opparbeidet areal for lek og fritidsaktiviteter for barn og unge.
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere, sikker skolevei.

Retningslinjer:

Infrastruktur og rekkefølgebestemmelser for de enkelte utbyggingsområdene, vil fastsettes gjennom reguleringsplan.

1.6. Krav om energikilder og installasjoner (pbl §11-9 punkt 3 og § 27-5)

Energikilde

Ved planlegging av nye offentlige bygg, tilbygg/påbygg skal energiøkonomisering og en vurdering av alternative energikilder inngå i prosjekteringen.

Retningslinjer:

Ny bebyggelse og tilbygg/påbygg over 100 m2 for offentlig og privat tjenesteyting bør forberedes for bruk av vannbåren varme, eller prosjekteres som aktivhus eller passivhus.

Ved realisering av nye boligfelt bør det legges til rette for annen varmekilde enn elektrisitet og brensel. Det kan vurderes bruk av alternative energikilder som solcelle, vindkraft mm. Ved realisering av større byggeprosjekter skal det oppfordres til å vurdere miljøaspektet ved å bruke alternative byggematerialer. Det bør også vurderes tilrettelegging for etablering av ladestasjoner.

Tekniskrom plasseres så vidt det er mulig i eksisterende bygninger.

Det skal sikres tilstrekkelig areal for fremtidige utvidelser og føringsveier for kabler og rørledninger. Adkomst til disse skal til enhver tid være tilgjengelig.

Solkraft og jordvarmeanlegg kan tillates så lenge vilkårene i aktuelt arealformål ikke blir vesentlig tilsidesatt.

1.7. Massehåndtering (pbl §11-9 punkt 5 og 6)

Massehåndtering og massedeponi

Rene naturlige masser som jord, stein, sand, myr, grus og leire som stammer fra områder hvor det ikke er mistanke om forurensning, skal kontrolleres med tanke på fare for spredning av uønskede arter.

Det stilles krav til reguleringsplan for etablering av permanente massedeponi.

Midlertidige massedeponi kan etableres i maksimum 5 år.

1.8. Utomhusplan

Utomhusplan skal følge som bilag til detaljreguleringsplan, og søknad om byggetillatelse/ bruksendring for større bygg. For boligbygg gjelder kravet bygg med 4 eller flere boenheter. Utomhusplanen skal vise utforming av lekeplasser, friområder og møteplasser.

Retningslinjer:

Dimensjonering, innhold og funksjon skal styrke barn og unges interesser i tråd med nasjonale, regionale og lokale føringer.

1.9. Levekår og folkehelse (folkehelseloven § 4-2, pbl § 3-1 punkt f)

Alle tiltak skal planlegges slik at god helse og livskvalitet fremmes.

Retningslinjer:

Alle planer skal redegjøre for hvordan de påvirker helse og livskvalitet i planområdet og influensområder.

1.10. Byggegrenser (pbl§§1-8, 11-8 punkt c, 11-9 punkt 5 og 11-11 punkt)

Byggegrense mot sjø og vassdrag

Byggegrenser definerer tillat utstrekning av tiltak, bygging og tilrettelegging.

Byggegrensa langs sjø er angitt i plankartet.

Langs vassdrag er det ikke angitt byggegrense i kart. Følgende minimumsgrenser gjelder mot vassdrag:

Byggegrense mot større vann, elver og vassdrag i LNFR områder er 100 m.
Byggegrense mot større vann, elver og vassdrag i LNFR-spredt bebyggelse er 50 m.
Byggegrense mot mindre vann, elver og vassdrag er 30 m.
Byggegrense langs bekker i byggeområde er 5 m.
Med store vann menes: Dalsvatnet, Nesvatnet, Oksvatnet, Storvatnet, Vassdalsvatnet (Svartdalsvatnet og Litlvatnet) Hansfinnvatnet, Nonsvatnet og Ranvatnet.
Med store elver menes: Dagsvikelva, Nylandselva, Leirelva, Ranelva, Bardalselva, Bøelva og Løkåselva.
Unntak:

- Tiltak for å fremme friluftsliv kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner ikke blir berørt
- Vann og avløpsanlegg

- Endring av eiendomsgrenser

Byggegrense langs vei

Langs veger gjelder vegloven, med mindre en annen byggegrense er vedtatt i reguleringsplan eller gjennom rammeplan.

Byggegrenser langs vannforsynings- og avløpsanlegg

Ny bebyggelse, inklusiv garasje og støttemur skal plasseres minst 4 m fra offentlig vann- og avløpsanlegg.

Byggegrense langs kraftlinjer

Byggegrenser langs kraftlinjer skal følge nettselskapets vedtatte krav og retningslinjer.

1.11. Universell utforming (pbl §11-9 nr.5)

Alle nye reguleringsplaner skal redegjøre for forholdet til universell utforming.

1.12. Lek og rekreasjon (pbl §11-9 punkt 9 og pbl § 11-9 punkt 5)

Lekeplasser

I boligområder skal felles uterom ha universell utforming som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill. Arealene skal være skjermet mot trafikkfare og forurensning.

Uteoppholdsareal ved boliger

Alle boliger skal ha egnede arealer for uteopphold til alle årstider. Med egnet menes at arealet skal være lett tilgjengelig fra boligen og minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20 % av tomtas størrelse. Areal som brukes til trafikk eller parkering kan ikke regnes som uteoppholdsareal.

Retningslinjer:

Lekeplasser:

Innen en avstand på 100 meter fra boliger i tettbebygd strøk bør det finnes en nærlekeplass som er synlig fra boligen. Arealets størrelse bør være tilpasset antall brukere, men skal ikke være mindre enn 200 m². Det bør være minimum en nærlekeplass pr. 25 boliger.

Innen en avstand på 500 meter fra boliger i tett bebygd strøk, bør det være et sentralt lekefelt/ ballfelt/ friområde. Arealet bør være minimum 10 daa.

Kvalitetskrav til lekeplasser

Arealet skal være universelt utformet og tilrettelagt for variert lek for barn i forskjellige aldersgrupper og skal kunne brukes både sommer og vinter.

Det skal etableres trygg adkomst til lekeplasser.

Ved oppstart av planarbeid i nye områder, bør areal til lekeareal avsettes først, for å sikre at arealene egner seg til lek og opphold.

Lekeplassene skal være skjermet mot forurensing, støy, trafikk, annen helsefare. Området bør være skjermet mot de viktigste vindretninger og snødrev. Sol og lysforhold skal vektlegges.

Drift- og vedlikehold av lekeplass skal avklares i reguleringsbestemmelsene.

1.13. Parkering (pbl § 11-9 punkt 5)

Følgende parkeringsnorm skal legges til grunn ved søknad om ny bebyggelse:

Formål	Antall parkeringsplass for bil	Antall parkeringsplass for sykkel	Grunnlag for parkering
Bolig	1,5	-	boenhet
Bolig med fire eller flere boenheter	1,5	1	boenhet
Fritidsbebyggelse/utleiehytter	1	-	boenhet
Barnehager	1	0,7	ansatt
Marina	0,5	0.3	båtplass
Kontor- og forretning	1	0.3	50 m2 bruksareal
Industri	0,5	0,3	100 m2 bruksareal
Lager	0,3	0,3	100 m2 bruksareal
Forsamlingslokale	0,2	0,2	sitteplass
Hotell og overnattingsted	0,5	0,3	gjesterom

Retningslinjer:

Plassering og antall parkeringsplasser skal komme frem av planforslag eller søknad om tiltak. Parkeringskravene skal sikre at det etableres nødvendig parkering på egen grunn. Alternativt kan parkeringen anlegges annet sted i rimelig gangavstand, maks. ca. 250 m, dersom det foreligger en tinglyst rettighet.

Innenfor definert sentrumsområdet på Leland kan det utarbeides strengere parkeringsbestemmelser.

1.14. Estetikk, miljø og landskapstilpasning (pbl §11-9 punkt 6)

Estetikk og landskap

I alle plan og byggesaker skal tiltakets estetikk i seg selv og i forhold til naturlige og bygde omgivelser vurderes. Dette omfatter vurdering av utforming, nær- og fjernvirkning m.v.

Terreng og vegetasjon

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det skal opprettholdes, eller om nødvendig, opparbeides grønnkorridorer, hvor turstier og eventuelt skiløyper kan legges. Grønndrag, og eventuelle buffersoner mot eksisterende bebyggelse/ industri/ næringsareal og lignende, skal ha en bredde på minimum 30 meter for å sikre at naturopplevelsen opprettholdes, og for å opprettholde/ skape tilstrekkelige forhold for dyre- og planteliv.

Restareal, kanter, grøfter

Småareal/ restareal, kanter, grøfter og lignende i offentlige rom skal gis en parkmessig opparbeidelse.

Fyllinger/ steinmasser skal dekkes med tilstrekkelig matjord og tilsås, eventuelt beplantes med stedegne arter. Kanter, skråninger og andre «restarealer» skal ha en tydelig og ryddig avgrensning.

Utelagring

Utelagring som er skjemmende for omgivelsene skal skjermes med gjerde, vegetasjonsskjerm eller bygninger.

Retningslinjer:

Estetikk skal være en av flere faktorer som vurderes ved byggetiltak. Dette både for å ta hensyn til naturlige og bygde omgivelser, vår kulturhistorie og for å ha en bevist holdning om nye tiltak sett i sammenheng med det eksisterende.

Ny bebyggelse skal ha form, volum og materialvalg som er tilpasset naturlige og bygde omgivelser. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapstrekk.

Landskapstilpasning

Byggetiltak i sårbart landskap, bør dokumentere med en perspektivskisse/ fotomontasje el.lign. som viser nærvirkning, fjernvirkning og terrengtilpasning av prosjektet.

Terreng med større helningsgrad enn 1:3 bør ikke bebygges. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det lages et helningskart som viser helningsgrad og helningsretning.

Flate tomter og tomter med middels fall, bør fastsette høyden på bygninger i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Tomter i skrått terreng bør fastsette byggehøyder i forhold til ferdig planert terreng.

1.15. Kulturminner og kulturmiljø (pbl §11-9 punkt 7)

Kulturminner og kulturmiljø

Ingen områder er avklart i forhold til fredete kulturminner dersom dette ikke framgår eksplisitt. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.

Verneverdige bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.

SEFRAK

Ved behandling av reguleringsplaner og byggesaker skal SEFRAK- registrerte bygninger gis en særskilt vurdering.

Retningslinjer:

Det bør tas hensyn til områdets egenart og spesielt til verneverdige bygninger i området når det skal føres opp nye bygg. Bygg som ikke er SEFRAK - registrert kan ha en verneverdi. Det må dermed avgjøres i hvert enkelt tilfelle hva som anses som lokalt viktig. Helgeland Museum skal i tillegg til Kulturminnemyndighet høres.

1.16. Samfunnssikkerhet (pbl 11-9 punkt 5 og 8)

1.16.1.Risiko og sårbarhetsanalyse

Vurdering av risiko og sårbarhet (ROS) skal dokumenteres ved søknad om tiltak i områder hvor det ikke er krav om reguleringsplan, eller der reguleringsplan er eldre enn fem år, dersom ett eller flere av følgende punkter berøres:

- Tiltak lokaliseres til områder som er angitt som faresone eller aktsomhetssone i NVEs databaser over naturfareområder.
- Tiltaksområdet eller nærliggende områder har helningsgrad over 30 grader.
- Tiltaket ligger innenfor hensynssone for kraftledninger eller trafostasjon.
- Tiltaket omfattes av forurensningsforskriften § 2 om forurenset grunn.
- Tiltaksområdet har mangelfull trafikksikkerhet eller tiltaket medfører nedsatt trafikksikkerhet.

1.16.2. Skred i bratt terreng

Det tillates ikke utbygging innenfor ras og skred utsatte områder, uten at vurdering av skredfare er dokumentert av fagkyndig.

Innenfor hensynssone vist på NVE sine nettsider er det ikke tillatt med byggetiltak jf. pbl § 1-6. Dersom det skal åpnes for nye byggetiltak (pbl § 1-6) skal tilstrekkelig sikkerhet mot skred jfr. sikkerhetsklasser og sikkerhetskrav gitt i byggeteknisk forskrift med veiledning være dokumentert ivaretatt gjennom skredfaglig utredning og før bygging kan starte. I områder hvor det er krav til reguleringsplan skal skredfaglig utredning gjennomføres i planprosessen.

1.16.3. Kvikkleireskred:

I områder der kvikkleire er kjent, eller påvist skal områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak skal beskrives og virkningen dokumenteres av fagkyndig. Bestemmelsen gjelder også for tiltak i sjø.

1.16.4. Flom, havnivåstigning og stormflo

Det tillates ikke etablering av nye tiltak langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200 årsflom. Unntaket er der det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom og ikke påfører annen bebyggelse ulemper. Fare for isgang i elver må utredes og tas hensyn til ved planlegging av nye bygge- og anleggstiltak i utsatte områder.

Innenfor hensynssone vist på NVE sine nettsider er det ikke tillatt med byggetiltak jf pbl § 1-6». Dersom det skal åpnes for nye byggetiltak (pbl § 1-6) skal tilstrekkelig sikkerhet mot flom jfr. sikkerhetsklasser og sikkerhetskrav gitt i byggeteknisk forskrift med veiledning være dokumentert ivaretatt gjennom flomfaglig utredning og evt. behov for tilfredsstillende sikring være gjennomført før bygging kan starte.

Bygg og anlegg skal utformes og plasseres eller sikres for å hindre skade ved tidevannsnivå opp til og med stormflo.

Bygninger tillates ikke etablert lavere enn kote +3,1 meter (referert til NN2000) uten at det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå i plan/ byggesøknad.

Bølgehøyder kommer i tillegg til stormflonivå, og sikkerhet mot bølgepåvirkning skal dokumenteres i reguleringsplan/ byggesak.

Naust og båthus tillates etablert lavere enn kote +3,1 meter.

1.16. 5. Erosjons- sikring

I områder med løs masser skal det tas hensyn til fare for erosjon ved planlegging av nye tiltak.

1.16.6. Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved regulering, detaljutforming og prosjektering av tiltak. Terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering skal samkjøres. Åpne løsninger skal benyttes i alle tilfeller hvor dette er mulig og hensiktsmessig. Håndtering av nedbør skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon i grunnen, fordrøyning og via åpne vannveier.

Bekkelukking tillates ikke, og eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Det skal settes byggegrense mot overvannsystemer/åpne grøfter, med en avstand på minst 5 meter, avhengig av utformingen på grøft.

1.16.7. Sikker ferdsel og sjønavigasjon (§ 11-11 nr. 3 og 4 jf. 1-8 fjerde ledd)

Tiltak skal ikke plasseres slik at de kommer i konflikt med farleder eller sjønavigasjonsinstallasjoner (som hvit lyktesektor). Oppføring, vedlikehold og fjerning av mindre anlegg for sjønavigasjon tillates i sjø og strandsone (100-metersbeltet).

Retningslinjer:

Dersom det er grunn til å tro at et område er utsatt for flom, flomskred, erosjon eller isgang skal det gjøres nødvendige undersøkelser og innhentes tilstrekkelige uttalelser fra fagmyndigheter og berørte parter før forslag til reguleringsplan kan sendes på høring og offentlig ettersyn, eller før byggesøknad kan godkjennes.

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

Av miljøhensyn og av hensyn til risiko for flomskader bør bekker vanligvis ledes til utslipp i naturlige løp. Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

1.17. Støy, luftkvalitet, forurenset grunn (pbl § 11-9 punkt 6 og 8)

Belysning

Belyste reklameskilt skal ivareta en lysstyrke som ikke virker sjenerende og påtrengende.

Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen skal legges til grunn ved all planlegging og bygging.

Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Forurenset grunn

Ved utbygging skal grunnen undersøkes med hensyn til forurensning der grunnen er påvist eller mistenkes forurensa. Grunnforhold skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. Ved påvist forurensa grunn skal det utarbeides tiltaksplan.

1.18. Forholdet til landbruk, reindrift og natur (pbl 11-9 punkt 6,8)

Landbruk

Bebyggelse skal ikke lokaliseres på dyrka eller dyrkbar mark, jfr. kartbase AR 5, eller i område med produktiv skog.

Reindrift

Tiltak som hindrer reindriftas rett til å flytte med rein, er ikke tillatt. Reindriftas arealbrukskart skal legges til grunn ved vurdering. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for flytting av rein, skal uttalelse fra berørt reinbeitedistrikt og Statsforvalter innhentes.

Natur

Tiltak skal ikke etableres slik at sårbare dyre- og plantearter eller områder med regional eller nasjonal verdi blir berørt.

Retningslinjer:

Hensynet til jord-/skogvern, reindrift, natur og kulturvern ligger som en generell plattform for kommunens arealbruk. Dersom disse interessene utfordres av tiltak skal interessekonflikten vektes og vurderes i forhold til hva som evt. går tapt og hva som oppnås.

1.19. Barn og unge (pbl § 3-1 punkt e og § 3-1 fjerde ledd)

Det skal tas hensyn til barn og unges interesser og behov.

Retningslinjer:

Barn og unge skal delta tidlig i planleggingen og være med å utforme og bestemme bruk av arealer som er viktige for dem. Barnas representant skal få tidlig innsyn i all planlegging i kommunen, også byggesaksbehandling, og har rett til å uttale seg i de deler som omhandler barn og ungdom. Barnas representant bør i størst mulig grad legge høringssaker fram for Ungdomsrådet.

1.20. Vannmiljø (pbl § 11-9 nr 4 og 6)

Vannmiljø og vedtatte miljømål skal vurderes og hensyntas i alt planarbeid som kan påvirke vannforekomstene.

vann og avløp

Vannforsyning og avløp skal etableres i henhold til lokale og sentrale forskrifter.

Fellesløsninger skal prioriteres når dette er mulig å få til.

Retningslinjer:

Overtakelse av privat vannverk

Private vannverkseiere som ønsker å bli overtatt av kommunen, skal sende inn en skriftlig søknad til kommunen. Søknaden skal inneholde nødvendig dokumentasjon om vannverkets tilstand, drift og eierskap. Tinglyst rettighet i grunn til å framføre vann over annenmansgrunn skal være vedlagt søknaden.

Kommunen skal fastsette tekniske krav som vannverket må oppfylle før overtakelsen kan gjennomføres. Dersom vannverket oppfyller kravene for overtakelse, vil kommunen godkjenne søknaden.

Etter godkjenning skal kommunen og vannverkseieren inngå en avtale om overtakelse. Avtalen skal klart definere ansvarsfordeling, betingelser og tidsrammer for overtakelsesprosessen. Kommunen skal fastsette økonomiske betingelser for overtakelsen.

Det skal fastsettes overgangsperioden der både vannverkseieren og kommunen samarbeider for å sikre en jevn overgang og minimale forstyrrelser for forbrukerne.

Kommunen skal ta ansvar for vedlikehold og oppgradering av vannverket etter overtakelsen for å sikre en pålitelig og sikker vannforsyning.

2. Bebyggelse og anlegg

Vurdering og kommentar i dokumentet «Kommuneplanens arealdel 2021 -2032 - konsekvensutredninger av innspill til nye utbyggingsområder» skal vektlegges ved utarbeidelse av reguleringsplan.

2.1. Boligbebyggelse B - 1110 (pbl § 11-7 punkt 1, 11-9 punkt 4)

I boligområder, der det i annen gjeldende plan ikke er angitt grad av utnytting, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) ikke overstige 30 %.

Retningslinjer:

Utenfor tettbebyggelse skal det normalt ikke tillates tomtestørrelse over 2500 m2.

2.2. Fritidsbebyggelse BF - 1120 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10 punkt 2)

Fritidsbebyggelse tillates med inntil 150 m2 BYA inkl. parkeringsareal og evt. uthus/garasje/etc. per tomt.

Bruksareal i fritidsbolig skal ikke overstige 80 m2 BRA.

Det tillates kun en fritidsbolig per eiendom.

Ny bebyggelse kan oppføres i to etasjer med maksimal mønehøyde 7,5 meter og maksimal gesimshøyde 6,5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

Garasje/ uthus kan oppføres i en etasje med maksimal mønehøyde 4,5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen

<u>Belysning på fritidsbebyggelse:</u>

Belysning både ute og inne skal være avslått når fritidsboligen står ubebodd

Belysning på området rundt hytta konsentreres til inngangsparti og gangsone

Utelyset bør kunne dempes/styres.

Lyset bør skrus helt av på nattestid.

Armaturer skal være godt avskjermet mot himmelen med 0 % lys over armaturens horisontallinje.

Retningslinjer:

For fritidsbebyggelse skal det normalt ikke tillates tomtestørrelse over 1000 m2

Frittliggende uthus skal være underordnet fritidsboligen og plasseres i nær tilknytning til denne.

Belysning på fritidseiendom begrenses til inngangsparti og gangsone. Lyset bør/skal skrus helt av på nattestid. Lyset bør/skal skrus av/være avslått når fritidsboligen står ubebodd.

Armatur skal være godt avskjermet mot himmelen med 0 % lys over armaturers horisontallinje.

2.3. Forretning BFT - 1150 (pbl §11-7 og 11-10)

Reguleringskrav gjelder ikke for mindre utvidelse / endring av eksisterende godkjent virksomhet.

2.4. Offentlig eller privat tjenesteyting BOP – 1160 (pbl §11-7,11-10 og 11-9 punkt 8)

Områdene skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting og underformål til disse. Innenfor områdene tillates all nødvendig opprusting og utvidelse i tråd med formålet. Reguleringskrav gjelder ikke for mindre utvidelse / endring av eksisterende godkjent virksomhet.

2.5. Fritids- og turistformål BFOT - 1170 (pbl §11-7 punkt 1,11-10 og 11-9 punkt 8)

Reguleringskrav gjelder ikke for mindre utvidelse / endring av eksisterende godkjent virksomhet eller etablering av maksimalt 2 utleieenheter.

2.6. Råstoffutvinning R1, R4 - 1200 (pbl §11-7 og 11-9 punkt 1)

Det stilles krav om reguleringsplan for nye masseuttak. Det samme gjelder ved vesentlig utviding av eksisterende masseuttak. Det er krav om konsesjon med driftsplan for alle uttak på mer enn 10 000 kubikkmeter. Massetak skal til enhver tid sikres slik at det ikke oppstår fare for fallulykker.

Innenfor formålsområdet kan det i driftsfasen føres opp konstruksjoner og bygninger i tilknytning til driften. Slike konstruksjoner, bygninger, anleggsmateriell og maskiner skal fjernes når driften avsluttes.

Utslipp av støy og støv skal ligge innenfor rammene til Statens forurensningstilsyn (SFT). Kommunen kan gi pålegg om støy- og støvdempende tiltak.

Tiltakshaver skal fortløpende rehabilitere og sikre området i driftsfasen. Ved opphør av drift skal hele området rehabiliteres i tråd med regler for rehabilitering i områder med driftskonsesjon gitt av Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren på Svalbard. Det kan gis særlige bestemmelser om tidspunkt for bl.a. boring, sprenging, knusing og transport.

R4 -

Retningslinjer:

Sammen med planforslag skal det utarbeides driftsplan som beskriver forutsetninger og tiltak før, under og etter driftsperioden. I område med løsmasser skal området i størst mulig grad føres tilbake til opprinnelig form etter driftsfasen.

2.7. Næringsbebyggelse BN - 1300 (pbl §11-7 og 11-10)

Næringsbebyggelse skal utformes slik at det ikke vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende boligbebyggelse eller allmenne interesser med tanke på støy, forurensning, trafikk og miljø. Ved behov skal det som del av byggetiltak etableres buffersoner, fortrinnsvis vegetasjon, som skjermer nærliggende bebyggelse.

Det skal sikres trafikksikre forhold for varelevering og varelevering skal skje på egen eiendom. Areal for avfallsløsning skal være inntegnet i plankart til reguleringsplan eller beskrevet i bestemmelser.

2.8. Idrettsanlegg BIA - 1400 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10)

For eksisterende områder for idrettsanlegg tillates bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet. Det tillates ikke tiltak i områdene som er til hinder for utøvelse av den/de idretter arealene er tiltenkt.

Retningslinjer:

Med bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet menes for eksempel ballbinge, klubbhus, støyskjerming, parkering, etc.

2.9. Andre typer bebyggelse og anlegg BAB - 1500 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10)

I områdene tillates etablering av naust. Naustbebyggelse skal normalt plasseres i grupper og gis en enhetlig utforming.

- Takvinkel mellom 30°-40°
- Maks. tillatt bebygd areal (BYA) er 40 m2
- Maks. mønehøyde i forhold til eksisterende terreng er 5,0 meter, Gesimshøyde 3 meter
- Naust skal være uisolert, i én etasje, tilpasset terrenget og røstet mot sjøen
- Naust skal ikke innredes til overnatting eller varig opphold.
- Nausttomter skal normalt ikke være større enn 100 m2

For naust i LNFR områder gjelder samme bestemmelser.

Ny bebyggelse skal ikke etableres som en barriere mellom offentlig vei og sjøen eller langs sjø.

Retningslinjer:

Med «naust» menes uthus i strandsonen for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskap.

Naust skal ikke innredes eller benyttes som fritidsbolig, bolig eller annet rom for varig opphold. Naust skal oppføres i tråd med tradisjonell byggeskikk, material- og fargevalg. Der ny naustbebyggelse etableres i tilknytning til eksisterende, skal utforming, materialvalg og farge være tilpasset og underordne seg denne.

Ved bygging av to (eller flere naust) i samme område, anbefales løsninger med flere naust enheter sammen.

Det er ikke anledning til bygging av plattinger eller andre utvendige faste innretninger, utover nødvendig kaianlegg og/eller båtopptrekk. Flytebrygger/kaier, fortøyninger o.l. skal lokaliseres slik at en tar hensyn til allmennheten og vanlig ferdsel i kystområdet. Slike anlegg skal gis en nøktern utforming. Bryggeanlegg, kaier, båthavner og naust bør planlegges som fellesområde. Dersom behov kan løses gjennom eksisterende anlegg skal det ikke tillates oppføring av ny flytebrygge. Anlegg som løser behov for flere brukere prioriteres.

Kai/flytebrygge for enkelteiendom skal være nøkternt utformet og bør begrenses til det nødvendige for å sikre eiendommens adkomst. Kai/flytebrygge for enkelteiendom skal ikke overstige 12 m2. Sprengingstiltak i forbindelse med kaier/flytebrygger tillates normalt ikke.

2.10. Grav- og urnelund BGU – 1700 (pbl§ 11-7 punkt 1 og 11-10)

Områder avsatt til grav- og urnelund skal benyttes til gravlund og/eller urnelund med tilhørende bebyggelse også inkludert kirkebygg og nødvendige bygg for drift av grav- og urnelund.

2.11. Kombinert bebyggelse og anleggsformål BAK – 1800 (pbl §11-7 og 11-10)

Reguleringskravet gjelder ikke for mindre utvidelse/ endring av eksisterende godkjent virksomhet.

Hensikten med arealet er å tilrettelegge for flerbruk/ sambruk av bygg og arealer for museum, overnatting, undervisning og forsamlinger i kombinasjon med næringslokaler, kontor, utleieboliger og fritidsboliger.

Følgende underformål kan inngå i kombinasjonsformålet: boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting og næringsbebyggelse.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan for alle nye samferdselsanlegg.

Viktige gangforbindelser til kollektivholdeplasser skal identifiseres og om mulig gis formell status. Gang-/sykkelveg skal ikke benyttes som kjøreadkomst. Rammeplan for avkjørsler langs fylkesveger legges til grunn for alle tiltak.

3.1. Veg (2010) (pbl §11-7 punkt 2 og § 11-10 punkt 4)

For områder avsatt til veiformål kan det ikke gjennomføres vesentlige utvidelser, med mindre det er i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

Retningslinjer:

Antall avkjørsler skal være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler. Fellesløsninger skal alltid vurderes.

3.2. Havn H - 2040 (pbl §§ 11-7 og 11-9)

For områder avsatt til havneanlegg med tilhørende konstruksjoner og anlegg kan det ikke gjennomføres vesentlige utvidelser av havneområdet, med mindre det er i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

Det tillates etablering av havnerelatert infrastruktur og servicebygg.

3.3. Gang - og sykkelvei (pbl §§ 11-7 punkt 2 og 11-9)

For områder avsatt til gang- og sykkelvei kan det ikke gjennomføres vesentlige utvidelser, med mindre det er i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

Følgende framtidige gang- og sykkelveier er lagt inn i kartet som samferdsel linje:

Leinesveien - Bruveien - Leirfjordveien (fv 17)

Åsheim - Leinesveien - Aasen

Moen – Skoledalsveien

Furåsveien - Simsøveien

3.4. Parkering SPA - 2080 (pbl §§ 11-7 punkt 2 og 11-9)

For områder avsatt til parkering kan det ikke gjennomføres vesentlige utvidelser, med mindre det er i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

Retningslinjer:

Plassering og antall parkeringsplasser skal komme frem av planforslag eller søknad om tiltak.

3.5. Kombinerte formål for samferdsel og/eller teknisk infrastruktur KST - 2800 (pbl §§ 11-7 punkt 2 og 11-9)

Det settes krav til reguleringsplan.

4. Grønnstruktur

Tiltak for å fremme friluftslivet, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

Forslag om bruk av grøntarealer til andre formål krever utarbeidelse av reguleringsplan, og utbygger må dokumentere at det foreligger tungtveiende grunner for omdisponering.

Grøntområder over 100 m² skal ha et særlig vern.

Retningslinjer:

Områdene avsatt til grønnstruktur, herunder friområde/naturområde/turdrag har både en funksjon i forhold til landskapspreg og i forhold til bruk av grøntområder til lek, rekreasjon og frilufts bruk.

Ved nye tiltak og utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas hensyn til barnetråkk og turstier/turveger.

4.1. Friområde GF - 3040 (pbl11-9 punkt 5)

I området er det ikke tillatt å sette opp bygninger eller andre installasjoner, midlertidige eller permanente, dersom disse er i konflikt med områdets formål. I området kan det settes opp benker, informasjonstavler og lignende som fremmer bruken av området som friområde.

Det er tillatt med normal skjøtsel av vegetasjonen i området som å bedre sikt-, lys- og solforholdene.

4.2. Turvei - 1140

Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som innebærer en endring i arealformålet, før området omfattes av en reguleringsplan.

I område avsatt til turdrag er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurense gjeldende område. Tiltak som er ment for allmenheten tillates etter søknad.

Ved nye tiltak og utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas hensyn til turstier/turveger.

Bredde for turvei/turdrag

kode	veitype	Dekkebredde(m)	Reguleringsbredde(m)
T	turvei	3	6

Følgende framtidige turveier er lagt inn i kartet som samferdsel linje:

Tangen – Gamle Mosjøveien – Vefsn kommune

Retningslinjer:

Turvei skal bygges opp med bærelag og duk.

Tilrettelegging vil i hovedsak være planering og rydding av trasé.

5. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

5.1. LNFR- området- 5100, pbl § 11-9 punkt 5a

I LNFR- områder er det ikke tillatt å fradele tomt eller sette opp ny bebyggelse, andre varige konstruksjoner eller anlegg som ikke er knyttet til stedbunden næring.

Generelle bestemmelser

I LNFR-områder er det ikke tillat å gjøre bruksendringer eller oppføre nye bygninger, nye boenheter eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling i slike formål.

Ved søknad om fradeling av eksisterende bolig som er en følge av bruksrasjonaliserings i landbruket godkjent etter jordlov og konsesjonslov, kan dispensasjon vurderes. Fradeling av boenheter tilknyttet et tunet tillates ikke.

I LNFR- områder legges hensynet til landbruk, natur og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Det tas særlig hensyn til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskapet.

For endringer på bebygde eiendommer legges det vekt på tiltakets tilpasning på eiendommen og helhetlige kulturlandskapsvurderinger. Nybygg og tilbygg tilknyttet landbruket skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet.

Karbonrike arealer

Det tillates ikke å fjerne eller drenere myr eller omdisponere skog med høy bonitet. Nyeste kunnskap skal legges l grunn.

Det tillates ikke nedbygging av arealer vist som myr og våtmark, eller skog med høy bonitet.

Våningshus for landbruksdrift

Det kan tillates bygging av flere våningshus der det av hensyn til landbruksdrifta av eiendommen er nødvendig med flere våningshus på bruket. Det tillates ikke flere enn tre våningshus på eiendommen.

Våningshuset skal plasseres i tilknytting til tunet på landbrukseiendommen og utformes på en slik måte at den blir en naturlig del av det tradisjonelle kulturlandskapet, samt tilpasses eksisterende bygningsmasse når det gjelder takvinkler, materialvalg, farger og stilart.

Våningshuset bør ikke berøre dyrka jord (fulldyrka eller overflatedyrka) med mindre det ikke finnes andre alternativ.

Fritidsbebyggelse

Oppføring av ny eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillat. Det samme gjelder for bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig.

5.2. LNFR-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse LSBFN - 5200 (pbl 11-7. punkt 5b)

Småskala næringsbebyggelse kan tillates. For ny næringsbebyggelse med samlet BYA>1000 m2, kreves reguleringsplan.

I LNF-områdene hvor det åpnes for spredt næringsbebyggelse kan det tillates mindre næringsetableringer som café, mindre forretninger, ikke støyende håndverk, tjenesteyting, lager, turistrelaterte servicefunksjoner, dyrepensjonat, landbruksrelaterte næringsvirksomheter og lignende.

Etablering av camping, bobilcamp, og industri- eller kontorbygninger er ikke tillatt.

På land skal det ikke etableres ny bebyggelse eller anlegg som kan komme i konflikt med hensynsone for friluftsområder. Det kan etableres tilretteleggingstiltak for å fremme friluftslivet, samt å sikre området som friluftsområde.

På landbrukseiendommer kan det tillates inntil 2 utleiehytter, men disse tillates ikke fradelt som selvstendige tomter.

Utvidelse, fornying og gjenoppbygging av eksisterende bebyggelse med tilhørende anlegg, samt oppføring av uthus/garasje kan tillates på aktive og nedlagte landbrukseiendommer samt eksisterende godkjente bolig-, fritids- og næringseiendommer, under følgende forutsetninger:

- Det skal ikke bygges på dyrka eller dyrkbar jord. Minste avstand fra bebyggelsen til dyrka mark for nye enheter er 20 meter
- Det skal ikke bygges på verdifulle naturområder eller karbonrike areal (myr og høybonitetsskog med tilhørende kantsone)
- Tiltaket er utenfor byggeforbudssonen langs sjø eller vann- og vassdrag
- Tiltaket er utenfor aktsomhetssone for ras, eller sikkerhet mot ras er dokumentert
- Tiltaket ikke kommer i konflikt med en hensynssoner for nedslagsfelt drikkevann og flytlei for rein.

Nye fritidsboliger skal plasseres i områder med eksisterende fritidshus.

Flytekaier kan etableres, primært som fellesanlegg for flere eiendommer.

For naust gjelder samme bestemmelser som i punkt 2.9.

Retningslinjer:

Dersom lokaliseringsspørsmål utløser arealbrukskonflikter eller reiser planmessige og prinsipielle spørsmål m.v., kan dette utløse reguleringskrav for området.

Ved fradeling av spredte boligtomter skal det normalt ikke tillates tomtestørrelse over 2500 m2.

Ved fradeling av tomt til fritidsbolig skal det normalt ikke tillates tomtestørrelse over 1000 m2.

Det bør tilstrebes å samlokalisere eiendommer, bygninger, teknisk infrastruktur, leke- og oppholdsarealer i størst mulig grad.

Det skal tas sikte på å bruke eksisterende avkjørsler fra offentligvei.

Alle tiltak skal avklares med hensyn til skred, ras, og flom.

Bestemmelsene og retningslinjene kan også legges til grunn ved behandling av dispensasjonssøknader og/ eller behandling av søknader i regulerte områder hvor planene er lite oppdaterte og utfyllende.

LNFR-områder for spredt boligbebyggelse

Kode/navn på området	Størrelse	Eksisterende /Fremtidig	Antall nye boliger som er tillat
LSB1, Leines, gbr: 49715	174,7 daa	eksisterende	5
LSB2, Holmvika, gbr: 51/9	26,4 daa	eksisterende	1
LSB3, Leines, gbr: 49/19	4,5 daa	eksisterende	1
LSB4, Myrlund, gbr: 46/33	4,6 daa	eksisterende	1
LSB5, gbr:46/27	1,3 daa	eksisterende	0
LSB6, Nystad, gbr: 46/25	2,8 daa	eksisterende	1
LSB7, Åsen, gbr: 46/29	2,5 daa	eksisterende	0
LSB8, Åsen, gbr: 46/36	16,5 daa	eksisterende	2
LSB9, Holten, gbr: 46/18	70,8 daa	eksisterende	5
LSB10, Ørnhaugen gbr: 55/36	5,5 daa	eksisterende	0
LSB11, Breilandsenget, gbr:59/38	2,2 daa	eksisterende	1
LSB12, Breilandsenget, gbnr:59/21	1,0 daa	eksisterende	1
LSB13, Andersåsen, gbnr:59/42	26,7 daa	eksisterende	3
LSB14, Andersåsen, gbnr:59/15	33,3 daa	eksisterende	2
LSB15, Breiland, gbnr: 59/46	2,4 daa	eksisterende	0
LSB16, Leira, gbnr: 60/56	2,4 daa	eksiterende	0
LSB17, Leira, gbnr: 60/49	8,9 daa	framtidig	2
LSB18, Leira, gbnr: 60/57	2,1 daa	eksisterende	0

LSB19, Beretmoen, gbnr: 60/25	2,3 daa	eksisterende	0
LSB20, Beretmoen, gbnr: 60/42	1,2 daa	eksisterende	0
LSB21, Leira, gbnr: 60/65	20,0 daa	framtidig	3
LSB22, Leira, gbnr: 64/46	20,7 daa	framtidig	3
LSB23, Leira, gbnr: 64/21	27,7 daa	framtidig	4
LSB24, Engåsen/Toven, gbnr: 61/30	27,4 daa	eksisterende	5
LSB25, Breirem gbnr: 100/17	**25,6 daa**	**eksisterende**	**2 tidligere LSB27**
LSB26, Skjærvold gbnr: 100/2	**2,5 daa**	**eksisterende**	**3 tidligere LSB28**
LSB27, Aspåsen, gbnr: 43/6	30,1 daa	eksisterende	2
LSB28, Bakkahaugen gbnr: 43/12	8,7daa	eksisterende	2
LSB29 Moen gbnr: 92/88	8,5 daa	eksisterende	1
LSB30 Solhaug, gbnr: 57/5	21,5 daa	eksisterende	2
LSB31, Bøåsen, gbr: 44/3	2,7 daa	eksisterende	0
LSB32, Levang, gbnr: 101/1	29,8 daa	eksisterende	3
LSB33, Levang, gbnr: 102/25	**66,9 daa**	**eksisterende**	**2 (tidligere LSB35)**
LSB34, Levang, gbnr: 101/81	**45,8 daa**	**eksisterende**	**5 (tidligere LSB36)**
LSB35, Austvika, gbnr: 99/1	142,5 daa	eksisterende	0
LSB36, Nyland, gbnr: 69/18	123,2 daa	eksisterende	5

LNFR-områder med spredt fritidsbebyggelse

Kode/Navn på området	Størrelse	Eksisterende/ Fremtidig	Antall nye fritidsboliger som er tillat
LSF1	4,5 daa	eksisterende	1

Leines, gbr: 49/86			
LSF2, Sjøbaken/Levang, gbnr: 102/22	16,8 daa	framtidig	1
LSF3, Bakken, gbr: 44/27	17,7 daa	eksisterende	3
LSF4, Henrikdalen/Sundøya, gbnr: 110/22	5,3 daa	eksisterende	3
LSF5, Jystad, gbnr: 110/23	61,1 daa	eksisterende	4

LNFR-områder for spredt bolig- eller fritidsbebyggelse

Kode	Område	Eksisterende/ Fremtidig	Antall nye boliger eller fritidsboliger som er tillat
LSBF1, Leines, gbnr: 49/56	12,7 daa	eksisterende	1
LSBF2, Åsenget, gbnr: 48/8	29,1 daa	eksisterende	1
LSBF3, Valla, gbnr: 52/1	69,8 daa	eksisterende	3
LSBF4, Tovåsen gbnr: 61/33	5,3 daa	eksisterende	3
LSBF5, Haugjord gbnr: 97/2	39,3 daa	eksisterende	3
LSBF6, Moen, gbnr: 93/13	1,8 daa	eksisterende	0
LSBF7, Ytre Bardal, gbnr: 93/11	27,9 daa	eksisterende	2
LSBF8, Solheim, gbnr: 93/14	3,1 daa	eksisterende	1
LSBF9, Solstrand, gbnr: 87/18	2,9 daa	eksisterende	0
LSBF10, Nedre Blyseth, gbnr: 87/9	7,1 daa	eksisterende	0
LSBF11, Blyseth, gbnr: 87/17	13,3 daa	eksisterende	2
LSBF12, Vatn, gbnr: 62/9	37,9 daa	eksisterende	2
LSBF13, Løkås	7,1 daa	eksisterende	2

Gbnr:56/25			
LSBF14 Hjartåsen/Storå sen, gbnr: 54/7	107,9 daa	framtidig	4
LSBF15, Sjøbakken, gbnr: 102/15	15,1 daa	eksiterende	2
LSBF16, Levang, gbnr: 101/8	40,3 daa	eksisterende	3
LSBF17, Velsvåg, gbnr: 103/2	103,0 daa	eksisterende	5, krav for regulering,
LSBF18 Banhaugen, gbnr: 42/1	34,4 daa	eksisterende	3
LSBF19, Ulvangsøya 42/5	54,1	eksiterende	3
LSBF20, Haugan, gbnr: 42/4	43,0 daa	eksisterende	4
LSBF21, Ørvik, gbnr: 42/4	91,9 daa	eksisterende	4
LSBF22, Nygård, gbnr: 42/18	40,7 daa	eksisterende	4
LSBF23, Konterhauge, gbnr: 42/7	15,6 daa	eksisterende	3
LSBF24, Lia, gbnr: 42/21	12,8 daa	eksisterende	2
LSBF25, Klubben, gbnr: 41/1	14,3 daa	eksisterende	2
LSBF26, Vardhaugen, gbnr: 41/11	17,9 daa	eksisterende	4
LSBF27, Angarsnesåsen , gbnr: 40/5	75,2 daa	eksisterende	5
LSBF28, Forneset, gbnr: 109/2	23,1 daa	eksisterende	2
LSBF29, Lille Fagervik, gbnr: 108/3	48,2 daa	eksisterende	3
LSBF30, Fagervika, gbnr: 106/34	7,9 daa	eksisterende	1

LSBF31, Forsland, gbnr: 68/23	33,6 daa	eksisterende	1
LSBF32, Kvitting, gbnr: 70/19	463,2 daa	eksisterende	3
LSBF33, Sundøybrua, gbnr: 72/16	340,8 daa	eksisterende	5
LSBF34, Sundøybrua gbnr: 73/6	63,0 daa	eksisterende	3
LSBF35, Kvitneset, gbnr: 75/18	58,6 daa	eksisterende	3
LSBF36, Engberg/Sundøya, gbnr: 77/7	83,7 daa	eksisterende	5
LSBF37, Åkvik, gbnr:111/1	358,7daa	eksisterende	4
LSBF38, Kvalnes, gbnr:112/12	103,0 daa	eksisterende	4
LSBF39, Fagervika, gbnr: 107/2	12,3 daa	eksisterende	2
LSBF40 Fagervika, gbnr: 107/3	35,6 daa	eksisterende	1
LSBF41, Bardal, gbnr:86/2	92,9 daa	eksisterende	5

LNFR-områder for spredt bolig- eller næringsbebyggelse

Kode	Område	Eksisterende/Fremtidig	Antall nye boliger eller næringsbebyggelse som er tillat
LSBN1, Meisfjord, gbnr: 47/7	37,4 daa	eksisterende	1
LSBN2, Furuåsen, gbnr: 55/43	15,5 daa	framtidig	2
LSBN3, Nyrud, gbnr: 57/37	9,5 daa	eksisterende	2,1 næringsbebyggelse
LSBN4, Rishaugen, gbr: 45/4	28,8 daa	eksisterende	1, 1 næringsbebyggelse

LNFR-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelser

Kode	Område	Eksisterende/Fremtidig	Antall nye boliger eller næringsbebyggelse som er tillat
LSBFN1, Hjartland, gbr: 53/6	63,2 daa	eksisterende	3, 1 næringsbebyggelse
LSBFN2, Hjartland, gbr: 53/5	15,9 daa	eksisterende	2
LSBFN3, Minde, gbnr: 44/19	27,2 daa	eksisterende	3, 1 næringsbebyggelse
LSBFN4, Hjartåsen/Storåsen, gbnr: 54/1	107,9 daa	framtidig	4, 1 næringsbebyggelser
LSBFN5, Leira, gbnr: 59/51	11,9 daa	eksisterende	1, 1 næringsbebyggelse
LSBFN6, Storhaugen, gbnr: 60/41	103,7 daa	framtidig	4, 1 næringsbebyggelse
LSBFN7, Hellesvika, gbnr:78/5	400,4 daa	eksisterende	5, 1 næringsbebyggelse

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

6.1. Generelle bestemmelser og retningslinjer (pbl §§ 11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3)

I områder under marin grense med marine avsetninger, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan eller ved enkeltsaksbehandling gjennomføres en geoteknisk vurdering av skredfaren.

Undersøkelser skal være gjennomført og dokumentert før reguleringsplan sendes på høring. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av disse må dokumenteres.

Tiltak som hindrer reindriftas rett til å flytte med rein, er ikke tillatt. Reindriftas arealbrukskart skal legges til grunn ved vurdering av konflikt mellom akvakulturanlegg og reindrift.

Navigasjonsinnretning

Innen hovedformålet bruk og vern av sjø og vassdrag, og uavhengig av underformål, er vedlikehold, fjerning og nyetablering av nødvendige sjømerker og navigasjonsinstallasjoner for å ivareta sikkerhet og framkommelighet på sjøen tillatt.

Ankrings-, opplags- og riggområdet

Innen hovedformålet bruk og vern av sjø og vassdrag, og uavhengig av underformål, 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 ankring.

Retningslinjer:

Bruken av områdene til ankringsområder forutsettes skje i overenstemmelse med lokal havnemyndighet.

6.2. Bruk og vern av sjø og vassdrag - 6001 (pbl §§ 11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3)

6.2.1. Bruk eller vern av sjø og vassdrag med akvakultur

Formålet omfatter alle typer arealbruk på eller i sjø og vassdrag inkl. evt. tilhørende strandsone. Dette er fellesområder i kystsonen hvor det ikke er foretatt en konkret avveining mellom ulike brukerinteresser.

Kommunen skal vurdere å avklare mulige arealbrukskonflikter i den enkelte akvakultursak med bakgrunn i oppdatert kunnskapsgrunnlag, slik at natur-, ferdsels-, fiske- og friluftsinteressene ikke blir vesentlig skadelidende.

Tiltak som hindrer reindriftas rett til å flytte rein, er ikke tillatt. Reindriftas arealbrukskart skal legges til grunn ved vurdering av konflikt mellom akvakulturanlegg og reindrift. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for reindriftas rett til å flytte med rein, skal uttalelsene fra berørt reinbeitedistrikt og Statsforvalter innhentes.

Akvakultur er ikke tillatt dersom virksomheten vil være til vesentlig skade for naturmangfold- og friluftsinteresser av nasjonal eller vesentlig regional betydning.

Oppankring og faste anlegg for fortøyning av småbåter er tillatt så lenge det ikke er til hinder for allmenn ferdsel, fiskeri eller hensynet til viktig natur- eller friluftslivsområder.
Fortøyninger må ligge minimum 25 m under gjennomsnittlig havnivå og ikke være til hinder for vanlig sjøveis ferdsel (A-25).

Retningslinjer:

I områder vil oppdrettsanlegg kunne etableres dersom det ikke dukker opp nye momenter under offentlig utlegging/kunngjøring som en følge av særlovgivningen. Ved søknad om etablering av akvakulturanlegg i de generelle sjøområder kreves full saksgang med utredning og avveining i forhold til andre interesser jf. akvakulturloven §§ 6 og 16.

Områder med bruk og vern av sjø og vassdrag har en fleksibel planinnretning slik at det skal være mulig å utvikle marine næringer med avveining mellom ulike interesser, i takt med oppdatert kunnskapsgrunnlag, ny teknologi og dialog mellom berørte parter.

De utlagte akvakulturområdene skal prioriteres ved lokaliseringsvalg.

Nye akvakulturanlegg bør lokaliseres minst 500 m fra viktige friluftsområder og minst 1000 meter fra hekkelokaliteter for spesielt sårbare rovfuglarter.

Det er forbud mot ferdsel 20 meter fra og fiske 100 meter fra anleggene.

Ved utbygginger som omfatter mudring og flytting av masser skal grunnforholdene dokumenteres. Er det påvist eller mistenkes forurenset grunnen skal dette også undersøkes. Avklaringene skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse jfr. pbl § 11-9 nr. 8.

Høsting av tare bør ikke tillates i kartlagte områder som har regional og nasjonal stor verdi for biologisk mangfold, eller i nærheten områder som er kartlagt som viktige gyte- og fiskeområder.

Alle tiltak i sjø må vurderes av NTNU Vitenskapsmuseet for det kan gjøres vedtak. Dette gjelder også for tiltak som ikke fremmes gjennom arealplaner, som for eksempel mudrings- og dumpingsarbeid (jf. Kulturminnelovens § 9).

6.2.2. Nasjonale laksefjorder. Bestemmelsesområde markert #LFJ 1 og #LFJ2

I nasjonale laksefjorder er det forbud mot nyetablering av oppdrettsanlegg, slakting og videreforedling av anadrom fiskeslag. Beskyttelsesregimet fastsatt til nasjonale laksefjorder i St.prp. nr. 32 (2006-2007) skal gjelde.

6.3. Fiske A.RED – 6300 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt3)

I gytefelt/viktige fiskefelt, kaste- låssettingsplasser og i aktive redskapsfelt skal det i vannsøyle eller bunn ikke tillates tiltak som kan skade eller ødelegge områdenes kartlagte funksjon.

I fiskeområdene har fiskeriaktivitetene prioritet.

6.4. Akvakultur 1822-A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8 - 6400 (pbl §§11-7 punkt 6)

Formålet akvakultur omfatter alle former for oppdrett/akvakultur (fisk, skjell, alger m.m.). Områdene omfatter eksisterende og fremtidige lokaliteter for akvakultur.
Anlegget, med forflåte og eventuelt installasjon på sjø skal ligge innenfor områder hvor det tillates akvakultur.
Fortøyninger må ikke hindre fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land. Fortøyninger festet i land skal festes under laveste lavvann.

I akvakulturområde 1822 - A2 tillates det kun oppdrett av skjell, tang, tare og sjøgress. Oppdrett av laks, ørret, regnbueørret og torsk er ikke tillatt.

I akvakulturområdet 1822 – A7 tillates det kun oppdrett av skjell, tang, tare og sjøgress. Oppdrett av laks, ørret, regnbueørret og torsk er ikke tillatt.

I akvakulturområde 1822 – 9 framtidig tillattes kun oppdrett av laks, ørret og regnbueørret. Oppdrett av torsk er ikke tillatt.

Retningslinjer:

Området omfatter alle typer av oppdrettsanlegg (fiskeoppdrett, skjellfarmer og algedyrking m.m.).

For å ta områdene i bruk til akvakultur kreves tillatelse atter akvakulturloven. Det er 20 m ferdselsforbud og 100 m fiskeforbud rundt oppdrettsanlegg. Andre aktiviteter kan skje fritt i området så lenge de ikke kommer i konflikt med planformålet.

Alle tiltak i sjø må vurderes av NTNU Vitenskapsmuseet for det kan gjøres vedtak. Dette gjelder også for tiltak som ikke fremmes gjennom arealplaner, som for eksempel mudrings- og dumpingsarbeid (jf. Kulturminnelovens § 9).

6.5. Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - 6800

6.751. Kombinerte formål for fiske, ferdsel, natur og friluftsliv FFNF (pbl §11-11 punkt 3)

Innenfor disse områdene tillates ikke etablering av akvakultur. Ved tiltak skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker naturmangfold og allmennhetens ferdselsmuligheter.

Retningslinjer:

Fiskeområder utover aktive redskapsfelt, gyteområder/viktige fiskefelt og kaste- og låssettingsplasser, er ikke avsatt som en bruks områder for fiskeri. Derfor bør hensynet til fiskerinæringen generelt tillegges vekt i konflikttilfeller.

6.5.2. Kombinerte formål for fiske, ferdsel og friluftsliv FFF (pbl §11-11 punkt 3)

Innenfor disse områdene tillates det ikke etablering av akvakultur.

Retningslinjer:

Fiskeområder utover aktive redskapsfelt, gyteområder/viktige fiskefelt og kaste- og låssettingsplasser, er ikke avsatt som en bruks områder for fiskeri. Derfor bør hensynet til fiskerinæringen generelt tillegges vekt i konflikttilfeller

6.5.3 Kombinerte formål for fiske, ferdsel og akvakultur. Markert FFA

I områder for kombinerte formål tillates arealbruk knyttet til områdenes hovedformål (ferdsel/fiske/akvakultur), hvor prioritet 1. ferdsel**,** prioritet 2. akvakultur**,** prioritet 3. fiske. Det tillates utlegging av fortøyninger til havbruk etablert med funksjon for akvakulturområde.

Fortøyninger må ligge minimum 25 m under gjennomsnittlig havnivå og ikke være til hinder for vanlig sjøveis ferdsel (A-25).

Fortøyninger inn mot land må ligge minimum 2 m under laveste lavvann. Det er ikke tillatt med utvidelser eller nyetablering av akvakulturanlegg utover fortøyning innenfor området.

6.5.4. Kombinerte formål for låssetting og fortøyning L/A (pbl §11-11 punkt 3)

Det tillates utlegging av fortøyninger til havbruk etablert i A-områder. Fortøyninger må ligge minimum 25 m under gjennomsnittlig havnivå og ikke være til hinder for vanlig sjøveis ferdsel (A-25). Fortøyninger inn mot land må ligge minimum 2 m under laveste lavvann. Det er ikke tillatt med utvidelser eller nyetablering av akvakulturanlegg utover fortøyning innenfor området.

6.6. Havneområdet i sjø HS1, HS2, HS3, HS1, HS5, HS6, HS7, HS8, HS9 – 6220 (pbl §§ 11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 6)

Det tillates etablering av båt- og havneanlegg knyttet til næringsvirksomhet på land.

Det tillates etablering av havnerelatert infrastruktur.

6.7. Småbåthavn – 6230 (pbl §§ 11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 6)

Området kan inkludere kaier, flytebrygger og naust.

Småbåthavnens landanlegg skal være åpen for allmennhetens ferdsel til fots. Etablering eller utvidelse av småbåthavner krever reguleringsplan.

Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall og miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk.

Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter.

Areal avsatt til småbåthavn inkluderer nødvendig manøvreringsareal.

7. Hensynssoner (pbl § 11-8)

7.1. Sikrings- og faresone (pbl § 11-8 punkt a)

7.1.1. Sikringssone (H110) – nedslagsfelt drikkevann

For allmenhetens aktiviteter gjelder følgende for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor hensynsone. Lista over aktiviteter som er forbudt er ikke uttømmende.

Innenfor hensynssone H110 skal det ikke iverksettes tiltak som kan ha negativ innvirkning på vannkvaliteten. I området skal det kun foregå aktivitet knyttet til driften av vannforsyningsanlegget.

Innenfor sonene er det forbud mot ny bebyggelse, masseuttak, bruk av sprøytemidler, nedgravde olje eller kjemikalietanker, lagring av kjemikalier, olje og oljeprodukter, infiltrasjon av avløpsvann i grunnen, med unntak av til drift av vannverket, og etablering av konkurrerende vannuttak.

Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Det er ikke tillatt å bade husdyr, eksempelvis hund i drikkevannskildene.

Det er ikke tillatt benytte motorbåt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i innsjøer, elver og bekker innenfor nedslagsfelt.

Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer eller lignende.

Ferdsel på islagt vatn og hundekjøring

Ferdsel på vann/islagt vann som kan medfører direkte forurensning i vannkilden er forbudt uten særskilt tillatelse fra kommunen. Det er forbudt mot kjøring og oppstilling/ parkering av kjøretøy ved vannkilden.

Det er ikke tillatt med hundekjøring på isen til vann som er drikkevannskilde.

Jakt, organiserte turer, masseturisme og osv.

Det er ikke tillatt med organiserte fritidsaktiviteter, leirslagning, stevner eller lignende nærmere inntakspunkt en 100m. Det er heller ikke tillatt for enkeltpersoner å sette opp telt eller på annen måte slå leir nærmere 100 m fra inntak.

Jakt i nedbørsfeltet må ikke medføre risiko for forurensing av vannkilden. Slakting skal utføres i en avstand på minimum 100 meter fra vann og tilløp.

For Leirfjord vannverk, Tverlandet vannverk, Sund/Hellesvik vannverk, Kvalnes vannverk

Foring slike stein og samlegjerde for husdyr og rein innenfor nedslagsfelt er forbudt.

Området kan inngjerdes for å forhindre unødvendig ferdsel av mennesker og husdyr i området.
Det er ikke tillat med ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse som vil gi økt aktivitet eller på annen måte påvirker vannkilden negativt.

Det er ikke tillat med etablering av nye avløpsanlegg. Eksisterende avløpsanlegg uten utslippstillatelse skal etter pålegg utbedres.

For Fagervika vannverk, Tovåsen vannverk, Levang vannverk, Bardal vannverk

Fylling av drivstoff og smøring av maskiner skal gjennomføres nedstrøms inntakspunkt.

Kode	Område	Eksisterende/Fremtidig	Fare som kan oppstå

H110_1	Leirfjord vannverk	eksisterende	Olje eller andre kjemikalier som vi ikke kan rense ut av vann.
H110_2	Tverlandet vannverk	eksisterende	Olje eller andre kjemikalier som vi ikke kan rense ut av vann.
H110_3	Sund/Hellesvik vannverk	eksisterende	Olje eller andre kjemikalier som vi ikke kan rense ut av vann.
H110_4	Kvalnes vannverk	eksisterende	Olje eller andre kjemikalier som vi ikke kan rense ut av vann.
H110_5	Fagervika vannverk	eksisterende	Olje eller andre kjemikalier som vi ikke kan rense ut av vann.
H110_6	Tovåsen vannverk	eksisterende	Olje eller andre kjemikalier som vi ikke kan rense ut av vann.
H110_7	Levang vannverk	eksisterende	Olje eller andre kjemikalier som vi ikke kan rense ut av vann.
H110_8	Bardal vannverk	eksisterende	Olje og andre kjemikalier som vi ikke kan rense ut av vann.

7.1.2. Faresone (H370) - høyspentanlegg

Hensynssone H370 viser aktuelle høyspenningsanlegg innenfor planområdet. I hensynssonen er det et generelt forbud mot tiltak.

7.1.3. Faresone brann- og eksplosjon (H350)

Innenfor faresone H350 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg.

7.1.4. Faresone for skytebane (H360)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

7.1.5. Faresone ras- og skred(H310)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (k(H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

7.1.6. Faresone for flom(H320)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

7.2. Hensynssone for reindrift og friluftsliv (pbl §11-8 punkt c)

7.2.1. Hensynsone (H520) - reindrift

I hensynsone H520 er det ikke tillat med tiltak som er til hinder for flyttleia.

Tiltak under havoverflaten som ikke hindrer svømming eller ilandføring av rein fra båt, kan tillates. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for reindriftas rett til å flytte med rein, skal uttalelse fra berørt reinbeitedistrikt og Statsforvalter innhentes. Også ved tiltak i havoverflaten like inntil hensynssone reindrift, skal reinbeitedistrikt og Statsforvalter høres.

7.2.2. Hensynssone friluftsliv (H530)

I hensynsone H530 er det allmennhetens friluftsinteresser som skal være førende.

På land skal det ikke etableres ny bebyggelse eller anlegg som kan komme i konflikt med denne bruken.

Det kan etableres tilretteleggingstiltak for å fremme friluftslivet, samt å sikre området som friluftsområde.

7.3.Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven (H710)

Innenfor hensynssone- båndlegging for regulering etter PBL, fremtidig, kan det ikke gjennomføres tiltak før det foreligger vedtatt reguleringsplan.

7.4. Gjennomføringssone (H810) (pbl §§ 11-7,11-8 punkt e og 11-10)

Innenfor området H810 tillates fortetting til sentrumsformål (herunder: bolig, forretning, kontor og service). Områder for bebyggelse skal være områder med høy bygningsmessig tetthet og med gode offentlige rom.

Utviklingsprosjekter skal utformes slik at de tilrettelegger for kommunikasjon, bevegelse og sikt mellom områdene.

Utviklingsprosjekter som grenser mot eksisterende bebyggelse innenfor foreslått bygrense skal utformes med hensyn til denne bebyggelsen, når det gjelder både høyder og proporsjoner.

Innenfor områder for sentrumsformål skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter pbl. § 1-6.

Reguleringskrav gjelder ikke for mindre utvidelse / endring av eksisterende godkjent virksomhet.

7.5. Detaljeringssone(H910) (pbl §11-8 punkt f)

Alle gjeldende reguleringsplaner som videreføres uendret er vist med Hensynsone H910 og navngitt med plan - ID. jf. planbeskrivelsens avsnitt 3.6. Der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplan/reguleringsplan gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2023-2035.

Feltkode	Plannavn
202001	Reguleringsplan for Andreas Bensonvikja hyttefelt
201901	Detaljreguleringsplan for gang og sykkelvei Leland-Sletta
201801	Reguleringsplan for Sneppen
201502	Reguleringsplan for Ulvangsøya hyttefelt
201501	Områdereguleringsplan for Leinesodden - Maritime Servicebase
201302	Reguleringsplan for Solsiden
201201	Reguleringsplan for Vikran hyttefelt
201205	Reguleringsplan for Jøsåstangen
201206	Reguleringsplan for Crossbane Leira
200901	Reguleringsplan for Bakken og Sletten hyttefelt

	Byggegrensa fastsatt i kommuneplan arealdel 2023-2035 gjelder foran reguleringsplan
30003	Reguleringsplan for Hjartland Byggegrensa fastsatt i kommuneplan arealdel 2023-2035 gjelder foran reguleringsplan
30004	Reguleringsplan for Fagervika havn Byggegrensa fastsatt i kommuneplan arealdel 2023-2035 gjelder foran reguleringsplan
30005	Reguleringsplan for Fagervik Lille Byggegrensa fastsatt i kommuneplan arealdel 2023-2035 gjelder foran reguleringsplan
30007	Reguleringsplan for Baklund boligfelt
30009	Reguleringsplan for Rammen hytte- og campingfelt Byggegrensa fastsatt i kommuneplan arealdel 2023-2035 gjelder foran reguleringsplan
30010	Reguleringsplan for Stuvåsen
30014	Reguleringsplan for Kvitneset fritidsområdet
30016	Reguleringsplan for Låftneset gård- og turistanlegg Byggegrensa fastsatt i kommuneplan arealdel 2023-2035 gjelder foran reguleringsplan
30020	Reguleringsplan for Elverum gård- og hyttefelt
30021	Reguleringsplan for Fagertun gård- og fritidsområde
30024	Reguleringsplan for Fagervika skytebane
30025	Reguleringsplan for Bardal og Levang skytebane
30027	Reguleringsplan for Brennskaret hyttefelt
30032	Reguleringsplan for Levang pistolskytebane
30036	Reguleringsplan for Hellesvik bolig og industrielt,
30042	Reguleringsplan for Hellesvik og rorbugrend
30044	Reguleringsplan for FV78 Lading og Leirosen Kvitnes-Strand
30051	Reguleringsplan for RV808 Leirvik - Levang
30055	Reguleringsplan for Åslund hyttefelt
30057	Reguleringsplan for Notvika Lille Fagervik Byggegrensa fastsatt i kommuneplan arealdel 2023-2035 gjelder foran reguleringsplan
30062	Reguleringsplan for Sjøbakken fiskecamping
30069	Reguleringsplan for Løkvik Vest Byggegrensa og bestemmelser for bebyggelse fastsatt i kommuneplan arealdel 2023-2035 gjelder foran reguleringsplan.
30070	Reguleringsplan for Levang boligfelt
30075	Reguleringsplan for Hellesvika friluftsområdet
30078	Reguleringsplan for Detaljregulering for Angarsnesstranda
30079	Reguleringsplan for Løkvik havn og campingområde Byggegrensa og bestemmelser for bebyggelse fastsatt i kommuneplan arealdel 2023-2035 gjelder foran reguleringsplan.

30081	Reguleringsplan for Vatne camping
30084	Reguleringsplan for Detaljregulering Neshøgda
30086	Reguleringsplan for Fv220 Sundøybrua m tilførselsveger
30089	Reguleringsplan for FV 220 Sundøy skole-Kvalnes
30092	Reguleringsplan for Perleplassen hyttefelt

Planer som fortsatt skal gjelde, men ikke er omfattet av hensynsone H910.

Feltkode	Plannavn
201601	Reguleringsplan for Detaljeguleringsplan Storåsen
30001	Reguleringsplan for Sør-vestre del av Leland - Kirkelia
30002	Osheim boligfelt
30008	Reguleringsplan for Sandvikstangen hytteområdet
30011	Reguleringsplan for Leines turist- og friluftsområdet
30013	Reguleringsplan for Nymoen hyttefelt
30015	Reguleringsplan for Selvågen
30017	Reguleringsplan for Oddhamn hytte og campingfelt
30018	Reguleringsplan for Øyvalen-Krokvika hyttefelt
30019	Reguleringsplan for Åselva industrifelt
30022	Reguleringsplan for Åsenget bolig – og hyttefelt
30023	Reguleringsplan for Ennan landbruk og hytteområdet
30026	Reguleringsplan for Furuåsen øst
30028	Reguleringsplan for Høgbergen hyttefelt
30031	Reguleringsplan for Sletten boligfelt
30034	Reguleringsplan for Leirvikneset hytte- og friluftsområde
30035	Reguleringsplan for Kalvåsen
30037	Reguleringsplan for Leland industrielt
30039	Reguleringsplan for Leland sentrum 4
30041	Reguleringsplan for Fagerbakk hyttefelt
30043	Reguleringsplan for Leines fergeleie og småbåthavn
30049	Reguleringsplan for Angarsnesvikja småbåthavn og fritidsområde
30052	Reguleringsplan for Levang bolig og industrielt
30053	Reguleringsplan for Leland sentrum
30056	Reguleringsplan for Leland Øst
30058	Reguleringsplan for Leland sentrum 2
30059	Reguleringsplan for Bardal sentrum
30061	Reguleringsplan for Leland sentrum 5

30063	Reguleringsplan for Fv 214 Leland-Einmo
30068	Reguleringsplan for Leines bolig- og industrielt
30067	Reguleringsplan for Leines bolig og industriområdet reg.endring
30073	Reguleringsplan for Simsøhøgda boligfelt
30077	Reguleringsplan for Leland havn
30080	Reguleringsplan for Tangen
30087	Reguleringsplan for Leland sentrum Miljøgate
30088	Reguleringsplan for Sommerset hyttefelt/ oppheves etter vedtak av 202004

8. Juridiske flater, linjer og punkter

8.1.Gang/sykkelvei

Framtidige gang- sykkelveier er lagt inn i kartet med rød stiplet linje. Se punkt 3.3

8.2. Farled – 1161 (pbl §§ 11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 6)

Mindre utdypinger av farleder kan tillates uten reguleringsplan dersom virkninger for naturmangfold, kulturminner og strømforhold er tilstrekkelig utredet i byggesak.

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.

8.3. Turveg/turdrag - 1140

Framtidige turveier/turdrag er lagt inn i kartet med rød stiplet linje. Se punkt 4.2

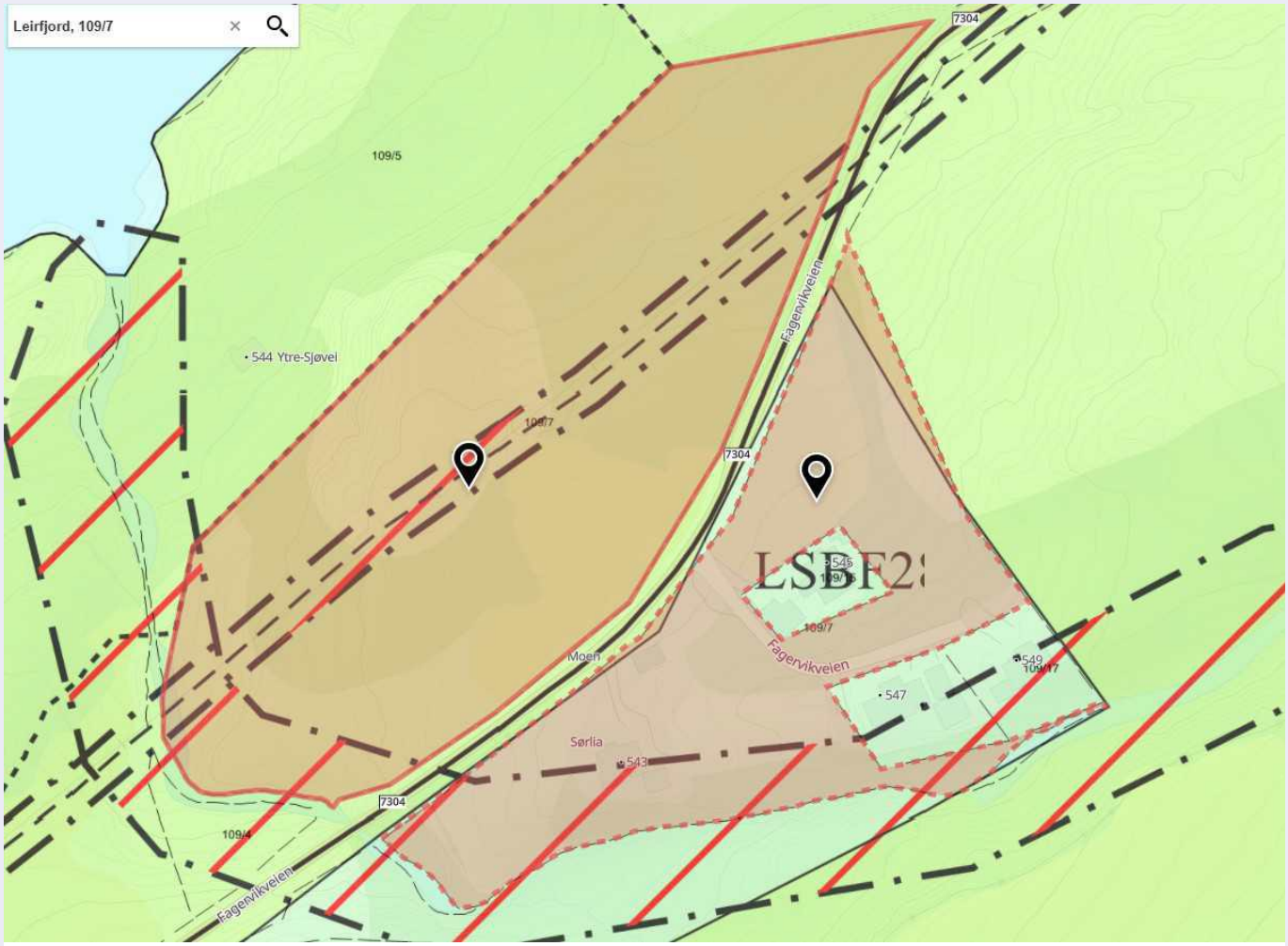
8.4. Områder unntatt plan på grunn av innsigelse

Områder som er unntatt av plan på grunn av uløste innsigelse er tegnet i plankartet med hvitt felt uten skravur med påskrift «unntatt plan pgv innsigelse» med egen planavgrensning.

Det gjelder områder A8(tidligere A9) – Finkona, R2(tidligere R4)- Austvika, BN9(tidligere BN10) – Leiråsen.

Etter at innsigelse blir løst disse områder blir tegnet i plankart meg gjeldende formål.

Vedlegg


Leirfjord, 109/7
109/5
544 Ytre-Sjøvei
109/7
7304
Fagervikveien
LSDF2
545
109/7
Moen
Fagervikveien
549
109/7
547
Sørlia
543
7304
109/4
Fagervikveien

Statens vegvesen

LEIRFJORD KOMMUNE
Saksnr. 09/776
Journal postnr. 5
01 JUNI 2011
Arkiv: GNR 109/807
Løpenr. 26231/11
Saksbehandler: ASS
Gradering:

Åse Albertsen og Roger Johansen
Fagervika
8890 LEIRFJORD

Behandlende enhet:	Saksbehandler/innvalgsnr:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Region nord	Trude Aanes - 75114829	2011/076849-002		31.05.2011

Avkjørselstillatelse - utvidet bruk

Etter Deres søknad mottatt 12.05. 2011 gir vi tillatelse til **utvidet bruk** av eksisterende avkjørsel fra fylkesveg 212 til eiendommen: gnr. 109 bnr. 15 i Leirfjord kommune. Fartsgrensen på strekningen er 80 km/t og siktkravet er 100 meter i begge retninger, målt fra et punkt 0,5 meter over avkjørselen, 4 meter fra vegkanten og til et punkt 1,1 meter over vegplan. Våre målinger viser at siktkravet på omsøkte avkjørsel innfris.

Tillatelse gis i henhold til bestemmelsene om avkjørsler i vegloven av 21. juni 1963 og Vegdirektoratets regler av 16. juli 1964 om bygging og vedlikehold av avkjørsler.

Tillatelse gis på følgende vilkår:

1. **I tillegg til tidligere bruksområde, omfatter den utvidede bruken følgende:** Adkomst til to fritidseiendommer
2. Tillatelsen gjelder bare for det sted som er nevnt foran og i samsvar med kartskissen vedlagt Deres søknad.
3. Avkjørselen skal vedlikeholdes etter vedlagte retningslinjer/skisse for bygging og vedlikehold av private avkjørsler.
4. Sikthinder som skog, kratt og brøytekanter, skal til enhver tid holdes bortryddet.
5. Tillatelsen til utvidet bruk bortfaller dersom tillatelsen ikke er benyttet i løpet av 3 år.

Statens vegvesen presiserer at tillatelsen kun gjelder for tilknytningspunktet til fylkesvegen. Hvis adkomsten til tilknytningspunktet må krysse annen eiers grunn er dette Statens vegvesen uvedkommende og er av privatrettslig karakter å regne

Det gis også tillatelse til å opparbeide parkeringsplass for brukere av fritidseiendommene. Det må være minst 2 oppstillingsplasser pr. hytte. Parkeringsplassen må utformes i henhold til vedlagt prinsippskisse.

Postadresse
Statens vegvesen
Region nord
Postboks 1403
8002 Bodø

Telefon: 06640
Telefaks: 75 55 29 51
firmapost-nord@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Ytterøra 22
8656 MOSJØEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

Etter forvaltningsloven av 10. februar 1967 § 28, første ledd, kan det klages på dette vedtaket både med hensyn til avgjørelsen, og vilkår knyttet til avgjørelsen. Eventuell klage sendes til Statens vegvesen, Region nord, Postboks 1403, 8002 BODØ innen tre uker fra mottakelsen av dette skriv.

Statens vegvesen, avd. Nordland
Med hilsen

Trude Aanes
Trude Aanes
rådgiver

2 vedlegg

Kopi: Leirfjord kommune, 8890 Leirfjord

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Einmo Service AS	
Adresse:	
Einmo	
Postnummer: 8890	Poststed: Leirfjord
Fødselsnr./Org.nr. 992989718	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 578222 Tinglyst: 16.07.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Åse Albertsen	101280[redacted]
Roger Johansen	040273[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1822	Leirfjord	109	7		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1822	Leirfjord	109	18		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

1. Kjøper av tomt Gnr. 109 bnr. 18 får føre vannledning over selgers tomtGnr. 109 bnr. 7.
3. Kjøper av tomt Gnr. 109 bnr. 18 får føre kloakkledning over selgers tomt Gnr. 109 Bnr. 7.
4. Kjøper av tomt Gnr. 109 bnr. 18 har rett til å bruke vei anlagt over selgers tomt Gnr. 109 bnr. 7.
5. Kjøper av tomt Gnr. 109 bnr. 18 har rett til å bruke parkeringsplass anlagt på selgers eiendom Gnr. 109 bnr. 7. Denne retten deles imidlertid med eier av tomt Gnr. 109 bnr. 17.
6. Kjøper av tomt Gnr. 109 bnr. 18 har rett til å skoge, for å bedre utsikten, mot nord, vest og øst på selgers eiendom Gnr. 109 bnr. 7.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

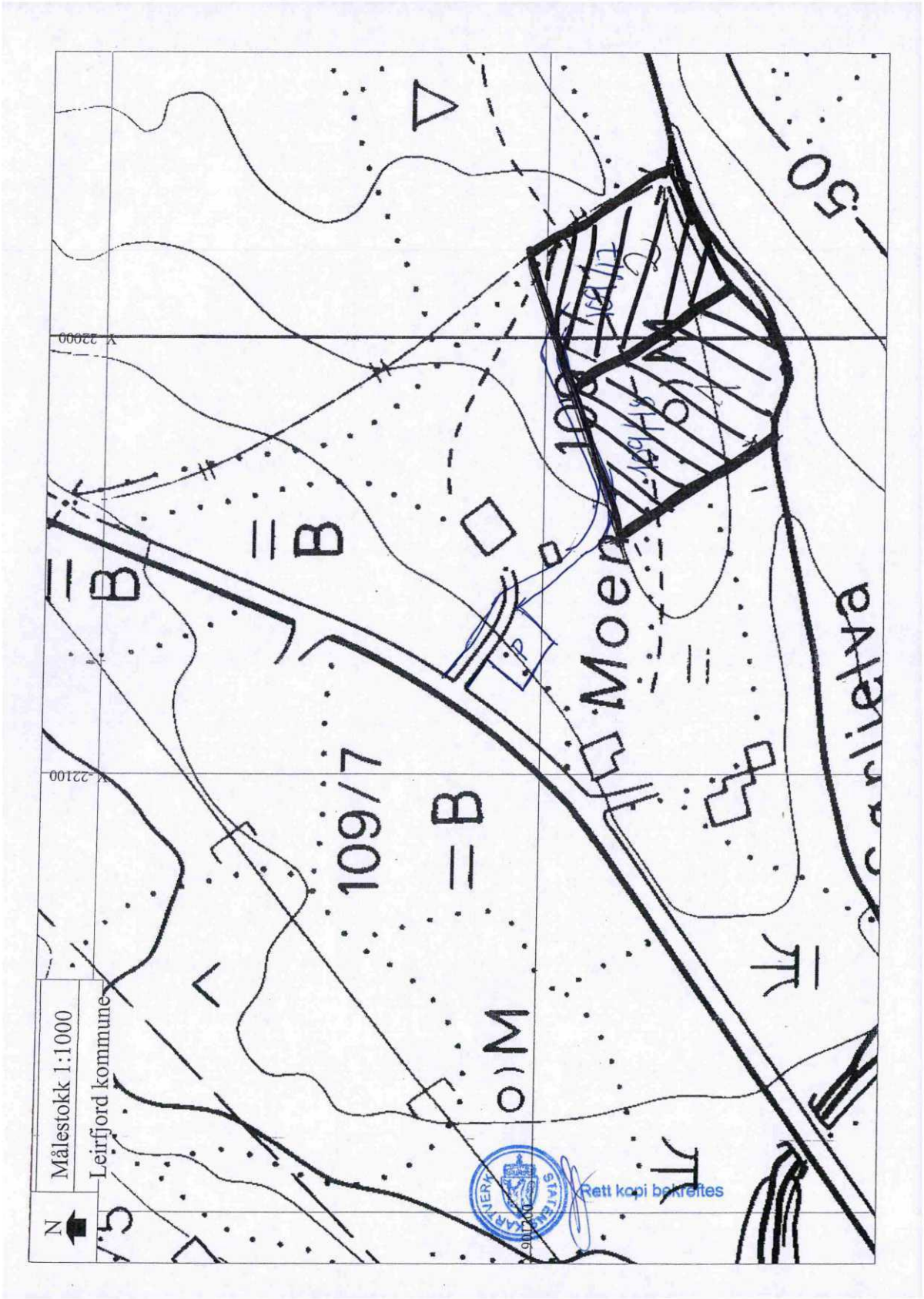
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Leirfjord 13/7-12	Åse Ulvatsen Roger Johansen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Vedlegg


Målestokk 1:1000
Leirfjord kommune
N
109/7
Moen
Rett kopi bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/2030/71
Attesteringstidspunkt 2026-07-20 10:31

LANDBRUKSDEPARTEMENTET
Tilskott- og kredittkontoret

Skjema nr. 11, T + K.

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 2030/67.
Alstahaug sorenskriverembete

Erklæring.

Undertegnede som har fått statstilskott til utbygging av Vassanlegg

på våre eiendommer "Moen" gnr. 109/7

i og "Maurstad" Leirfjord herred Nordland fylke

forplikter oss gjensidig og overfor det offentlige til på like vilkår å holde anlegget vedlike 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 vannforsyningen ved tilknytning av stikkledninger på samme vilkår som oss.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på våre eiendommer.

den 24. 4 1968

1. Arnfinn Benjaminsen født den 20-11-1906
eier av gnr. 109 bnr. 9 7 av skyld mark

festet!

2. Otto Pettersen født den 26-7-1917
eier av gnr. 109 bnr. 7 av skyld mark 0,20

3. født den
eier av gnr. bnr. av skyld mark

4. født den
eier av gnr. bnr. av skyld mark

5. født den
eier av gnr. bnr. av skyld mark

6. født den
eier av gnr. bnr. av skyld mark

7. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

8. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

9. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

10. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

11. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

12. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

13. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

14. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

15. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

16. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

Dok. nr. 2030 1967, dagbokført 27/6 sj. 27/6-67.
Alstahaug sorenskriverembete
H. Dahl

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/302753/71
Attesteringstidspunkt 2026-07-20 10:33

Skjema nr. 66 a. 252
Statens vegvesen.

Vann- og kloakkledninger samt stikkrenner ved riksvegene.

Dagbok nr. 2753 1952 10/12
Rana sorenskriverembete

ERKLÆRING

Undertegnede Antonette Pettersen eier av eiendommen Moen gnr. 94 bnr. 7 i Nesna herred som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge vannledning (kloakkledning, stikkrenne) gjennom ~~rik~~sveg ~~nr~~ bygde Store Fagervik - Lille Fagervik vedtar for meg selv og seinere eiere av eiendommen nedennevnte vilkår, som er fastsatt ved rundskriv fra Vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for anlegget ved vegvesenets reparasjons- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren er ansvarlig for skade som ved anlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med anlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet seinere måtte finne nødvendig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Fagervika den 3. desember 1952.

Antonette Pettersen

3000. 6 - 50. Standard boktrykkeri.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/302753/71
Attesteringstidspunkt 2026-07-20 10:33

Vegsjefen i ..... **fylke.** ..... den .....

Herr .....

.....

Etter Deres søknad av ..... gir en herved tillatelse

til å legge .....

.....

gjennom .....

ved .....

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle betingelser:

.....

.....

.....

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

.....

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

.....

Sendes herr vegtilsynsmannen i .....
for videre ekspedisjon til søkeren.

De bes påse at de stilte betingelser blir fulgt.

.....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/3518/71
Attesteringstidspunkt 2026-07-20 10:31

Sl kv. 5-
18/9-65.

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 3518 1965
Alstahaug sorenskriverembete

Feste-kontrakt

Undertegnede eier av småbruket "Moen" grnr. 109 bnr. 7 i Leirfjord herred, fester herved plassen "Maurstad" til ekteparet Jette og Arnulf Benjaminsen.

Plassen er på ca. 650 m2. innklusiv vei til hoved veien.

Plassen "Maurstad" får også rett til vann fra småbrukets vannanlegg, og rett til kloakkavløp.

Plassen er avmerket med jordfaste merker. Leien er etter felles overenskomst fastsatt til

kr. 50.- femti kroner

pr. år, som forfaller til betaling hver 1. mai.

Sörli den 11. sept. 1965.

Arnulf Benjaminsen
som leier

Otto Pettersen
som grunn-eier

Til vitterlighet:

1. Alfred Jörgensen

2. Signe Jörgensen

Grunneierens hustru som er over 21 år, og gjort kjent med overdragelsen, erklærer herved å gi sitt samtykke.

Gudrun Pettersen
grunneierens hustru

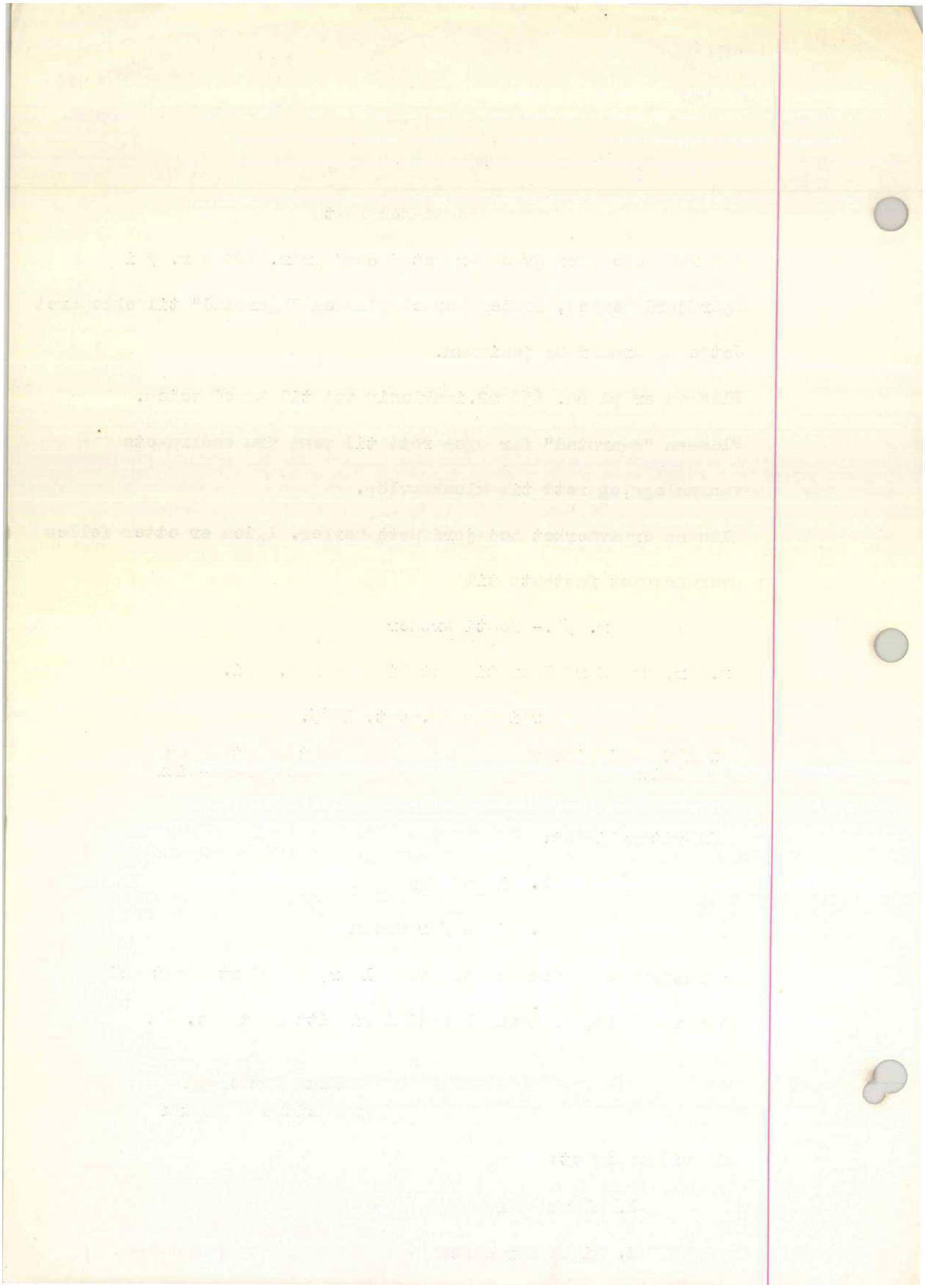
Til vitterlighet:

1. Alfred Jörgensen

2. Signe Jörgensen

Dok.nr. 3518 /1965, dagbokført 10/9-65
Alstahaug sorenskriverembete.
y/ s.d.

Vedlegg



Skjøte[1)]

Rekvirentens navn: TORE KJETIL LARSEN
Adresse:
Postnr. | Poststed: 8890 LEIRFJORD
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 311255 [redacted] | Ref.nr.:

Pl

Dok.nr: 244668 Tinglyst: 26.03.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1822	LEIRFJORD	109	17			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1. Bebygd [X] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Bolig-eiendom [X] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittlig enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 250 000

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 7 Opphør av samboerskap [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
101280 [redacted]	ÅSE ALBERTSEN	1/2
040273 [redacted]	Roger Johansen	1/2

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
311255 [redacted]	TORE KJETIL LARSEN	[X] Ja [ ] Nei	1/2
030554 [redacted]	KIRSTEN MERETE MIKKELSEN	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2010

Vedlegg

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Sandnessjøen 27/2-12

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Åse Albertsen — ÅSE ALBERTSEN
Roger Johansen — ROGER JOHANSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
STEINAR LØKÅS
Adresse
8800 Sandnessjøen

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
ROGER LOKENTSEN
Adresse
8800 Sandnessjøen

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og sendes inn i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Statens kartverk, det andre mottar innsenderen i retur i kvittert stand. Ved innsendelse til Statens kartverk, vil dokumentavgiften og tinglysingsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2f og § 3.

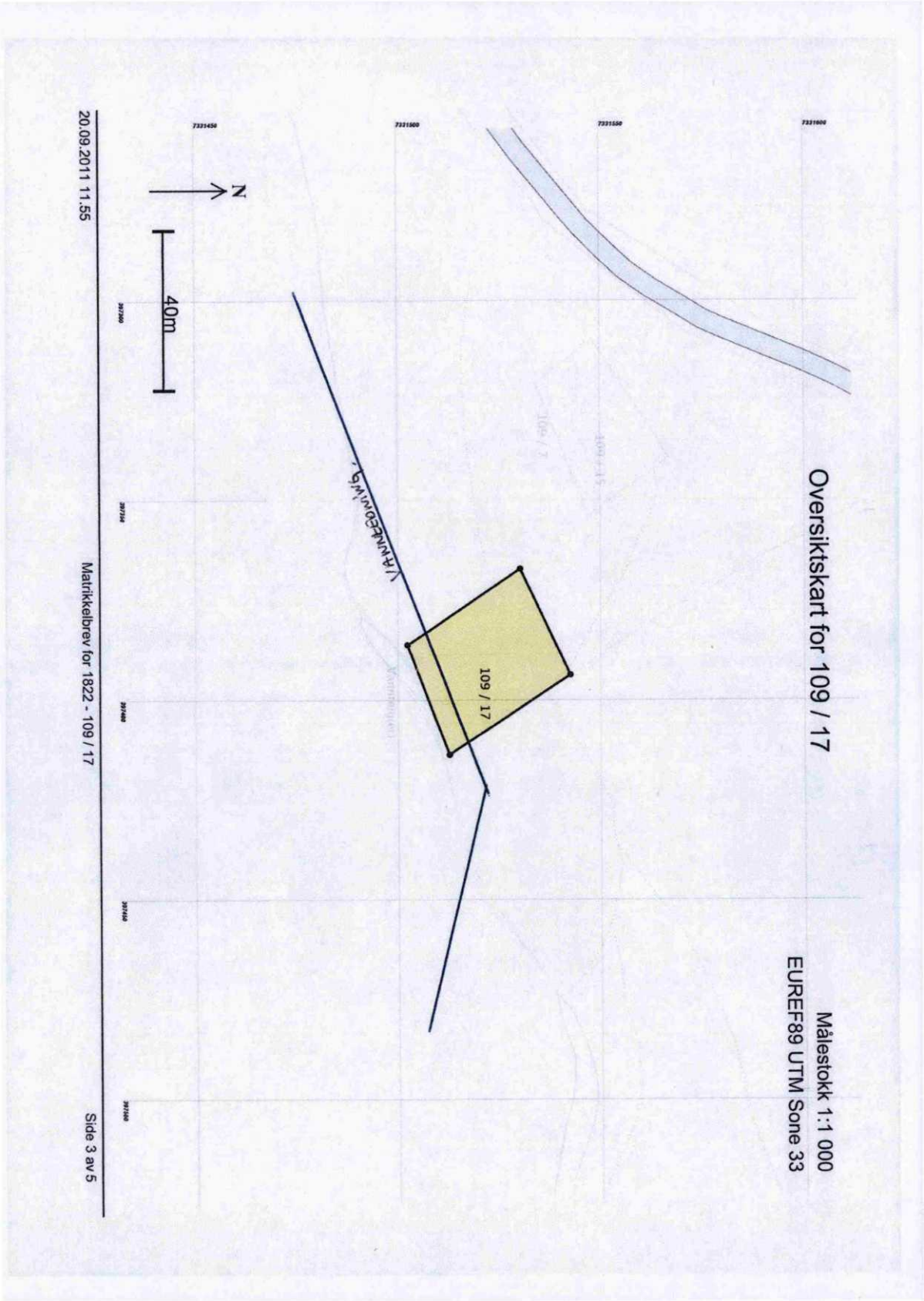
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.


Oversiktskart for 109 / 17
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
109 / 17
40m
N
20.09.2011 11.55
Matrikkelbrev for 1822 - 109 / 17
Side 3 av 5

Vedlegg

Vedlegg 1

Vegrett/Parkering: Eier av tomt gnr 109 bnr 17 har vegrett over eiendommen gnr. 109 bnr 7 Likeså til oppstillingsplass for biler ved samme eiendom. (Gnr 109 bnr 7)

Vannledning over annen eiendom: Eier av tomt gnr 109 bnr 17 har tillatelse til å føre vannledning over eiendom gnr 109 bnr 7. Eier av tomt gnr 109 bnr 7 har rett til å føre vannledning over tomt gnr 109 bnr 17.

Rett til å skoge for utsikt: Eier av tomt gnr 109 bnr 17 har rett til å skoge på eiendom gnr 109 bnr 7 slik at utsikten fra tomten til enhver tid er ivaretatt.

Vannpumpe: Står på selges tomt gnr 109 bnr 7. Eier av tomt skal drifte vannpumpe til gnr 109 bnr 17. Eier av hyttetomt gnr 109 bnr 17 deler på driftskostnader av vannpumpe.

DOKUMENTNR 244 668
26 MARS 2012
STATENS KARTVERK
Inger-Johanne F. Søberg

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/1743/71
Attesteringstidspunkt 2026-07-20 10:31

Avskrift av dagbok nr 1743/69
vedlegg til
Nordhaug sorenskriverembede

STATENS VEGVESEN
Vegsjefen i Nordland fylke

Vann- og kloakkledninger o. l.
samt renner av alle slag ved fylkesveg
(jfr. veglovens § 32 og § 57)

ERKLÆRING

Undertegnede Arnulf Benjaminsen søker herved om tillatelse til å legge vannledning/~~kloakkledning~~/stikkrenne[1]) under/langs/til/~~på~~ fylkes veg 211 ved/~~på~~ eiendom(men)[1])
til O.Pettersen g.nr. 109 br.nr. 7 i Leirfjord kommune.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m.v. etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet. Eventuell mangelfull istandsetting av vegbane, grøfter, skråninger etc. kan vegvesenet – etter forutgående varsel – utføre for eierens/brukerens regning.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m.v. for å få påvist mulige kabler som kan bli skadet ved gravingen idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget – eventuelt fjerne det – som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig. Vegsjefens avgjørelser kan påklages til høyere vegmyndighet, jfr. veglovens § 11.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Heller ikke kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen eller politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperret og varslet som foreskrevet i pkt. 1.

8.[2]) .....

Leirfjord den 28. mai 1969
Arnulf Benjaminsen

Undertegnede eier av ovennenvte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

Leirfjord den 28. mai 1969
Otto Pettersen

jnr. 1442/69
ark. 774-22

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

A/S KAARE GRYTTING, ORKANGER 2000 sett 8 68

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/1743/71
Attesteringstidspunkt 2026-07-20 10:31

Sendes ~~vegsjefen i~~: Overingeniören for Helgeland vegavdeling, Mosjöen.
under henvisning til omstående.

Leirfjord den 28. mai 1969

Arnulf Benjaminsen
(Søkerens navn)

J.nr. 1442/69 Arkiv nr. 774-24

Herr Arnulf Nenjaminsen,

Leirfjord

Etter Deres søknad av 28.5.69 gir en herved tillatelse til å legge

kloakkledning

under/langs/til fylkes veg 211

Tillatelse gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i 3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og undertegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. 20,– må vedlegges i sjekk eller sendes over post- eller bankgiro.

~~Vegsjefen i~~: Overingeniören for Helgeland vegavdeling

Mosjöen den 30æ mai 1969

I henhold til fullmakt
Erik Björnstad
overingeniör

Sendes sorenskriveren i Alstahaug, S.sjöen. til tinglysing.
Tinglysingsgebyr kr. 20,– sendes samtidig hermed over postgiro.

~~Vegsjefen i~~: Overingeniören for Helgeland vegavdeling

Modjöen den 30. mai 1969

Erik Björnstad
overingeniör

Gjenpart for oppsynsmann O. Löften, Mosjöen.
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet tillates satt i gang.
Gjenpart: Distr.kass. G. Jarnæs, her

Dok. nr. 1743 1969 dagbokført 21/5 69
Alstahaug sorenskriverembete

Avskrift av / Vedlegg til dagbok nr. 2016/67.
Alstahaug sorenskriverembete

E r k l æ r i n g.

Undertegnede eier av gården " Sørlien" gnr. 109- bnr. 4 i Leirfjord herred, gir herved eierne av "Moen" gnr. 109-bnr. 7 og "Lien" gnr. 109- bnr. 9 rett til anlegg og vedlikehold av brønn og vassledning på min eiendom.
Denne erklæring blir å tinglyse som hefte på min eiendom.

Sili den 24/4 1967

Augusta Iversen

Til vitterlighet:

Otto Pettersen Sigrid Torgersen

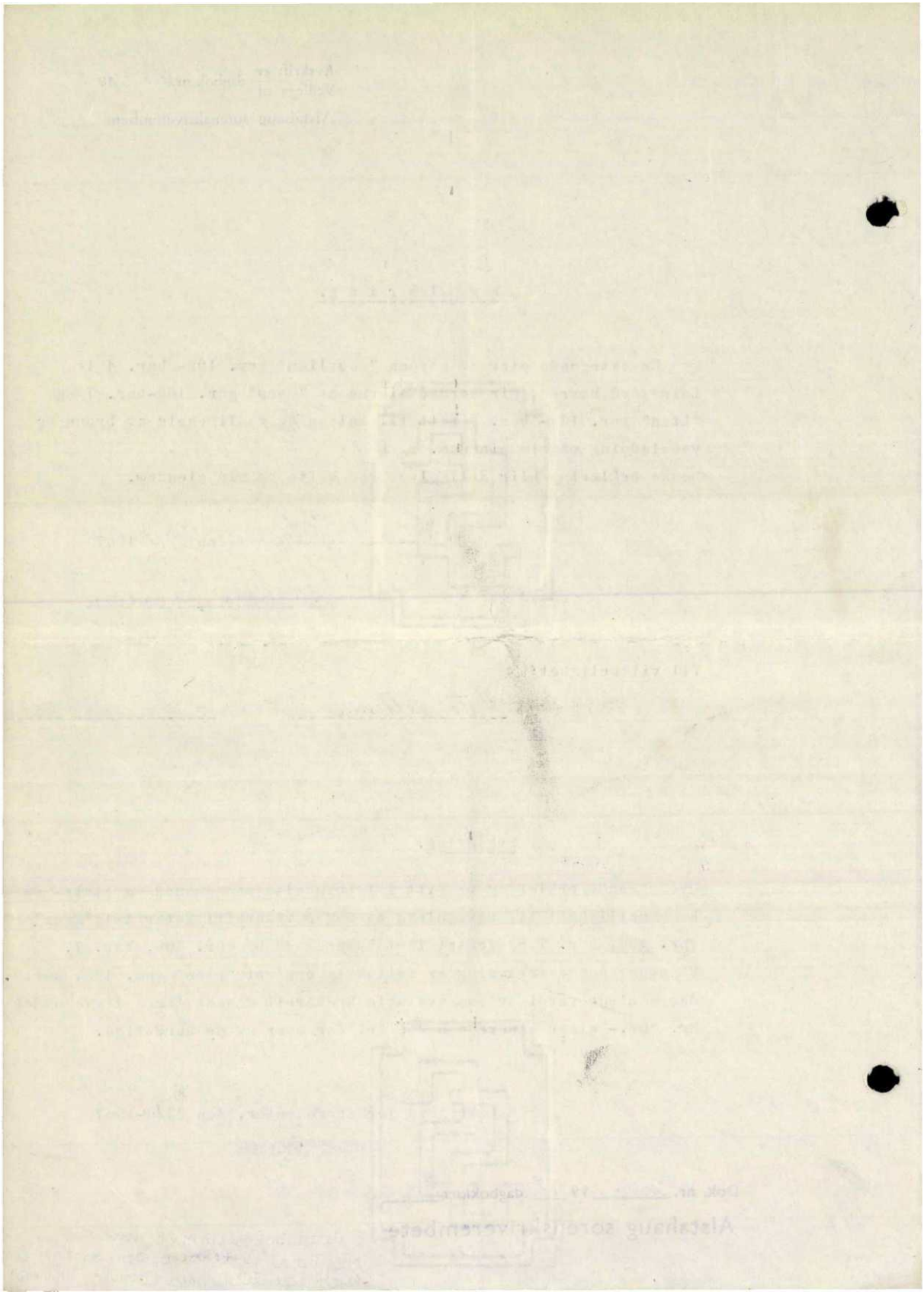
Erklæring.

Ovenstående erklæring er gitt i forbindelse med søknad om stats- og kommunetilskott til vassanlegg og angår vassrettigheter til "Moen" gnr. 109, bnr. 7 og festet tomt "Maurstad" u/ gnr. 109, bnr. 7.
På ovenstående erklæring er feilaktig oppført "Lien" gnr. 109, bnr.9.
Den samlede verdi av den avståtte bruksrett ansees for å ligge under kr. 500,- eller mindre enn 250 kr. for hver av de berettige.

Leirfjord jordstyrekontor, den 23/6-1967
hem.
Leirfjord jordstyre

Dok. nr. 2016 1967 dagboktført 26/6 vf. 27/6-67
Alstahaug sorenskriverembete
A. Dale

Grunnboksjemmel har Augusta Pettersen som antas å vær identisk med Augusta Iversen







HELGELAND JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726722

Tinglysingsutdrag

Sak:	15-197948REN-JHEL REMMEN
Gnr.:	40, 106, 107, 108, 109, 113
Kommune:	Leirfjord
Saken gjelder:	Regler om sambruk (bruksordning)for beite og gjerdehold langs Fagervikveien

Avsluttet ved jordskifteretten: 08.04.2024

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato:	08.04.2024
Sted:	Rettens kontor
Sak:	15-197948REN-JHEL REMMEN
Saken gjelder:	Krav om bruksordning for gjerdehold
Jordskiftedommer:	Lars Norum
Teknisk utreder:	Martin Herringbotn
Til behandling:	Saklig og geografisk avgrensing, fastsetting av jordskifteavgjørelse, fordeling av sakskostnader og avslutning av saken

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Hege Mariann Haraldsvik		Leirfjord (1822)	40	2
Arnt Willy Teigen		Leirfjord (1822)	40	4
Johanne Pernille Hagh		Leirfjord (1822)	40	90
Jonny Haldorsen		Leirfjord (1822)	106	1
Tom Mikael Jakobsen		Leirfjord (1822)	106	2
Torgeir Fagervik		Leirfjord (1822)	106	4
Håkon Johan Grande		Leirfjord (1822)	106	6
Åshild Petrine Fagervik		Leirfjord (1822)	106	7
Ronny Fagervik Larsen	Åsfrid Ann Larsen Fagervik	Leirfjord (1822)	106	7
Randi Fagervik	Åsfrid Ann Larsen Fagervik	Leirfjord (1822)	106	7
Åsfrid Ann Larsen Fagervik		Leirfjord (1822)	106	7
Krister Aulie Johansen Julianne Mari Fjeld		Leirfjord (1822)	106	8
Vidar Fjeld Marit Helen Pedersen Fjeld		Leirfjord (1822)	106	8
Torbjørn Mikal Fagervik		Leirfjord (1822)	106	10
Per Fredrik Olsen Mona Rita Magnussen Olsen		Leirfjord (1822)	107	1
Anveig Jorun Abelsen Køllersen Harald Peder Køllersen		Leirfjord (1822)	107	2
Unn Iversen Randulf Stensen		Leirfjord (1822)	107	3
Per Arne Arntsen Gry Deanne Johansen		Leirfjord (1822)	107	4
Tor Arne Køllersen		Leirfjord (1822)	107	5
Roy Køllersen		Leirfjord (1822)	107	7
Rachel Elise Berg Terje Christoffersen		Leirfjord (1822)	107	10
Johanne Charlotte Olsen		Leirfjord (1822)	108	1
Anne Karin Fagervik Tom Fagervik		Leirfjord (1822)	108	2
Trine Fagervik		Leirfjord (1822)	108	3
Nataliia Peters		Leirfjord (1822)	109	2
Svein Anders Jørgensen		Leirfjord (1822)	109	3
Eldor Pareli Jørgensen		Leirfjord (1822)	109	4
Eldor Pareli Jørgensen		Leirfjord (1822)	109	6
Åse Albertsen		Leirfjord (1822)	109	7
Nordland fylkeskommune		Leirfjord (1822)	113	4
Leirfjord kommune				

Jordskifteavgjørelsen gjelder
Saklig og geografisk avgrensing, jf. jordskifteloven § 6-9. Den endelige jordskifteløsningen, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav h, og fordelingen av sakskostnadene for jordskifteretten, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav g.

Hjemmel
Jordskifteavgjørelsen blir gjort med hjemmel i jordskifteloven §§ 3-8, 3-9, 6-9, 7-1 og 7-6.

Bakgrunn og merknader
Denne saken ble krevd av Leirfjord kommune i krav datert 28.04.2014.

Leirfjord kommune har ansvaret for vedlikehold av 8 ferister på tidligere Fv. 212, nå Fv. 7304 Fagervikveien. Feristene ligger langs veistrekket på yttersida, fra Forneset til Fagervika. Kommunen har fått beskjed fra Statens vegvesen om at feristene på oppgraderes. Kostnadene med dette vil komme på om lag kr. 200 000,- pr. ferist. I dag er det nesten ikke bønder igjen langs den delen av Fagervikveien der feristene ligger, og det er lite beitedyr i marka. Kommunen stiller derfor spørsmål ved om det er riktig å bruke så mye penger på ferister som det kanskje ikke er behov for, og ønsker at jordskifteretten skal vurdere dette.

Melding om innkommet sak ble forkynt for partene i brev datert 06.05.2014, og det ble holdt saksforberedende rettsmøte 03.06.2014. Første ordinære rettsmøte ble gjennomført 08.11.2018. Nytt rettsmøte ble holdt 07.09.2023. Følgende refereres fra møtet i 2023:

«Leirfjord kommune redegjorde for kravet. Bakgrunnen for saken er at Leirfjord kommune er pålagt vedlikeholdsansvaret for åtte ferister på Fagervikveien. Kommunen ønsker i utgangspunktet å få fjernet alle feristene og erstatte dem med gjerder pga. store kostnader knyttet til renovering av feristene. Alternativt kan det være en løsning å kun fjerne de fire nordligste feristene og beholde de fire øvrige fordi de sistnevnte vil medføre vesentlig mer gjerdehold.

På spørsmål fra rettens formann opplyste John Mardal, for Leirfjord kommune, at kommunen må ansees å ha partsevne i saken fordi feristene er en del av den totale gjerdeordning i området. Det som kreves er derfor en ny gjerdeordning hvor kommunen har et delansvar som i dag består av ansvaret for de åtte feristene.

Fra grunneierne ble det anført at en nedlegging av feristene vil kunne medføre ulemper for de berørte eiendommene, med mere gjerdehold og mer uhensiktsmessig gjerdehold. Det ble også påpekt at området er værhardt og at vedlikehold av gjerder derfor vil kunne være mer kostbart enn normalt. Det ble, bl.a. av denne grunn, stilt spørsmål ved om at etablering av nye gjerder og vedlikehold av disse kan bli mer kostnadskrevende enn opprustning og vedlikehold av feristene.

Ang. aktuell bruk av beitet ble det opplyst at beiting skjer kun på innmark og i noen grad som streifbeite fra eiendommer som støter til utmarka i fjellet.

Rettens formann forslo at Leirfjord kommune utarbeider et forslag til nye gjerdestrekninger som skal erstatte feristene, og med et kostnadsoverslag for nyetablering av gjerder. Dette forslaget sendes til jordskifteretten. Forslaget vil så bli utsendt til partene i saken med frist for kommentar. Dette vil så være grunnlaget når jordskifterettens skal fatte en avgjørelse om forutsetningene for gjennomføring av

saken er til stede. Leirfjord kommune aksepterte denne fremgangsmåten og det fremkom ingen innsigelser fra noen av de fremmøtte partene.»

Leirfjord kommune sendte den 31.01.2024 inn sitt forslag. Forslaget innebærer at ferist 5, 6, 7 og 8 fjernes, og erstattes med gjerde på sørsiden av Fagervikveien. Leirfjord kommune tar på seg kostnadene med å sette opp gjerdet, men mener at utgifter til framtidig vedlikehold må tilfalle de grunneiere i området som faktisk har behov for gjerdet.

Jordskifteretten vurderte det slik at forslaget fra kommunen kunne sendes partene i saken som forslag til endelig jordskifteløysing i saken, jf. jordskifteloven § 6-21. Partene fikk frist til 29.02.2024 for merknader. Det kom ikke inn merknader innen fristen, men den 07.03.2024 kom det en e-post fra Tom Fagervik der han påpekte en feil i grunnlaget for forslaget. Han påpekte at ferist 5 opprinnelig lå lengre vest enn det Leirfjord kommune har gått ut fra. Leirfjord kommune fikk anledning til å kommentere dette, og hadde ikke innsigelser. Målt på kartet utgjør dette en ekstra gjerdelengde på om lag 275 meter.

Justert for økt gjerdelengde etter innspillet fra Tom Fagervik anslås kostnadene med å sette opp gjerde til erstatning for de fire feristene til om lag kr. 120 000,- etter laveste anslag (kr. 70,- pr løpemeter gjerde) og om lag kr. 250 000,- etter høyeste anslag (kr. 150,- pr løpemeter gjerde).

Retten har foreslått skriftlig behandling, og ingen av partene har hatt noe imot det.
Saken er nå klar for avslutning.

Jordskifterettens vurderinger
Partene har ikke hatt innvendinger til forslaget fra Leirfjord kommune. Jordskifteretten må likevel gjøre en selvstendig vurdering av om vilkårene for å gjennomføre saken er til stede.

Ingen av partene har stilt spørsmål ved jordskifterettens hjemmel til å behandle denne saken. Retten mener saken kan behandles som en bruksordning etter jordskifteloven § 3-8, og felles tiltak etter jordskifteloven § 3-9. Det vises til det Leirfjord kommune skriver om at feristene er en del av den totale gjerdeordningen i området. En vurdering av om feristene kan erstattes med gjerde må da være innenfor det retten kan ta stilling til i en bruksordning/felles tiltak.

For å holde jordskifte etter kapittel 3 i jordskifteloven må de materielle vilkårene i jordskifteloven §§ 3-2, 3-3 og 3-18 være oppfylt. Minst en eiendom eller bruksrett må være vanskelig å bruke på en tjenlig måte etter dagens forhold, jf. jordskifteloven § 3-2. Jordskifteløsningen må skape mer tjenlige eiendomsforhold, jf. jordskifteloven § 3-3, og skal ikke føre til at kostnadene og ulempene blir større enn nytten for hver enkelt eiendom, jf. jordskifteloven § 3-18. Vilkårene har nær sammenheng, men må sees på hver for seg.

Er feristene utjenlige for eiendommene og kommunen?
På veier der man ønsker en viss standard og fart er ferister lite egnet. Ristene er ujevne, noe som gir ubehag og støy. Farten må reduseres ved passering. Ved brøyting er det fare for at plogen kan hekte seg fast i ristene.

Slikt sett er feristene utjenlige både for de som bor på eiendommene i området og kommunen.

Er det mer tjenlig for eiendommene og kommunen med gjerde?
Gitt de ulempene som er beskrevet ovenfor, vil det for de som kjører langs Fagervikveien, deriblant eierne av eiendommene i området, være en fordel at feristene tas bort.

For eierne av eiendommene som har teiger som deles av veien gjør ferister det mulig å ha beitedyra på begge sider av veien, uten at dyrene kan trekke ut av beitet ved å følge veien. Det er ikke nødvendig med gjerde på begge sider av veien, det holder med gjerde i grensene til teigen. Dette er den store fordelen med ferister.

På strekningen der feristene 5 til 8 ligger, er det forholdsvis små areal egna for beite på nordsiden av veien, mot sjøen, og store areal tilgjengelig for beite på sørsiden, mot fjellet.

Leirfjord kommune opplyser at det nå ikke er selvstendige bruk på strekningen, som har dyr på beite.

Behovet for å bruke beitet på nordsiden av Fagervikveien virker dermed å være svært lite. I tilfelle noen starter opp med beitedyr igjen vil det antagelig være like praktisk med et sperregjerde langs sørsiden av veien, slik at dyrene slippes på sørsiden og går i lia og fjellet der. Da unngår man i tillegg at dyrene oppholder seg på veien, noe som er en fare både for folk og fe.

Retten mener derfor at her er gjerde mer tjenlig enn ferist.

Taper eiendommene eller kommunen på at feristene erstattes med gjerde?
Leirfjord kommune har selvsagt nytte av å erstatte feristene med gjerde. Kostnadene med oppgradering av feristene overstiger langt kostnadene med å sette opp gjerde.

Spørsmålet er om eierne av eiendommene langs Fagervikveien får kostnader eller ulemper med gjerdene som overstiger nytten. I dag har de ingen kostnader med feristene. Kommunens forslag innebærer at de berørte eiere overtar vedlikeholdet av gjerdene.

Det forutsettes at de nye gjerdene fyller kraven i gjerdeloven § 15 andre ledd. Gjerdene skal være minst 1,10 meter høyt, og så sterkt og tett at det freder mot hest, storfe og sau. Bortsett fra et oversyn på våren og kanskje en gang eller to i løpet av beitesesongen vil det for grunneierne være lite arbeid og vedlikehold med et nyoppsatt gjerde de første årene. Kostnadene blir derfor små, i alle fall det første tiåret.

Retten påpeker at det er noen ulemper med ferister, jf. det som er skrevet om det ovenfor. Videre at gjerde langs veien vil hindre at beitedyr ferdes på veien.

Retten nevner at det er opplyst at det ikke slippes dyr i marka fra de berørte eiendommene. I tilfelle det blir aktuelt med beitedyr igjen kan det tenkes at et sperregjerde på sørsiden av veien vil redusere behovet for gjerdehold ellers mellom eiendommene.

Samlet sett mener retten derfor at kostnadene og ulempene for eierne ikke blir større enn nytten. Hva som skjer framover innen landbruket er det vanskelig å spå om, men slik situasjonen er i dag er det lite sannsynlig at drifta på eiendommene tas opp igjen. Dessuten kan det tenkes at teknologien med virtuelle gjerder (Nofence) etter hvert blir så god og billig at den kan erstatte de tradisjonelle fysiske gjerdene.

Retten konkluderer etter dette med at vilkårene for å gjennomføre saken er til stede.

Bestemmelsene utformes som foreslått av Leirfjord kommune, med den endringen at gjerdet ved ferist 5 trekkes vestover til innkjøringa til Skovika, jf. merknaden fra Tom Fagervik.

Det legges inn en frist for eierne til å kreve at gjerdene settes opp. Hvis eierne ikke krever oppsett av gjerdene faller forpliktelsen bort for Leirfjord kommune.

Den saklige og geografiske avgrensinga av saken blir etter dette bruksordning/felles tiltak for gjerdeholdet langs Fagervikveien på strekkene mellom ferist 5 og 6, og mellom ferist 7 og 8.

1. Bestemmelser om ferist og gjerde langs Fagervikveien (Fv. 7304)

Ferist 5 og 6 erstattes med gjerde fra avkjøringen til gnr. 108/11 i Skovika østover til avkjøring i grensen mellom gnr. 107/1 og gnr. 107/3 ved Fagersletten. Nytt gjerdestrekk på om lag 945 meter er illustrert med blå strek på kartutsnittet under.



Ferist 7 og 8 erstattes med gjerde fra innmarka til gnr. 107/5 i Juvika østover til Sørelva. Nytt gjerdestrekk på om lag 760 meter er illustrert med blå strek på kartutsnittet under.



Leirfjord kommune dekker utgiftene med oppsett av gjerdene. Standarden på gjerdene skal tilfredsstille kravene i gjerdeloven § 15 andre ledd. Når gjerdene er satt opp overtas ansvaret for vedlikeholdet av gjerdene av de berørte grunneiere.

De berørte eiere må kreve ovenfor Leirfjord kommune at gjerdet skal settes opp innen 1 måned fra denne saken er forkynt for dem. Det er nok at en av eierne krever oppsett. Dersom oppsett ikke kreves faller kommunens forpliktelse til å sette opp gjerde som erstatning for feristene bort.

Rett utdrag

Trine Jakobsen

Helgeland jordskifterett

Kommune	Gnr.	Bnr.
Leirfjord (1822)	40	2, 4, 90
Leirfjord (1822)	106	1, 2, 4, 6, 7, 8, 10
Leirfjord (1822)	107	1, 2, 3, 4, 5, 7, 10
Leirfjord (1822)	108	1, 2, 3
Leirfjord (1822)	109	2, 3, 4, 6, 7
Leirfjord (1822)	113	4

HELGELAND JORDSKIFTERETT

Dok 504

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse
15-197948REN-JHEL

Dato
14.06.2024

Tinglysing - 15-197948REN-JHEL REMMEN

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Leirfjord (1822)	40	2		
Leirfjord (1822)	40	4		
Leirfjord (1822)	40	90		
Leirfjord (1822)	106	1		
Leirfjord (1822)	106	2		
Leirfjord (1822)	106	4		
Leirfjord (1822)	106	6		
Leirfjord (1822)	106	7		
Leirfjord (1822)	106	8		
Leirfjord (1822)	106	10		
Leirfjord (1822)	107	1		
Leirfjord (1822)	107	2		
Leirfjord (1822)	107	3		
Leirfjord (1822)	107	4		
Leirfjord (1822)	107	5		
Leirfjord (1822)	107	7		
Leirfjord (1822)	107	10		
Leirfjord (1822)	108	1		
Leirfjord (1822)	108	2		
Leirfjord (1822)	108	3		
Leirfjord (1822)	109	2		
Leirfjord (1822)	109	3		
Leirfjord (1822)	109	4		
Leirfjord (1822)	109	6		
Leirfjord (1822)	109	7		
Leirfjord (1822)	113	4		

* Matrikkel er ikke tinglyst

Saken gjelder rettsendrende sak.

STATENS KARTVERK

Postadresse
Smågan 2, 8656 Mosjøen

Besøksadresse
Sjøsiden senter, Skjervosen 2, Mosjøen

E-post
helgeland.jordskifterett@domstol.no
Internet
http://www.domstol.no/jhel

Telefon
75431370
Organisasjonsnr.
926726722

Vi ber om at følgende blir særskilt anmerket på alle eiendommene, se side 7 i utdraget.
- Bestemmelser om ferist og gjerde langs Fagervikveien (Fv. 7304)

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926726722
Helgeland jordskifterett
Smågan 2, 8656 Mosjøen

Vi ber om at grunnbokutskrift ikke legges ved når det tinglyste dokumentet returneres.

Med hilsen
Helgeland jordskifterett

Trine Jakobsen
førstekonsulent

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- 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 4000 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, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

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

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: 15260118 / Sander Kristiansen Meisfjord, tlf. 900 76 522
Fagervikveien 543, 8890 Leirfjord
Gnr. 109, Bnr. 7, Leirfjord 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: 15260118
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.10.2026

Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

900 76 522
sander.meisfjord@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 33, 8656 Mosjøen

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no