



Saksnummer	Utvalg	Møtedato
43/2025	Teknisk utvalg	15.09.2025

Saksbehandler: Eline Helen Hansen
Hjemmel: LOV-2003-11-28-98 Konsesjonsloven
LOV-1995-05-12-23 Jordloven

Søker: Anastazja Stachwiuk
Selger:
Kjøpesum: 895.000 kr

Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - gnr. 12 bnr. 3

Kommunedirektørens innstilling:

Konsesjon innvilges for Anastazja Stachwiuk for erverv av eiendom med gnr. 12 bnr. 3 i Rødøy kommune etter konsesjonsloven av 28.11.2003.

Det vises til driveplikt av jordbruksarealene jf. jordloven § 8, hvor driveplikten gjelder hele eiertiden.

Saksopplysninger

Anastazja Stachwiuk søker i søknad av 18. juli 2025 om erverv av eiendom med gnr. 12 bnr. 3 i Rødøy kommune. I søknaden er eiendommen oppført med en fritidsbolig på 66 m² og et uthus på 14 m², begge oppført i 1961.

Søkeren har bostedsadresse i Polen og eier ingen andre eiendommer i Norge.

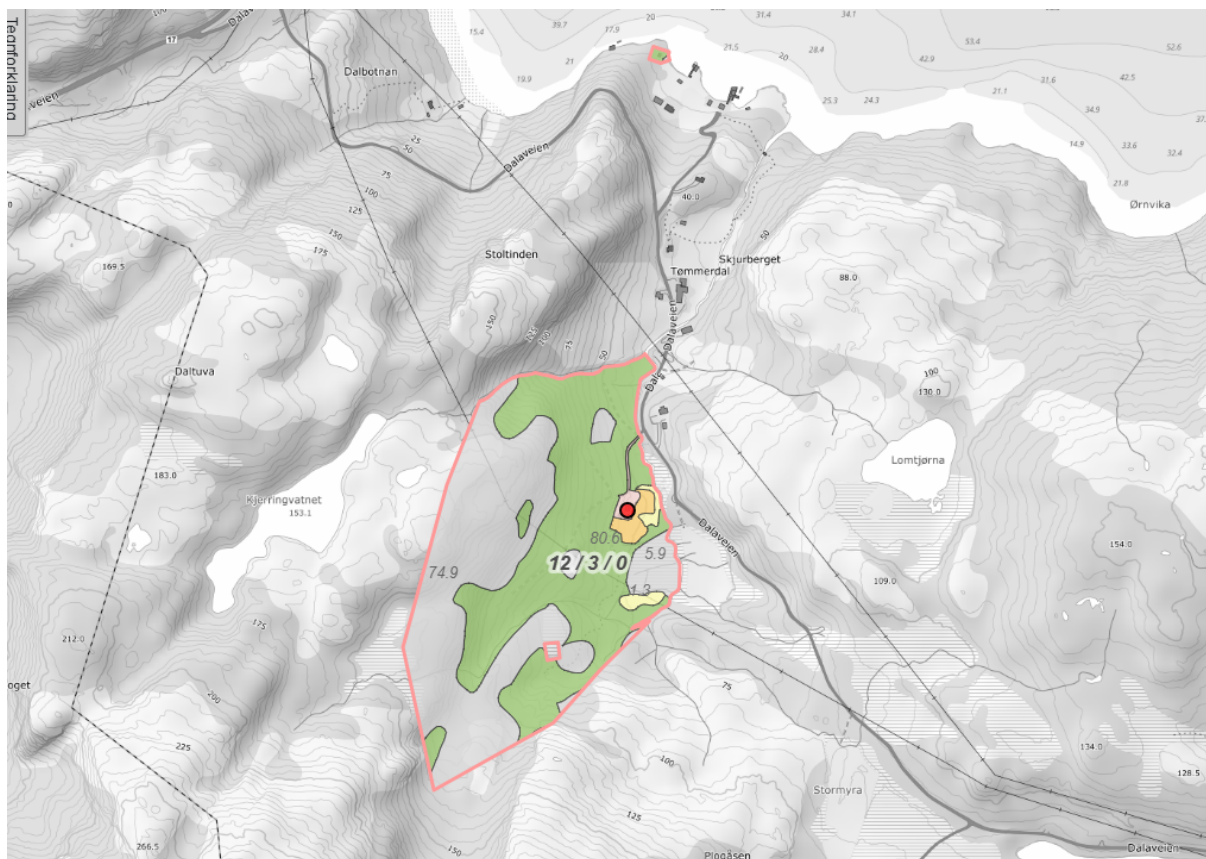
Vurderinger

Lovgrunnlaget for behandling av søknader om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. (konsesjonsloven) med tilhørende forskrifter. Formålet med loven er gitt i § 1:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

- 1. framtidige generasjoners behov.*
- 2. landbruksnæringen.*
- 3. behovet for utbyggingsgrunn.*
- 4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser.*
- 5. hensynet til bosettingen.*

Landbruksmessig vurdering:



Figur 1 Arealfordeling av eiendom med gnr. 12 bnr. 3 i Rødøy kommune. Oversikt over eiendommens fordeling av fulldyrka jord (oransje), innmarksbeite (gul), bebygd område (rosa) og produktiv skog (grønn). Eiendommen består av to teiger hvor eiendommens yttergrenser er markert med rosa linjer og driftssenterets plassering befinner seg i rød prikk.

Tabell 1 Arealfordeling i antall dekar for gnr. 12 bnr. 3 i Rødøy kommune.

Arealfordeling	Areal (dekar)
Antall teiger:	2
Fulldyrka jord:	2,6
Overflatedyrka jord:	0,0
Innmarksbeite:	2,2
Produktiv skog:	85,2
Annet markslag:	83,9
Bebygd, samf., vann, bre	1,4
Ikke klassifisert	0,0
Sum grunneiendom:	175,3

Da eiendommen består av mindre enn 35 daa fulldyrka og/eller overflatedyrka jord og mindre enn 500 daa produktiv skog er det ingen boplikt på eiendommen jf. konsesjonslovens § 5 andre ledd.

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål jf. konsesjonslovens § 9 skal det legges særlig vekt på:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar og stiftelser. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket, og på om eierformen fører til fordeler for landbruksdriften sammenlignet med personlig eierskap.

Første ledd nr. 3 og [§ 9 a](#) gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter [§ 5](#) andre ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 1, 2 og 4 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

Eiendommen anses som en landbrukseiendom da den består av mer enn 25 daa produktiv skog og omtrent 5 daa jordbruksareal. Da eiendommen har vært benyttet som fritidsbolig og arealene ikke har vært driftet, er det usikkert i hvor god hevd de er.

Eiendommen skal ikke nyttes til landbruksformål, dermed skal det legges mindre vekt på forskriftens § 9, hvor det i en slik sak jf. tredje ledd legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husdyrforhold – som i dette tilfelle anses som lavt.

Søkerens planer for eiendommen

Søker har ingen planer om å bosette seg på eiendommen, men antar å være der opp mot seks måneder i løpet av året. Hvor det er planer om å renovere både hus og naust. I tillegg til å forsøke å holde jorbruks- og spesielt skogsområdene i hevd.

Omgivelsene skal tas vare på, og eiendommen skal brukes som base for å promotere og dokumentere Norges landskap gjennom fotografering og respektfull utforskning (for mer utfyllende info se vedlegg, *appendix to point 16*).

Konklusjon og anbefaling

Eiendommen er over 100 daa og det må derfor søkes konsesjon ved erverv.

Eiendommen har ingen boplikt.

Den er definert som en landbrukseiendom pga., dens fordeling av areal, men punktene i paragraf 9 skal legges mindre vekt på, da den ikke skal overdras med landbruksformål, i tillegg til at eiendommen har relativt lav avkastningsevne og ikke-eksisterende husdyrforhold.

Selv om arealene siste tiårene ikke har vært hevdet, er det i utgangspunktet driveplikt av alt jordbruksareal jf. jordlovens paragraf 8, dermed må søker innen ett år ta stilling til at områdene skal drive eiendommen selv eller leie bort jordbruksarealet.

Rødøy kommune, 21.07.2025

Harald Einar Erichsen
Kommunedirektør

Eline Helen Hansen
Fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Vedlegg:

- 1 Søknad om konsesjon ved erverv av fast eiendom gnr. 12 bnr 3 i Rødøy kommune
- 2 Salgsoppgave.pdf
- 3 Stadfestelse-ogfordelingskjennelsemedhjelpersalg.pdf.pdf
- 4 Søknad om konsesjon (Bla^{tt} skjema)- Anastazja Stachwiuk.pdf.pdf
- 5 Appendix to point 16.pdf.pdf

Bærekraftsmål

3 GOD HELSE OG LIVSKVALITET 	<i>Gjennom forebygging, behandling og å fremme mental helse og livskvalitet, skal arbeides med å redusere antall mennesker som dør for tidlig med en tredjedel innen 2030 (ikke smittsomme sykdommer og trafikkuhell), samt forebygge psykiske lidelser som angst, depresjon og selvmord.</i>
11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN 	<i>Urbanisering kan bringe med seg innovasjon og større effektivitet som igjen skaper økonomisk vekst i et land. Samtidig fører den raske urbaniseringen til at mange kjemper om de samme ressursene. Vanlige utfordringer i byer: for mye trafikk og luftforurensning, for lite penger til offentlige tjenester og mangel på gode boliger.</i>
15 LIVET PÅ LAND 	<i>Over 80 prosent av alle dyr, planter og insekter som lever på land, bor i skogen. Målets hovedfokus er å bevare klodens biologiske mangfold, fremme bærekraftig bruk av ressursene og dele godene av genetiske ressurser rettferdig.</i>

<Vennligst ikke slett noe etter denne linjen>

Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom etter konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98

Dette skjemaet er påbudt å bruke ved søknader om konsesjon

Søknaden skal sendes til kommunen der eiendommen ligger

Før søknaden fylles ut, bør du undersøke om ervervet er konsesjonsfritt, jf. rettledningen på side 3 og 4

Til ordføreren i Meløy kommune

(den kommunen der eiendommen ligger)

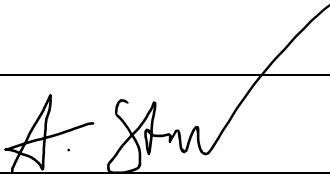
Søknad om konsesjon skal sendes til ordføreren i den kommunen eiendommen ligger innen fire uker etter at avtalen er inngått eller erververen fikk rådighet over eiendommen. På side 3 skal du redegjøre for forhold av betydning som ikke fremgår av svarene på de spørsmål skjemaet inneholder. Skjøte, kjøpekontrakt, leiekontrakt eller annen avtale samt takst skal legges ved i original eller bekreftet avskrift i den utstrekning slike dokumenter foreligger. Gjelder ervervet landbrukseiendom, skal skogbruksplan legges ved dersom slik plan foreligger.

1	Søkerens navn (slektsnavn, for- og mellomnavn) Anastazja Stachwiuk		Fødselsnr. (11 siffer)
2	Adresse Trzescianka 143, 17-210 Narew Polen		Organisasjonsnr. (9 siffer)
3	Telefonnr. (8 siffer) +48509	E-postadresse anastazja.stachwiuk@gmail.com	
4	Overdragerens navn		Fødselsnr. (11 siffer)
5	Adresse Postboks 322, 8001 Bodø		Organisasjonsnr. (9 siffer) 826 723 122
6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festenr. e.l.) Dalaveien 57. 8754 Øresvik med gnr. 12, bnr. 3 (Ideell andel 1/1)		
7	Kjøpesum / leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi) kr 895 000	Kår av 5-årlig verdi	Kjøpesum for løsøre
8	Kommune Rødøy	Fylke Nordland	
9	Arealets størrelse 175, 3 dekar	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal Fulldyrka jord 2,6 dekar. Innmarksbeite 2,2 dekar. Produktiv skog 85,2 dekar. Bebyggd samfunn 1,4 dekar	
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog		

Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgård, industri o.l.)

11	Bygning (type) Bolig	Grunnflate i m2 66	Byggeår 1961	Antall etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Middels
	Bygning (type) Uthus	Grunnflate i m2 14	Byggeår 1961	Antall etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) Dårlig
	Bygning (type)	Grunnflate i m2	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m2	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m2	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m2	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m2	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Annen bebyggelse				

Med sikte på å redusere næringslivets oppgaveplikter, kan opplysninger som avgis i dette skjema i medhold av lov om Oppgaveregisteret §§ 5 og 6, helt eller delvis bli benyttet også av andre offentlige organer som har hjemmel til å innhente de samme opplysningene. Opplysninger om eventuell samordning kan fås ved henvendelse til Oppgaveregisteret på telefon 75 00 75 00.

12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen	
13	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen? ☐ Ja ☒ Nei	
14	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i andre kommuner? ☐ Ja ☒ Nei	
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseiendom, beskriv eiendommens drift) Eiendommen er i dag registrert som en fritidseiendom og har vært bebodd/benyttet av hjemmelshaver med familie som bolig/fritidsbolig.	
16	Erververens planer for bruk av eiendommen Full plan for the property usage described in the attached appendix.	
Spesielt for jord- og skogbrukseiendommer (landbrukseiendommer)		
17	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr. og bnr. på den eiendommen søkeren eier fra før	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk)	
19	Vil søkeren forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen 1 - ett - år og selv bebo eiendommen i minst 5 - fem - år sammenhengende? ☐ Ja ☒ Nei ☐ Jeg søker konsesjon fordi jeg ikke skal bosette meg på eiendommen, jf konsesjonsloven § 5 annet ledd	
20	Har overdrageren annen fast eiendom i kommunen som ikke omfattes av overdragelsen? ☐ Ja ☒ Nei	
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere	
22. Underskrift		
Dato		Overdragerens underskrift
Dato		Søkerens underskrift
16.07.2025		Anastazja Stachwiuk 
Underretning om avgjørelsen bes sendt til		
Oversikt over vedlegg til søknaden		
Appendix to point 16		
Skjemaet er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no under «Skjema» Spørsmål om utfylling skal rettes til kommunen.		

Eventuelle tilleggsopplysninger

Rettledning

Generelt om konsesjonsloven

«Erverv» er en felles betegnelse for alle måter man kan få en eiendom på, eksempelvis gjennom kjøp, arv, gave osv. Konsesjon er en tillatelse fra staten. Den som blir ny eier av eiendommen kalles erverver. Overdrager er forrige eier. Et konsesjonspliktig erverv kan ikke tinglyses uten at det er gitt konsesjon.

[Konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98](#) bestemmer at alle erverv av fast eiendom, og stiftelse av bruksrett for lengre tid enn 10 år, er undergitt konsesjonsplikt med mindre det er gjort unntak i loven eller i forskrifter fastsatt i medhold av loven. Som erverv regnes også erverv av andeler eller parter i en eiendom.

Er du usikker på om ervervet utløser konsesjonsplikt eller har du spørsmål om konsesjonsbehandlingen, kan du henvende deg til kommunen der eiendommen ligger for å få svar.

A. Overdragelser som ikke trenger konsesjon

Det følger av konsesjonsloven [§§ 4 og 5](#) og [forskrift om konsesjonsfrihet mv.](#) (fastsatt 8. desember 2003) hvilke erverv som er unntatt fra konsesjonsplikten. Hovedregelen er at du kan erverve bebygd eiendom som ikke er større enn 100 dekar og heller ikke har mer enn 35 dekar fulldyrket/overflatedyrket jord uten å søke konsesjon. Det samme gjelder tomter til bolig, fritidshus eller naust, og annet ubebygd areal som er utlagt til annet enn landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift. Erverv fra nær familie og erververe med odelsrett er også unntatt fra konsesjonsplikt. Konsesjonsfriheten som følger av reglene i § 4 første ledd nr. 1 - 4 og § 5 første ledd nr. 1 og 2 skal godtgjøres ved skjema for egenerklæring LDIR-360. Skjemaet er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no under "Skjema". Egenerklæringen skal innleveres til kommunen. Kommunen skal kontrollere og bekrefte opplysningene i erklæringen. Kommunen fører kontroll med at konsesjonsloven blir fulgt.

Konsesjonsfriheten på grunn av ekteskap, slektenskap og/eller odelsrett ved erverv av landbrukseiendom over en viss størrelse er betinget av at du bosetter deg på eiendommen innen ett år og bor der i fem år. Dette gjelder eiendommer som har mer enn 35 dekar fulldyrket/overflatedyrket areal og/eller mer enn 500 dekar produktiv skog og som har bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig, eller har bebyggelse som er tillatt oppført som helårsbolig, eller har bebyggelse under oppføring hvor tillatelse til oppføring av helårsbolig er gitt. Hvis du ikke skal bosette deg innen fristen på ett år, må du søke konsesjon. Du må da krysse av i felt 19 og gjøre konsesjonsmyndighetene oppmerksom på at dette er grunnen til at du søker konsesjon.

B. Kort om saksgangen

Kommunen har avgjørelsesmyndighet i konsesjonssaker. Fylkesmannen/Landbruksdirektoratet er klageinstans.

Bestemmelser om overføring av myndighet fastsatt 8. desember 2003, er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no og www.lovdata.no.

Før søknaden tas opp til behandling, må du betale et behandlingsgebyr. Gebyret blir fastsatt og krevd inn av kommunen.

Du skal ikke betale gebyr hvis du har overtatt konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektenskap, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen

C. Nærmere om utfylling av søknad om konsesjon

Det er viktig at opplysningene i søknaden gis så fullstendig som mulig. Dette kan bl.a. bidra til å redusere saksbehandlingstiden og å sikre at saken behandles på riktig faktisk grunnlag.

Feltene 1 - 5

Både overdrager og du som søker konsesjon må oppgi navn og adresse, fødselsdato eller organisasjonsnummer. Juridiske personer (f.eks. aksjeselskaper) tildeles et organisasjonsnummer. Organisasjonsnummeret fås oppgitt ved henvendelse til Enhetsregisteret (Brønnøysundregistrene www.brreg.no). Vennligst oppgi telefonnummer og eventuell e-postadresse ved henvendelse dit.

Feltene 6 - 11

Omfatter overdragelsen flere gårds- og bruksnummer, må alle oppgis i felt 6. Gjelder søknaden konsesjon på feste, skal festenummeret oppgis dersom slikt foreligger. Gjelder søknaden konsesjon på stiftelse eller overdragelse av andre rettigheter over fast eiendom som medfører konsesjonsplikt etter § 3 i konsesjonsloven, skal rettigheten beskrives (for eksempel grusrettighet, utbyggingskontrakt o.l.).

I felt 7 gis opplysning om kjøpesummen for eiendommen. Gjelder søknaden konsesjon på leie av eiendommen, skal leiesummen pr. år oppgis. Dersom erververen har overtatt eiendommen ved arv eller gave, skal antatt verdi fylles inn i feltet for dette. Hefter det kårtyelser på eiendommen, skal verdien av disse oppgis. Som eksempel på kårtyelser kan nevnes borett og naturalier (melk, poteter, ved, snørydding, etc.). Kårforpliktelser som ikke er bundet til hvert år, skal oppgis som 5-årig verdi. Ytterligere opplysninger om omfattende kårtyelser som borett og lignende, bl.a. om påregnelig varighet, forutsettes å gå frem av kjøpekontrakt eller fremkomme i saksutredningen under behandlingen av konsesjonssøknaden. Dersom løsøre følger med i overdragelsen, skal verdien oppgis i feltet for dette.

Du trenger ikke fylle ut felt 7 dersom du har overtatt konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

I felt 8 oppgis hvilken kommune og fylke eiendommen ligger i. I felt 9 skal opplysning om eiendommen(e)s totalareal fylles ut. Gjelder ervervet flere gårds- og bruksnummer, skal alle regnes med. I tillegg skal det opplyses om hvordan eiendommens areal fordeler seg på ulike arealkategorier. I feltet for dyrket jord føres opp fulldyrket jord, overflatedyrket jord og innmarksbeite. I feltet for produktiv skog føres skog med produksjonsevne på minst 100 liter (0,1 kubikkmeter) per dekar per år. Som annet areal regnes myr, grunnlendt mark, uproduktiv mark, fjell i dagen o.l. Se www.gardskart.skogoglandskap.no for mer informasjon om din eiendom.

Foreligger det skogbruksplan for eiendommen, bes oppgitt fordeling på hogstklasse I-V og bonitet, og balansekvantumet for den produktive skogen.

I felt 11 oppgis hvilke bygninger som i dag er oppført på eiendommen (f.eks. bolighus, kårbolig, hytte, driftsbygning, forretningsbygg, industribygg, seter o.l.). I tillegg skal grunnflaten for den enkelte bygning oppgis i kvadratmeter og antall etasjer. Hvis opplysninger om bygningens tekniske tilstand (god, middels eller dårlig) og byggeår foreligger (f.eks. fra takst over eiendommen), oppgis dette.

Feltene 12 - 16

Følger andre rettigheter med i overdragelsen, skal disse oppgis i felt 12. Eksempler på slike rettigheter er beiterett (f.eks. i utmark), strandrett, jakt- og fiskerett, hugstrett, allmenningsrett, slåtterett o.l. Dersom du, din ektefelle eller barn under 18 år eier eller leier andre eiendommer i kommunen eller i andre kommuner, skal gårds- og bruksnummer på disse oppgis i henholdsvis felt 13 og 14. I felt 15 skal det gis en beskrivelse av hvordan eiendommen blir brukt i dag. For landbrukseieendommer skal det fremgå om eiendommen drives med husdyrhold, planteproduksjon e.l. I felt 16 skal du opplyse hva eiendommen skal brukes til. Eksempel på slik bruk kan være erverv til fritidsformål, landbruksformål eller industri.

Feltene 17 - 21

Skal eiendommen du søker konsesjon på brukes som tilleggsgjord til eiendom du eier fra før, må du oppgi gårds- og bruksnummer på denne eiendommen. I felt 18 skal du opplyse om hvilken teoretisk utdannelse og praktisk erfaring innen jord- og skogbruk du har.

Det trenger ikke å fylle ut felt 18 hvis du har overtatt eiendommen konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

I felt 19 må du krysse av for om du vil forplikte deg til å bosette deg på eiendommen innen ett år og selv bo der i minst 5 år sammenhengende. Er ervervet i utgangspunktet konsesjonsfritt på grunn av ekteskap, slektskap eller odelsrett, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen, jf punkt A, må du krysse av for dette alternativet i felt 19. Du kan gi nærmere opplysninger om bakgrunnen for hvorfor du ikke skal bosette deg på eiendommen på side 3, under "Eventuelle tilleggsopplysninger", eller vedlegge eget brev.

Gjelder søknaden en jord- eller skogbrukseiendom, skal det i forbindelse med behandlingen av konsesjonssøknaden vurderes om det er nødvendig med delingssamtykke etter § 12 i lov av 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordloven). I felt 20 må det derfor opplyses om overdrageren eier annen fast eiendom i kommunen enn den som nå overdras. Er det flere som søker konsesjon på samme landbrukseieendom, må det opplyses om søkerne er gift, samboere eller partnere i felt 21.

Felt 22

Både du som erverver og overdrageren må undertegne konsesjonssøknaden. For umyndige - personer under 18 år eller umyndiggjorte - må vergen undertegne. Advokater kan undertegne på vegne av partene dersom fullmakt foreligger.

APPENDIX TO POINT 16

I am applying for a concession to acquire the property located at Dalaveien 57, 8754 Øresvik, for use as a long-term holiday residence and nature retreat.

Over the past several years, I have visited Norway frequently and developed a strong personal connection with the country. I chose this particular property because of its beautiful and peaceful surroundings, which are deeply aligned with my lifestyle and values.

Although I hope to live in Norway full-time one day, I am currently a legal resident of the United Arab Emirates and employed by a company based there. Due to the conditions of my employment, I am required to maintain my residency in the UAE for the foreseeable future. However, my work is fully remote, which allows me to spend extended periods (up to six months each year) in Norway, in full accordance with national regulations concerning the use of holiday properties.

I am an active wildlife photographer and polar expeditioner (my work and documented expeditions can be found at: https://www.instagram.com/anastazja_stachwiuk/), with a deep passion for the outdoors. Each year, I spend significant time in remote Arctic regions such as Svalbard and Greenland. These experiences are central to my personal life, and I am committed to living in a way that respects and protects the nature.

This property will serve as a base for my nature-focused lifestyle, offering a peaceful location for reflection, creative projects, and land stewardship. I also intend to continue sharing the beauty of Norway's landscapes through photography captured during my time on-site.

While I am not formally involved in agriculture, my father owns and manages 30 hectares of forest and 12 hectares of farmland in Poland. He plans to visit regularly and assist me in maintaining the land in good condition- particularly the forested areas- to ensure their health and sustainability. In doing so, we aim to follow principles generally aligned with Norwegian forestry practices, with a focus on long-term care and environmental responsibility.

My concrete plans for the property include:

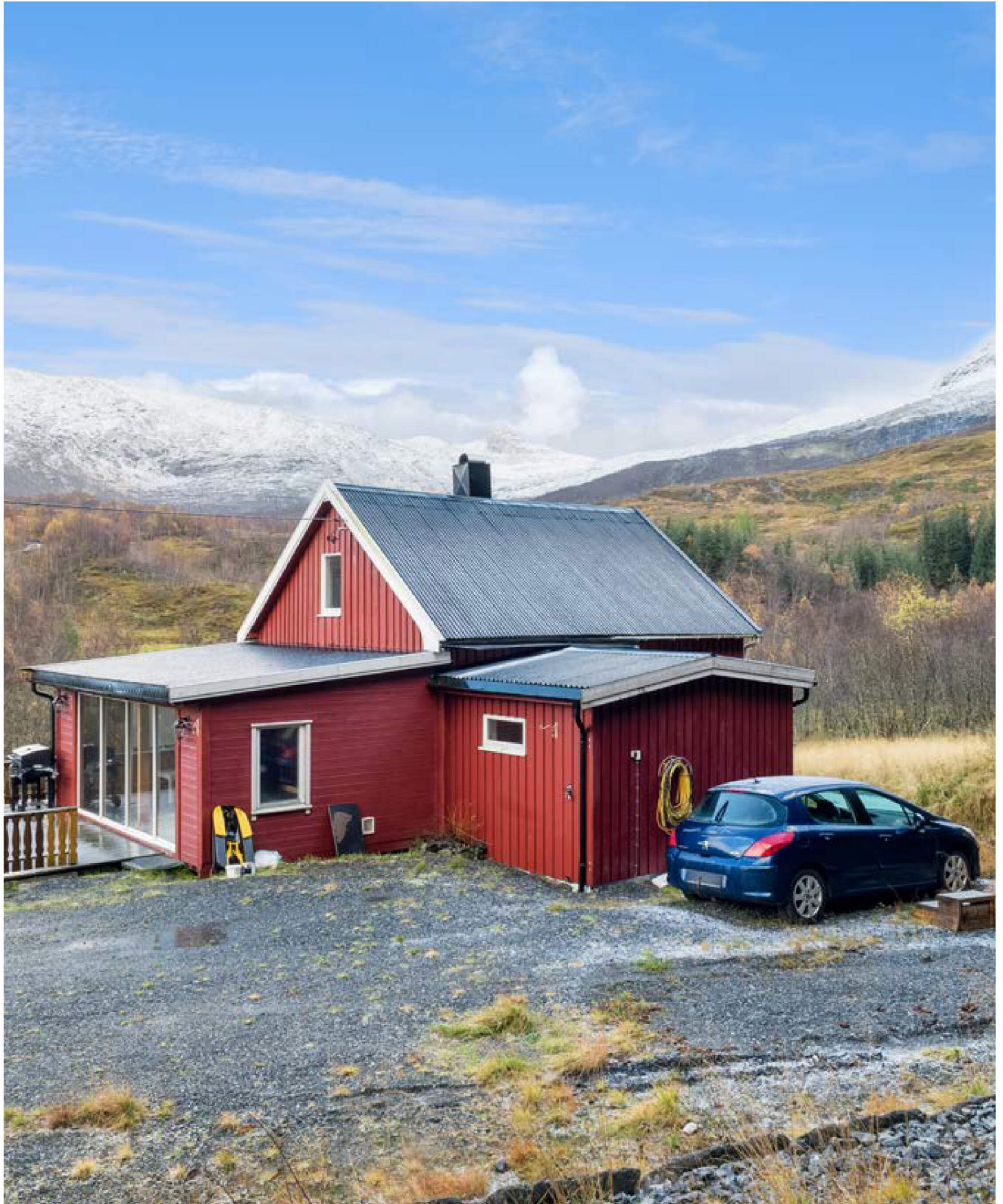
- Spending up to six months each year on-site.
- Renovating the house, as outlined in the property sales documentation, to bring it into good condition.
- Repairing the existing boathouse and preserving its utility and character.
- Taking active care of the surrounding land and forest, focusing on long-term sustainability.
- Using the property as a base to promote and document the beauty of Norway through photography and respectful exploration.

The property will remain a private holiday home and will not be used for rental or commercial purposes. My intent is to make a meaningful, long-term commitment to the care and preservation of this beautiful place.

Dalaveien 57

MEGET RIMELIG FRITIDSBOLIG - TIDLIGERE SMÅBRUK

notar



Prisantydning Kr 890 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen
BRA-i/BRA Total 84/98 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



Dalaveien 57

Antatt nedlagt småbruk. Bolig oppført 1961, nå registrert som hytte. Tomt 175 mål, skog ca. 85 mål. Nausttomt. Elgvald

Adresse	Dalaveien 57 8754 ØRESVIK
Prisantydning	Kr 890 000,-
Omkostninger	Kr 23 340,-
Totalpris	Kr 913 340,-
BRA-i/BRA Total	84/98 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen
Byggeår	1961
Soverom	2
Etasje	2

Dette er et tidligere antatt nedlagt småbruk med bolighus som nå er registrert som en fritidsbolig og beliggende i Dalaveien 57, Øresvik i Rødøy kommune. Selve hytten er antatt oppført i 1961 og med tilbygg fra 2016 som inneholder nytt bad/vaskerom. Hovedetasjen med entré/trappegang, bad/wc/vaskerom, teknisk rom, kjøkken og stue. Terrasse på ca. kvm. 2 etasjen med trapperom og 2 soverom. Kjøkkeninnredning montert i 2017, type Ikea. Isolert stålppe i 2011, vedovn montert i 2015. Uthus på 14 kvm. Nausttomt. Rund hytten er det naturtomt m/ gruset innkjørsel. Tomt på 175 370 m² og består av to teiger. Produktiv skog fordeler seg slik: 57,5 dekar skog av høy bonitet, 27,7 dekar skog av middels bonitet. Tilsluttet elgvald med 11 eiendommer. Denne mottar fra 0-10 kg kjøtt, iht. jaktresultat.

Notar Salten

Grøttingen 13
8050 TVERLANDET



Asbjørn Ingebrigtsen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
962 04 500 / aei@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Plantegning	28
Vedlegg	32

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken, stue og entré



Stue



Stue



Stue



Stue



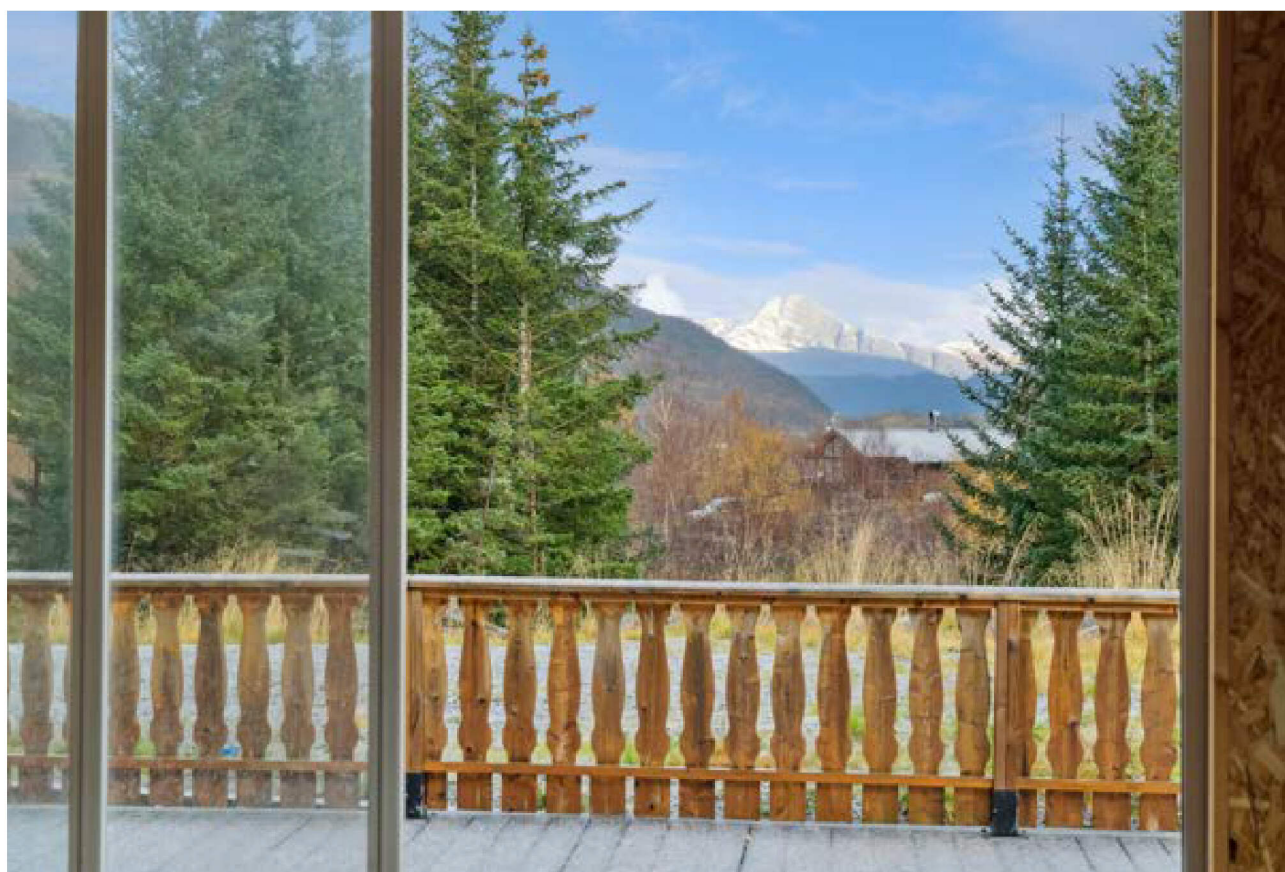
Soverom



Terrasse

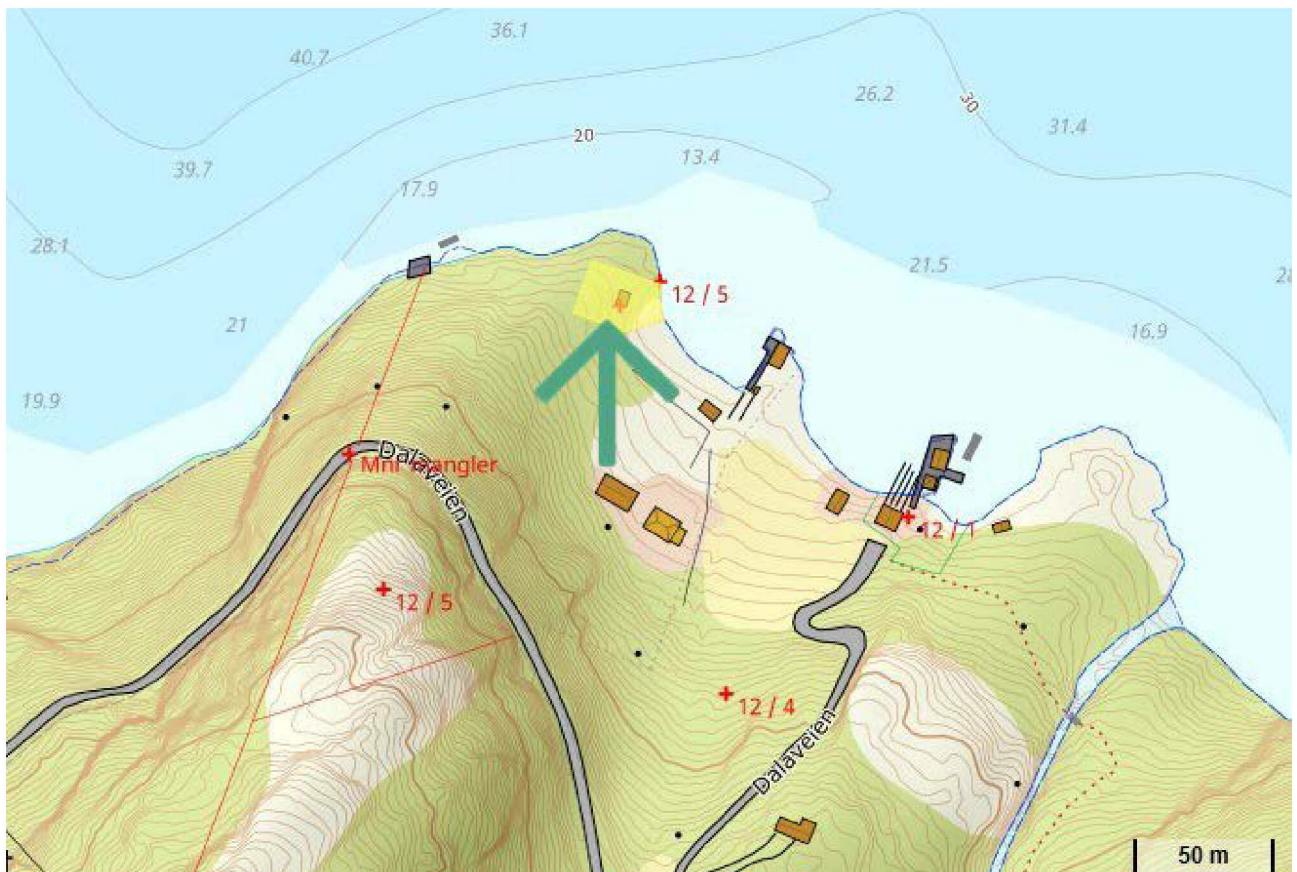


Terrasse og stue



Utsikt og terrasse





Nausttomten bilde 1



Nausttomten bilde 2

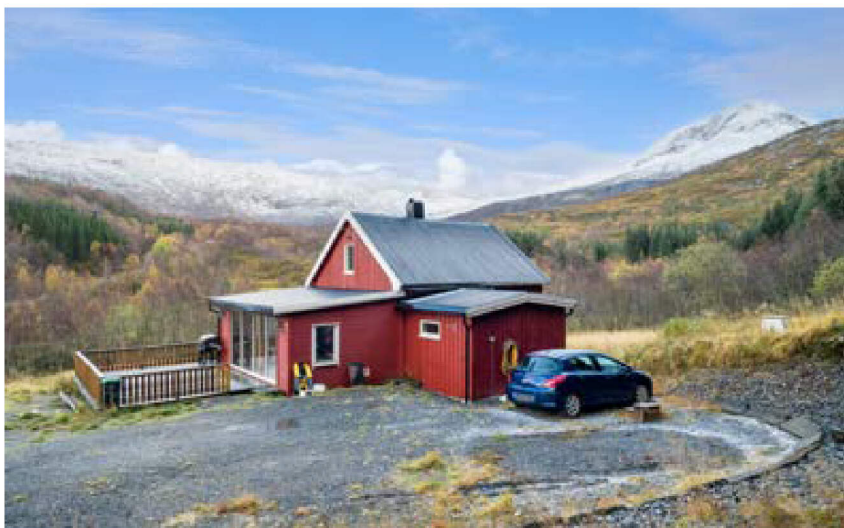
Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger landlig til ca 1,5 kilometer fra fylkesvei 17 i Øresvika. Dalaveien har avkjørsel til høyre etter Olvikvatnet

ADKOMST

Privat stikkvei (ca. 120 meter) fra offentlig vei (Dalaveien). Ved starten av den private stikkveien er det anlagt en ny bro i 2016. Broen er dimensjonert for tyngre kjøretøy, opplyser eier. Brøyting, strøing og vedlikehold av privat stikkvei vil være nødvendig.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Dalaveien 57, 8754 ØRESVIK

OPPDRAKSNUMMER

7-0043/24

SELGER

Salten og Lofoten tingrett
Namsfogden i Nordland

MATRIKKE

Gårdsnummer 12, bruksnummer 3,
i Rødøy kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Det er ikke oppgitt strømforbruk pr. år. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Arva opplyser følgende:

Det elektriske anlegget på målernr. 6970631405269758, adresse Dalaveien 57, 8754 ØRESVIK, ble sist kontrollert den 21.09.2005.

Rapportnr. 116203 er bekreftet utført og det foreligger ingen merknad på anlegget.

TOMT

Eiet tomt på 175.370 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Utdrag fra tilstandsrapporten:

Rund boligen er det i hovedsak en naturtomt med gruset innkjørsel. Tomten er på til sammen 175 370,50 m² og består av to teiger.

SÆRSKILTE FORUTSETNINGER IFM. TAKSERING AV LANDBRUKSEIENDOM:

Eiendommen er i Matrikkelen registrert som "Selveier landbruk", mens selve våningshuset er registrert under næringsgruppe "fritidsbolig".

Det er konsesjonsplikt på eiendommen grunnet dens størrelse. Det presiseres at undertegnede takstmann ikke er "landbrukstakstmann", men godkjent takstmann hos Norsk Takst iht. "verditaksering av fast eiendom".

Undertegnede takstmann innehar også påkrevd godkjenning av Det Norske Veritas (DNV-GL) iht. "Takstmann sertifisert for Boligsalgsrapport iht. SETA s faglige rammeverk".

Undertegnede takstmann har sagt ja til å foreta en grundig tilstandsrapport av bygningsmassen, og da særlig våningshuset. Dette i tillegg til en skjønnsmessig verdivurdering av respektive eiendoms jord- og skogarealer. Dette med bakgrunn i følgende:

1. Eiendommen er å betrakte som et nedlagt småbruk og eiendommen har et begrenset areal av dyrket mark og skog. Det er kun til sammen 4,8 dekar fulldyrka jord og innmarksbeite på eiendommen.

Av produktiv skog er det kun 85,2 dekar, som fordeler seg slik: Ingen skog av særs høy bonitet, 57,5 dekar skog av høy bonitet, 27,7 dekar skog av middels bonitet og ingen dekar skog av lav bonitet. I tillegg er det 66,7 dekar uproduktiv skog, 7,1 dekar myr uten skog, 10,1 dekar åpen jorddekt og grunnlendt fastmark og 1,4 dekar bebyggt mark. Til sammen 175,3 dekar. Med andre ord har eiendommen en begrenset verdi i form av jord- og skogarealer.

2. Undertegnede takstmann har spisskompetanse på tilstandsrapporter og verditaksering av eiendom, og har de siste 10 årene verditaksert om lag 3 500 eiendommer på Helgeland, av disse svært mange på kysten i Lurøy/Rødøy-regionen. Undertegnede er i så måte meget godt kjent med bolig- og fritidsboligmarkedet i regionen, så som også her i Øresvik.

VERDIFASTSETTING AV SKOG- OG LANDBRUKSAREALER M.M.:

Med bakgrunn i sammenlignbare landbrukstakster utført i nyere tid i regionen, justert opp imot dagens KPI-indeks, så har undertegnede

takstmann betraktet den "tekniske verdien" på de ulike arealene på følgende måte:

- Fulldyrka jord (2,6 dekar): ca. kr. 2 560,- pr. dekar = kr. 6 656,-

- Innmarksbeite (2,2 dekar): ca. kr. 1 780,- pr. dekar = kr. 3 916,-

- Skog m/ høy bonitet (57,5 dekar): ca. kr. 832,- pr. dekar = kr. 47 840,-

- Skog m/ middels bonitet (27,7 dekar): ca. kr. 593,- pr. dekar = kr. 16 426,-

- Uproduktiv skog inkl. myr og jorddekt fastmark (83,9 dekar): ca. kr. 119,- pr. dekar = kr. 9 984,-

SUM kr. 84 722,- avrundet til kr. 85 000,-

Eier opplyser videre at det på eiendommen er et elgvald med mulighet for uttak av 1 dyr årlig. Det felte dyret fordeles med hver sin ½-part til grunneier og jaktlaget. Takstingeniøren har skjønnsmessig vurdert verdien av elgvaldet til kroner 15 000,- Samlet sum kroner 100 000,- fremkommer i så måte inkludert i tomteverdien. Se for øvrig vedlagt gårdskart fra NIBIO sist i rapporten.

Medhjelper ønsker å presisere: Har vært i kontakt med leder i jaktlaget og han opplyser at valdet består av totalt 11 eiendommer og denne eiendommen har en svært liten andel i elgvaldet. Totalt har disse 11 eiendommene 3 dyr til sammen og denne eiendommen mottar fra 0- 10 kg, avhengig av hvor mange dyr de får skutt

TAKST

Tilstandsrapport datert 15.08.2024. utført av Verdi Eiendomstakst AS.

BYGGEÅR

1961

BYGGEMÅTE

Enkel beskrivelse fra tilstandsrapporten: Bjelkelag av tre fundamentert på betong. Yttervegger av plankelaft og bindingsverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med bølgeblikkplater og A-profilerte takplater.

Uthus:

Enkel beskrivelse: Bjelkelag av tre fundamentert på søyler av tre. Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med takpapp. Vindu av tre med 2-lags isolerglass.

Naust:

Eksisterende naust ble blåst ned under en storm for noen år siden, og ligger nå i "ruiner". Eiendommen er derfor i dag å

betrakte som en ubebyggt nausttomt

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport og vedlegg som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen. Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt, noe som innebærer at kjøper kun i svært begrenset grad kan reklamere over feil og mangler ved eiendommen.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen egenerklæring.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Utdrag fra tilstandsrapport: I 2021 ble deler av tomten drenert med grøft og drensør. Ett av taknedløpene er ledet til drensør, for øvrig er det naturlig avrenning rundt boligen. Rør mellom boligen og septiktanken er fra 2017. Isoterm vannrør fra 2019 mellom boligen og borhullet. Borehullet er ca. 123 meter dypt og er fra ca. 2019. Septiktank av glassfiber med tre kammer fra 2017, overløp er ledet til sandfiltergrøft. Det foreligger utslipp tillatelse.. Varmtvannsbereider type Ozo på 198 liter, og er fra 2016. El-skap fra 2016 plassert i entre/trappegang. Automatsikringer og måler. 50 amp hovedsikring.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Rødøy kommune opplyser følgende: Eiendommen er ikke regulert, inngår i vanlig LNFR – område. Medhjelper opplyser følgende: Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-formål (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsmål) – for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Platype: Kommuneplanens arealdel. – Planstatus: Endelig vedtatt arealplan. – Plannavn: Kommuneplan. – Ikrafttredelsesdato: 20.06.2001. Utdrag fra Kommuneplanens arealdel for Rødøy kommune 2022-2034 Planbestemmelser:

2.4. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift jf.§11-7 nr.5

2.4.1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
a) Det tillates ikke bebyggelse eller anlegg i LNFR-arealer. Unntaket er nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, samt nødvendig tiltak for skogsdrift og reindrift.

b) Ny bebyggelse og anlegg skal ikke plasseres nærmere sjøen enn den funksjonelle strandsonen som vist i temakart. Det skal tas særlig hensyn til allmenne interesser så som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap ved plassering av tiltak.

c) Det kan tillates enkel tilrettelegging og vedlikehold for allment friluftsliv innenfor LNFR- formål dersom dette ikke kommer i konflikt med andre interesser som kulturminner, naturmangfold eller reindrift. Eksempel på enkel tilrettelegging er små gapahuker (inntil 15m²), stier, klopper og rasteplasser. Kommune og grunneier må kontaktes før tilretteleggingen kan bli utført.

Retningslinje: Det vises til del 1 av veileder «H-2401 Garden som ressurs» for vurdering om bygge- eller anleggstiltak er i tråd med LNFR-formålet.

2.4.2. LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

a) Innenfor områdene avsatt til LNFR- areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. tillates det oppført nye boliger, fritidsboliger, næringsbygg og naust, i tillegg til eksisterende tiltak i nåværende LNFR-arealer for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

b) Enhetene skal etableres i tråd med lokaliserings- og utformingskriterier, samt krav om dokumentasjon i pkt. 2.4.3 for boliger, pkt. 2.4.4 for fritidsboliger og pkt. 2.4.5 for næringsbebyggelse.

c) I områdene det tillates naust, kan disse plasseres nærmere strandsonen enn byggegrensen vist i plankartet. Naust skal fortrinnsvis plasseres i tilknytting til eksisterende naust. Naust skal ikke hindre fri ferdsel i strandsonen.

d) For eksisterende bebyggelse kan det tillates tiltak jf. §20-4 eller § 20-5 så lenge disse er i tråd med lokaliserings- og utformingskriterier, samt krav om dokumentasjon i pkt. 2.4.3 for boliger, pkt. 2.4.4 for fritidsboliger og pkt. 2.4.5 for næringsbebyggelse.

e) LS2 a, b, c og d: i. Det er i utgangspunktet ikke krav om

reguleringsplan for nye enheter. ii. I tillegg til lokaliserings-, utformingskrav og krav om dokumentasjon fra pkt. 2.4.4 og pkt. 2.4.5, skal ikke ny bebyggelse komme i konflikt med transportlinjer for reindrift. iii. Type næring som kan tillates er «små-skala» næringstiltak som ikke medfører støy, lukt, støv, annen forurensning eller trafikkøkning og som ikke kommer i konflikt med reindrift, landskap, jordbruksarealer, myr, friluftsinnteresser, naturmangfold, kulturminner eller fareområder. Dette skal dokumenteres i forbindelse med søknad om bruksendring og/eller byggesak før det kan gis igangsettingstillatelse. iv. Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye enheter skal geoteknisk vurdering utarbeides av fagkyndig. v. Det tillates maks 4 nye enheter i området (ekskl. naust som kommer i tillegg). Retningslinje: Dersom det bygges 2 fritidsboliger kan det bygges 2 nye næringsbygg og 0 nye boliger, osv. f) For byggesøknader i LS5 og LS30a skal reindriften få minimum 6 ukers frist på å komme med uttalelse. Utdrag slutt
Kontakt medhjelper om du vil ha tilsendt hele planen.
Kontakt Rødøys kommune for spesifikasjoner

OPPVARMING

Oppvarming med vedovn og eventuelt med panelovner. 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. Da dette er registrert som en fritidseiendom, har ikke medhjelper mottatt rapport fra Salten brann

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Medhjelper har ingen kjennskap til dette

PARKERINGSFORHOLD

På egen gårdsplass

VEI/VANN/KLOAKK

Fra Dalaveien er det privat grusvei opp til eiendommen: Privat stikkvei (ca. 120 meter) fra offentlig vei (Dalaveien). Ved starten av den private stikkveien er det anlagt en ny bro i 2016. Broen er dimensjonert for tyngre kjøretøy, opplyser eier. Brøyting, strøing og vedlikehold av privat

stikkvei vil være nødvendig Det er verken offentlig vann eller avløp på eiendommen

Rødøy kommune opplyser: Det er verken offentlig vann eller avløp på eiendommen.

Takstingeniør opplyser følgende: Septiktank av glassfiber med tre kammer fra 2017, overløp er ledet til sandfiltergrøft. Det foreligger utslipp tillatelse

Medhjelper kan ikke bekrefte at det foreligger utslippstillatelse og tar derfor forbehold om at slik tillatelse foreligger

Det er oppgitt at eiendommen har privat vann (borrevann).

Takstingeniør opplyser følgende: Vannrør av kobber.

Innvendig hovedstoppekran montert i teknisk rom. Isoterm vannrør fra 2019 mellom boligen og borhullet. Borhullet er ca. 123 meter dypt og er fra ca. 2019.

Medhjelper opplyser følgende: Medhjelper har ikke mottatt dokumentasjoner på den private brønnen. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på vannet. Ny eier anbefales å få foretatt en kontroll av vannforsyningen og innhente dokumentasjon. Fra og med 01.07.2018 skal alle vannforsyningssystem være registrert hos Mattilsynet. Ny drikkevannsforskrift kom i 2017 og den setter krav til trygt drikkevann. medhjelper kjenner ikke til om slik registrering er foretatt for dette anlegget. Vi anbefaler derfor at ny eier skaffer seg oversikt over hvem som har vannforsyning fra denne brønnen. medhjelper oppfordrer videre til at ny kjøper bidrar til at formelle krav blir oppfylt hva angår vannforsyningen. (registreringsskjema finner du hos www.mattilsynet.no - registreringen er gratis).

Lovmessige krav og definisjoner finnes i drikkevannsforskriften - <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2001-12-04-1372> Se gjerne under § 3 samt § 17. Interessenter er herved orientert om det ovenstående.

BEBYGGELSE

Området er bebygget med eneboliger, fritidseiendommer og landbrukseiendommer - spredt bebyggelse

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Utdrag fra Rødøy kommune sin hjemmeside:

Det er fire barnehager i Rødøy kommune. Disse er: Jektvik, Nordnesøy, Rødøy og Tjongsfjord barnehage. I tillegg kjøper kommunen tjenester fra Lurøy kommune for barn fra Øresvik krets. Rødøy kommunestyre har vedtatt

tilflyttingsprosjektet "Prøv Rødøy", som blant annet innebærer halv pris på barnehageplasser i kommunen fra 1. mars 2023 til og med 2025. Dette gjelder alle barn i kommunens barnehager. De kommunale barnehagene i Rødøy tar våren 2023 i bruk Visma Flyt Barnehage som barnehageadministrativt system. Ansatte og foresatte kan logge seg inn, og enkelt sende meldinger mellom hjem og barnehage.

Det er fem skoler i drift i Rødøy kommune. Alle skolene har 1.-10. klasse.

Disse skolene er: Jektvik, Nesøy, Rødøy, Tjongsfjord og Øresvik skole

SKOLEKRETS

Rødøy kommune

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Buss fra Eidhågen ca 2,7 km unna og fra Olvik, ca. 12,7 km. unna

Fergeleie på Kilboghavn

ADGANG TIL Utleie

Kan leies ut til fritidsformål

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Rødøy kommune opplyser følgende: Vi har ingen opplysninger om bebyggelsen på eiendommen, dette skyldes nok at all bebyggelse er oppført før Plan- og bygningsloven (bygningsloven av 1964) ble gjeldene. Før 1964 var det ingen som søkte om byggetillatelse. Dette er en gammel eiendom, etablert i 1920, opprinnelig benyttet som småbruk.

Takstingenør opplyser: Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger for boligen i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

I følge Rødøy kommune er dette en gammel eiendom som ble etablert i 1920, opprinnelig benyttet som småbruk. Kommunen har ingen opplysninger om bebyggelsen på eiendommen, noe som skyldes at all bebyggelse er oppført før Plan- og bygningsloven (bygningsloven av 1965) ble gjeldene. Generell info: - Kravet om ferdigattest har vært

en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. PS! Når det gjelder tilbygd bad fra 2016 og tilbygd takterrasse, så kjenner ikke takstmannen til hvorvidt disse tilbyggene er bygd uten å søke eller ei. Trolig er de ikke det da kommunen ikke nevner dette i sine "megleropplysninger". Nærmere undersøkelser anbefales.

Medhjelper opplyser:

Det foreligger verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen/fritidsboligen i kommunens arkiver. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegges/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

Utleie av hytter og andre fritidsboliger er ikke omfattet av kravet til radonnivå. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Dersom hyttene/fritidsboligene benyttes som boliger, vil det være omfattet av kravet.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er

av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2011.

INNHold

Fritidsboligen er oppført i 1951(estimert byggeår) og er over 1 1/2 etasje

Hovedetasjen er med: entré/trappegang, bad/wc/ vaskerom, teknisk rom, kjøkken og stue. Terrasse på ca. 22 m2

2 etasjen er med trapperom og 2 soverom

STANDARD

Fritidsboligen er estimert oppført i 1961. Boligen ble i 2016 tilbygd mot vest med nytt bad/wc/vaskerom. Boligen er ved ukjent årstall tilbygd med en takoverbygd terrasse mot nord. I 2016 ble det satt inn en skyvedør til terrassen.

Gulv er tekket med laminat, malte gulvbord og belegg. Belegget i takoverbygget terrasse er ikke festet til underlaget. Vegger er tekket med malte panelplater Himlinger er tekket med malte plater og mdf himlingspanel.

Bad/wc/vaskerom: Baderommet er fra 2016. Vegger er tekket med våtromsplater. Himling er tekket med malte plater. Gulv er tekket med belegg. Baderommet har et plastsluk i gulvet. Servant med ett-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Badekar med veggmontert blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Laminert skrog med slette fronter. Baderommet har naturlig ventilasjon via åpning av vinduet.

Boligen har et innvendig isolert stålpipeline fra ca. 2011. Vedovn fra ca. 2015 i kjøkkenet. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring. Ildstedet er flyttet fra stuen til kjøkkenet. Pipen ble sist kontrollert i 2022. Ildstedet er ikke kontrollert og vi anbefaler at ny kjøper kontakter Salten Brann for opplysninger.

Kjøkkenet har gulv som er tekket med laminat. Vegger er tekket med malte panelplater. Himling er tekket med malte plater. Laminerte skrog med malte speilfronter. Laminerte benkeplater. Integrert koketopp og stekeovn. Oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen er fra Ikea og er fra 2017. Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via takoverbygget terrasse og ut av yttervegg.

Fritidsboligen benyttes per i dag som helårsbolig av nåværende eiere. Det bemerkes at boligen i Matrikkelen er registrert som fritidsbolig. Ved ønske om å benytte eiendommen som helårsbolig anbefales det å kontakte Rødøy kommune for godkjenning samt endring av Matrikkel-status. Fritidsboligen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger/ påkostninger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til boligstandard. Som fritidsbolig fungerer standarden tilfredsstillende.

Uthus med ukjent oppførings år Bjelkelag av tre fundamentert på søyler av tre. Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med takpapp. Vindu av tre med 2-lags isolerglass. Enkel standard, en del oppgraderinger må påregnes.

Naust/nausttomt

Eksisterende naust ble blåst ned under en storm for noen år siden, og ligger nå i "ruiner". Eiendommen er derfor i dag å betrakte som en ubebygd nausttomt. Medhjelper henviser til kart i salgsoppgaven som beskriver beliggenhet.

Tilstandsgrad 2 og 3 for fritidsboligen

TG3:

Nedløp og beslag. Renner og nedløp av metall og plast. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt Vurdering av avvik: · Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. · Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. · Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Nedbøyning i renne mot vest. Manglende beslag i overgang tak og vindskibord på tilbygget bad. Konsekvens/tiltak · Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. · Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. · Stigetrinn for feier må monteres. Det må monteres manglende beslag og renner.

Pipe og ildsted. Boligen har et innvendig isolert stålpipes fra ca. 2011. Vedovn fra ca. 2015 i kjøkkenet. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring. Ildstedet er flyttet fra stuen til kjøkkenet. Popen ble sist kontrollert i 2022. Vurdering av avvik: · Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. · Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Vedovnen er kun provisorisk montert. Konsekvens/tiltak · Større avstand til brennbart materiale må lages. Skal ildstedet benyttes må det utføres tilfredsstillende tiltak.

Innvendige trapper. Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje. Malt tett bratt tretrapp med repos.

Teppehalvmåner i inntrinn. Vurdering av avvik: · Det er ikke montert rekkverk.

· Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen er bratt og har korte inntrinn. Konsekvens/tiltak · Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Elektrisk anlegg. EI-skap fra 2016 plassert i entre/ trappegang. Automatsikringer og måler. 50 amp hovedsikring. Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.

Spørsmål til eier

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

EI-installasjonen er fra 2016-2017.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja Arbeidene ble utført av EI-team opplyser eier.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Samsvarserklæringer ikke fremvist. Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei

EI-installasjonen er ikke kontrollert av Arva AS (DLE).

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Provisorisk el-tilkobling via skjøteledning for belysning i entre/ trappegang.

Generell kommentar: Da ei-installasjonen aldri er kontrollert må den kontrolleres.

TG2:

Utvendig > Takteking. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

TG2 sette spå grunn av taktekket over opprinnelige del.

Det kan være svekkelser i innfestning og leker. Taket er tekket med bølgeblikkplater fra byggeår. A-profilerte takplater fra ca. 2021 over inngangspartiet. A-profilerte takplater fra 2017 over baderommet. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Vurdering av avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. TG2 sette spå grunn av taktekket over opprinnelige del. Det kan være svekkelser i innfestning og leker.

Veggkonstruksjon. Yttervegger av plankelaft i opprinnelige del og bindingsverk av tre i tilbygget del. Yttervegger i tilbygget bad er isolert med 15 cm isolasjon. Yttervegger i opprinnelige del er ikke etterisolert. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning fra ca. 2016-2018. I forbindelse med leggingen av den nye kledningen ble det lagt ny vindsperre. Det er montert musebørster bak kledningen. Vurdering av avvik: · Det er avvik: Skade i kledningsbord fasade nord på tilbygget bad. Fasade sør er værslett.

Koblet vindu i stuen. Ett koblet vindu med 2-lags glass fra byggeår i stuen. Vurdering av avvik: · Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer Utvendig vannbrett/vann nese utenfor koblet vindu i stuen heller inn mot veggen. Usikkerhet om dette kan ha ført til fuktskader i bakenforliggende og underliggende konstruksjoner

Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Terrasse på ca. 22 m2 med stående rekkverk. Konstruksjon av tre fundamentert på peler av tre. Innenfor terrassen ligger en takoverbygd terrasse på ca. 20 m2. Sistnevnte terrasse fikk i 2016 en skyvedør, slik at hele terrassen kan lukkes til et rom. Den takoverbygde terrassen er derfor i rapporten medtatt som bruksareal i boligen. Gulvet i den takoverbygde terrassen er isolert med styrofoamplater, opplyser eier. Vurdering av avvik: · Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket er ikke tilfredsstillende festet. Skjevheter i enkelte peler.

Utvendige trapper. Trapp mellom terreng og terrasse: Åpen tretrapp. Enkelt gelender langs den ene siden av trappen. Vurdering av avvik: · Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til

krav i dagens forskrifter.

Etasjeskille/gulv mot grunn. Gulv i hovedetasje av trebjelkelag. Usikkerhet angående isolasjon i opprinnelige del. Gulv i baderommet er isolert med 20 cm isolasjon. Gulv/etasjeskillet i loftsetasjen er isolert med 15 cm isolasjon. isolasjonstykkelse opplyst av eier. Stedvis understøtter av tre i krypkjelleren. Vurdering av avvik: · Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Stedvis enkelte skjevheter ble registrert, men ikke utover normalt alder tatt i betraktning.

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

Krypkjeller. Krypkjeller med utvendig adkomst under opprinnelige del. Blindrom under tilbygget bad. Vurdering av avvik: · Det er avvik: Det er ikke etablert fuktspærre mot grunnen.

Noe begrenset med ventilasjon i krypkjelleren.

Bad/wc/vaskerom. Overflater vegger og himling. Vegger er tekket med våtromsplater. Himling er tekket med malte plater. Vurdering av avvik: · Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet · Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Manglende tetting mellom plateender og bunnlist. Ventilasjon. Baderommet har naturlig ventilasjon via åpning av vinduet. Vurdering av avvik: · Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken. Avtrekk. Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via takoverbygget terrasse og ut av yttervegg. Vurdering av avvik: · Det er avvik: Ventilasjonskanalen er ikke isolert i uoppvarmede terrasse, dette kan føre til kondens.

Avløpsrør. Avløpsrør av plast. Vurdering av avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. · Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Ventilasjon. Hovedetasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer. Loftsetasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.

Vurdering av avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Drenering. I 2021 ble deler av tomten drenert med grøft og drenerør. Ett av taknedløpene er ledet til drenerør, for øvrig er det naturlig avrenning rundt boligen. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Takvann bør ledes tilfredsstillende bort fra bygningskroppen.

Grunnmur og fundamenter. Grunnmur av betong med innslag av sparestein. Vurdering av avvik: • Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Gjennomgående sprekke i grunnmur mot sør, sprekken er kun tettet med byggsaum. Stedvis skjevhet i grunnmur.

Terrengforhold. Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng. Vurdering av avvik: • Eiendommen ligger i flomutsatt område. • Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

I henhold til NVEs Aktsomhetskart ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for snøskred. I henhold til NVEs Faresonekart ligger eiendommen i et område utsatt for stormflo. Men dette må trolig gjelde for nausttomten og ikke for respektive bebyggelse som ligger høyt over havet. Når det gjelder bekken som går under den private broen langs egen stikkvei, så er takstmannen ikke kjent med risikoen vedrørende om bekken kan gå over sine bredder på true broen. Broen ble til orientering bygd ny i 2016 og antas av den grunn å være trygt plassert. Nærmere undersøkelser anbefales likevel.

Utvendige vann- og avløpsledninger. Rør mellom boligen og septiktanken er fra 2017. Isoterm vannrør fra 2019 mellom boligen og borhullet. Borehullet er ca. 123 meter dypt og er fra ca. 2019. Vurdering av avvik: • Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i

salgsprospektet nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Kjøkkeninnredning fra Ikea 2017 og er med integrert koketopp og stekeovn.

INNBO OG LØSØRE

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen. Før innbo og løsøre eventuelt kan overtas/kastes, må kjøper kontakte Namsfogden og be om bistand. Namsfogden vil så fatte vedtak og bestemme hva som skal skje med innbo og løsøret. For øvrig henviser medhjelper til skrevet: «orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper» som er vedlegg til budskjemmet

AREALER

BRA - i: 84 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 98 m²

TBA: 29 m²

BOLIGEN

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 m² Entré/trappegang, Bad/wc/vaskerom, Teknisk rom, Kjøkken, Stue

2. etasje

BRA-i: 18 m² Trappegang, Soverom 1, Soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m² Takoverbygd terrasse ("innglasset balkong")

UTHUS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² Lagerrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m² Terrasseplatt på ca. 7.3 kvm

IKKE MÅLBARE AREALER

Det bemerkes at ca. 16,6 m² av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Det bemerkes at den takoverbygde terrassen ifm. inngangspartiet er medtatt i boligens bruksareal. Dette ettersom det er etablert en dør (skyvedør) slik at terrassen blir å betrakte som et innvendig rom, dette på lik linje som en uisolert innglasset balkong. Nevnte areal er dog ikke medtatt som P-ROM, men som S-ROM - dette iht. de gamle arealretningslinjene. Til orientering.

Det bemerkes at ca. 16,6 m² av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

Det foreligger ikke tegninger. Kommentar: Lovlighet. Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger for boligen i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I følge Rødøy kommune er dette en gammel eiendom som ble etablert i 1920, opprinnelig benyttet som småbruk. Kommunen har ingen opplysninger om bebyggelsen på eiendommen, noe som

skyldes at all bebyggelse er oppført før Plan- og bygningsloven (bygningsloven av 1965) ble gjeldene. Generell info: - Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. PS! Når det gjelder tilbygd bad fra 2016 og tilbygd takterrasse, så kjenner ikke takstmannen til hvorvidt disse tilbyggene er bygd uten å søke eller ei. Trolig er de ikke det da kommunen ikke nevner dette i sine "megleropplysninger". Nærmere undersøkelser anbefales.

Uthus:

Det foreligger ikke tegninger av uthus/redskapsbod i kommunens arkiver. Det bemerkes at siden eiendommen ligger i et område regulert til LNFR-formål, så kreves det innvilget dispensasjon fra kommunen før man kan bygge i et slikt område, dette uavhengig av type byggetiltak eller størrelse. Nærmere undersøkelser anbefales

Naust:

Det foreligger ikke tegninger av tidligere naust i kommunens arkiver. Det bemerkes at siden eiendommen ligger i et område regulert til LNFR-formål, så kreves det innvilget dispensasjon fra kommunen før man kan bygge i et slikt område, dette uavhengig av type byggetiltak eller størrelse. Før oppføring av nytt naust må man i så måte kontakte kommunen for ny byggegodkjenning.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 890 000,-

VERDITAKST

Kr 1 250 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Rødøy kommune opplyser at de ikke beregner kommunale avgifter for denne eiendommen da den har privat vei, vann

og avløp

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 375 000,- som primærbolig for 2022

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 425 000,- som sekundærbolig for 2022

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Ligningsverdier er mottatt fra skatteetaten. Medhjelper opplyser at det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger. Medhjelper opplyser følgende: Da dette er å betrakte som en fritidseiendom skal også ligningsverdien gjenspeile dette og det skal derfor kun settes sekundær verdi på denne, slik den fremstår i dag. Vi anbefaler ny eier å selv kontakte skatteetaten for å få fastsatt korrekt formues/ ligningsverdi av hytten/fritidsboligen.

Skatteetaten opplyser følgende: Formuesverdi For nye fritidseiendommer er formuesverdien 30 prosent av kostpris inkludert tomt, eller 30 prosent av markedsverdien. Tidligere fastsatt formuesverdi kan videreføres av ny eier. Hvis du bygger nytt eller har påkostning på fritidseiendommen skal formuesverdien økes. Formuesverdien skal likevel ikke overstige 30 prosent av markedsverdien. Les om når du har fått økt formuesverdi. Hvis Stortinget vedtar en årlig justering av formuesverdien, vil dette være forhåndsutfyllt i skattemeldingen. Det er ikke vedtatt slik justering for inntekståret 2023.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

890 000 Prisantydning

Omkostninger

22 250 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

23 340 Omkostninger totalt

913 340 Totalpris. inkl. omkostninger

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring for tvangssalg.
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Rødøy kommune beregner seg gebyr for å behandle konsesjonssøknad og dette kommer i tillegg til oppgitte omkostninger. Utdrag fra gebyrregulativet til Rødøy kommune:

K. BEHANDLING AV SØKNADER OM KONSESJON FOR ERVERV AV EIENDOM, ETTER KONSESJONSLOVEN.

For enkle/kurante saker betales et gebyr på: kr. 3780,- (tomter etc. der det er gitt delingssamtykke etter jordlov). For andre mer omfattende saker betales et gebyr på: kr. 7540,

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto megling, iht. rettskraftig stadfestkjennelse. Medhjelper kan fastsette dato for innbetaling av kjøpesum med omkostninger, etter at det foreligger rettskraftig stadfestkjennelse. Kontakt medhjelper for informasjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1836/12/3: 05.06.1884 - Dokumentnr: 900024 - Rettighet
Rettighetshaver: Pettersen Ole Løpenr: 2124959 LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1975 - Dokumentnr: 990020 - Elektriske kraftlinjer.
Gjelder registrerign av kraftledning Reppa- Øresvik - Sjona
og Transformator i Øresvik

Kontakt megler om du ønsker kopi av rettsstiftelsen

20.05.1976 - Dokumentnr: 3322 - Skjønn Elektriske kraftlinjer
tgl. m/dbnr.3322 - 3338. Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2002 - Dokumentnr: 720 - Jordskifte Sak 29/94 for
Salten jordskifterett Sak 5/97 for Hålogaland jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere
Disse 2 sakene sees under ett: Gjelder skjønn fra 1975.
Slutningen er at Rødøy - Lurøy Kraftverk utbetaler til de
berørte parter de beløp de er tilkjent. Kontakt medhjelper
om du ønsker tilsendt komplett jordskiftesak

18.11.2004 - Dokumentnr: 14529 - Jordskifte Salten
jordskifterett sak 10/2003-18.00 Ang. Grensegang av
nausttomt m/veirett Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder krav om grensegang. Utdrag: Til bnr. 3 sin
nausttomt følger det tilflottsrett over bnr. 5 inn til støa på
nausttomten. Bnr. 3 har vegrett over bnr. 5 til nausttomta.
Vegen kan anlegges med en bredde på 3 meter. Traseen
følger gjerndet rundt hagen på bnr. 5 før den svinger inn på
nausttomta. Utdrag slutt
Medhjelper opplyser at tilflottsrett er en rett til å kunne
komme uhindret til og fra en strandeieendom med båt.
Denne jordskiftesaken er vedlagt salgsprospektet

05.06.1920 - Dokumentnr: 900049 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1836 Gnr:12 Bnr:1

21.05.2003 - Dokumentnr: 5904 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1836 Gnr:12 Bnr:6

GRUNNBOKSDATO

20.09.2024

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen i

matrikkelen registrert som fritidsbolig. Ved ønske om å
benytte eiendommen som helårsbolig anbefales det å
kontakte Rødøy kommune for godkjenning samt endring av
Matrikkel-status. Videre gjøres det oppmerksom på at
mottatt eiendomsinformasjon fra Rødøy kommune er
mangelfull. Medhjelper henviser derfor til Rødøy kommune
for ytterligere spørsmål om eiendommen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at energimerking er
foretatt med bakgrunn i takstopplysninger og at denne
derfor kan være mangelfull eller feil

Det er mottatt områdeanalyse for denne eiendommen og
følgende datatreff er påvist:

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred 11.03.2024

Risiko. Aktsomhetsområder for snø- og steinskred

07.06.2021 Risiko. Aktsomhetsområder for snøskred

29.01.2024 Risiko

Aktsomhetsområder for steinsprang 11.03.2024 Risiko.

Stormflo 24.06.2024 Risiko.

Områdeanalysen er vedlagt salgsopgaven i sin helhet og
vi henviser til i denne for spesifikasjoner

Utenlandsk kjøper:

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at
vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk
personnummer. Hvis søknad om D-nummer skal sendes til
Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for
tinglysning, plikter budgiver å ta forbehold som lyder
følgende i sitt bud:

"Forbehold om tillatelse fra selger til å sende søknad om
D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte. Dette
medfører forsinket oppgjør til selger".

I disse tilfellene oppbevarer kartverket skjøtet inntil kjøper
har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst
så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra
Skatteetaten. Kjøper plikter å fremlegge nødvendige
dokumenter for søknad om D-nummer i forbindelse med
kontraktsignering, og før overtagelse. Dersom kjøper ikke
får innvilget søknad om D-nummer, plikter kjøper å
videreselge eiendommen for egen risiko og regning.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysning av

skjøte medfører at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Ta evt. kontakt med megler for nærmere informasjon vedr. søknad om D-nummer, forbehold i bud m.m.

OVERTAGELSE

Det gjøres oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Ved tvangssalg vil det ta lengre tid enn ved et ordinært salg å få overtatt eiendommen. Se vedlegg med informasjon om tvangssalg ved medhjelper.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

19.05.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Salten Eiendomsmegling AS
Grøttingen 13, 8058 TVERLANDET. TLF. 75 64 40 70

MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: aei@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: aei@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Vederlaget reguleres iht tvangsfullbyrdsesloven og forskrift om tvangssalg ved medhjelper, omtalt i kapittel 3 §§ 3-1 til 3-7

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring da dette er et tvangssalg, jfr tvangsfullbyrdseslovens regler.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Det er ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

SENTRALE LOVER

Forhold til avhendingsloven mot tvangsfullbyrdsesloven: Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt. Det er tvangsfullbyrdseslovens regler som gjelder. Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. En eventuell slik gjennomgang må avtales med medhjelper, og dekkes for egen regning av rekvirent(den som ønsker tilstandsrapporten utarbeidet).

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Tvangsfullbyrdsesloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller: eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom Namsretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan Namsretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel betale summen. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per

e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

KONSESJON

Eiendommen er underlagt konsesjonsbehandling iht. Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. Det er kjøper som er ansvarlig og bærer risikoen for at konsesjon blir gitt, ref. tvangsfullbyrdslovens § 11-24, utdrag: Krever erverv av formuesgodet konsesjon, skal det opplyses at kjøperen bærer risikoen for at konsesjon blir gitt. Utdrag slutt. Dette betyr at om kjøper ikke oppnås/gis konsesjon, må kjøper uansett betale/ for eiendommen og oppfylle sine forpliktelser iht. stadfestkjennelsen. Hvis anke over konsesjonsspørsmålet ikke fører frem, må kjøperen deretter selge eiendommen.

INFORMASJON BO- OG DRIVEPLIKT

Det gjøres oppmerksom på at Rødøy kommune i sin konsesjonsbehandling kan pålegge boplikt. Kontakt Rødøy kommune ifbm. dette

INFORMASJON ODEL

Det hviler ikke odel på eiendommen.

For at en eiendom skal ha odel må følgende kriterier være innfridd:

Odelsrett gjelder bare landbrukseiendommer. Det må være dyrket jord eller produktiv skog på eiendommen. I dag er kravet at eiendommen har minst 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller 500 dekar produktiv skog. Videre er det følgende krav: For at det skal bli odelsrett på en eiendom, må den ha vært i samme families eie i minst 20 år, også kalt odelshevdstiden. I denne 20-årsperioden kalles eiendommen for odlingsjord. Perioden starter når førstemann i ei slekt kjøper en eiendom som kan odles. Eiertid innen den nærmeste familien kan legges sammen.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i

Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/ handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

BUDGIVNING

Budregler for tvangssalg:

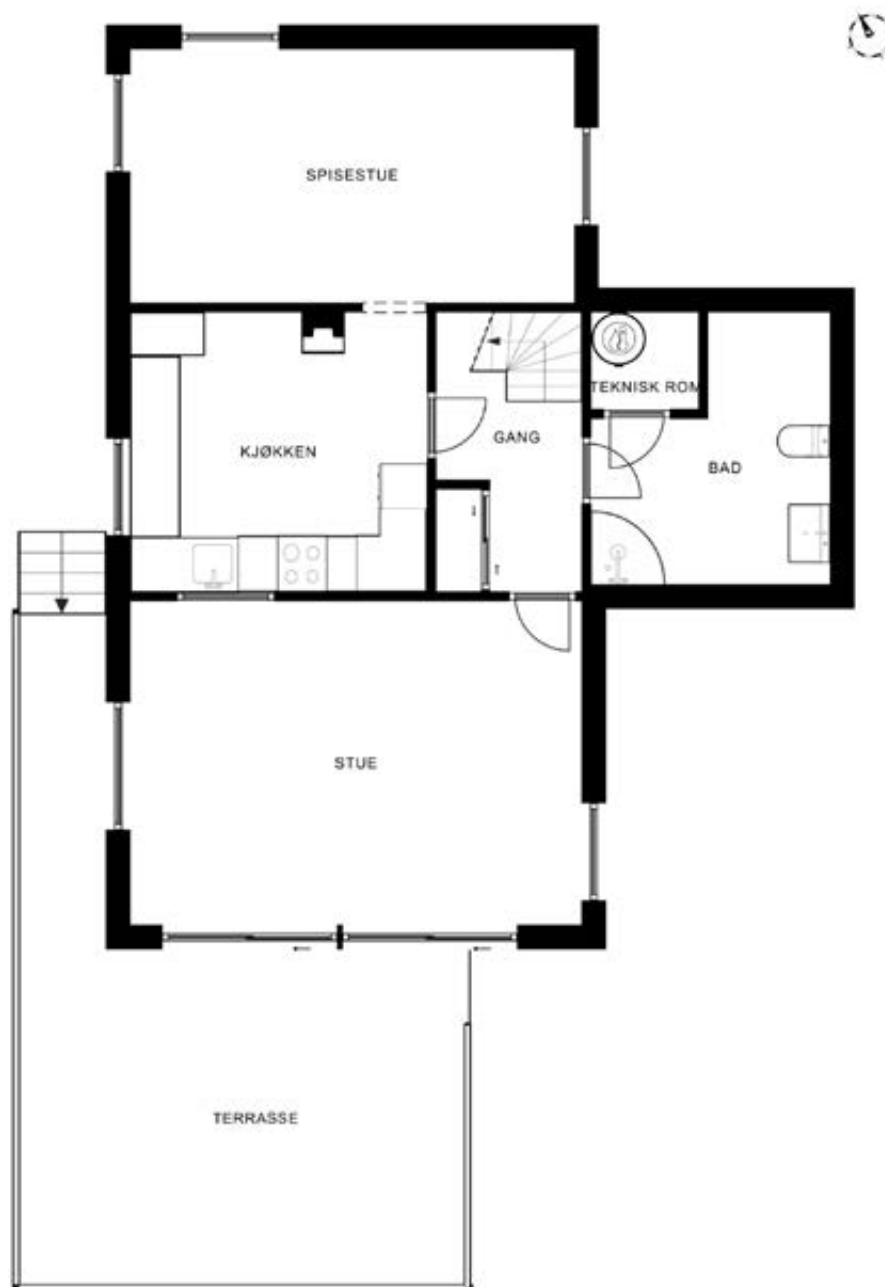
Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på at selv om budets bindingstid må være på minimum 6 uker, betyr dette IKKE at man kan vente 6 uker før man legger inn bud.

Bud blir ofte sendt inn til retten for vurdering en god stund før bindingstiden utløper. Budets bindingstid er knyttet opp mot rettens behandling av budet. Det er derfor svært viktig at du kontakter medhjelper/ansvarlig megler, slik at du kan bli orientert om saksgangen ifbm. bud ved tvangssalg, og forhold knyttet til dette.

Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

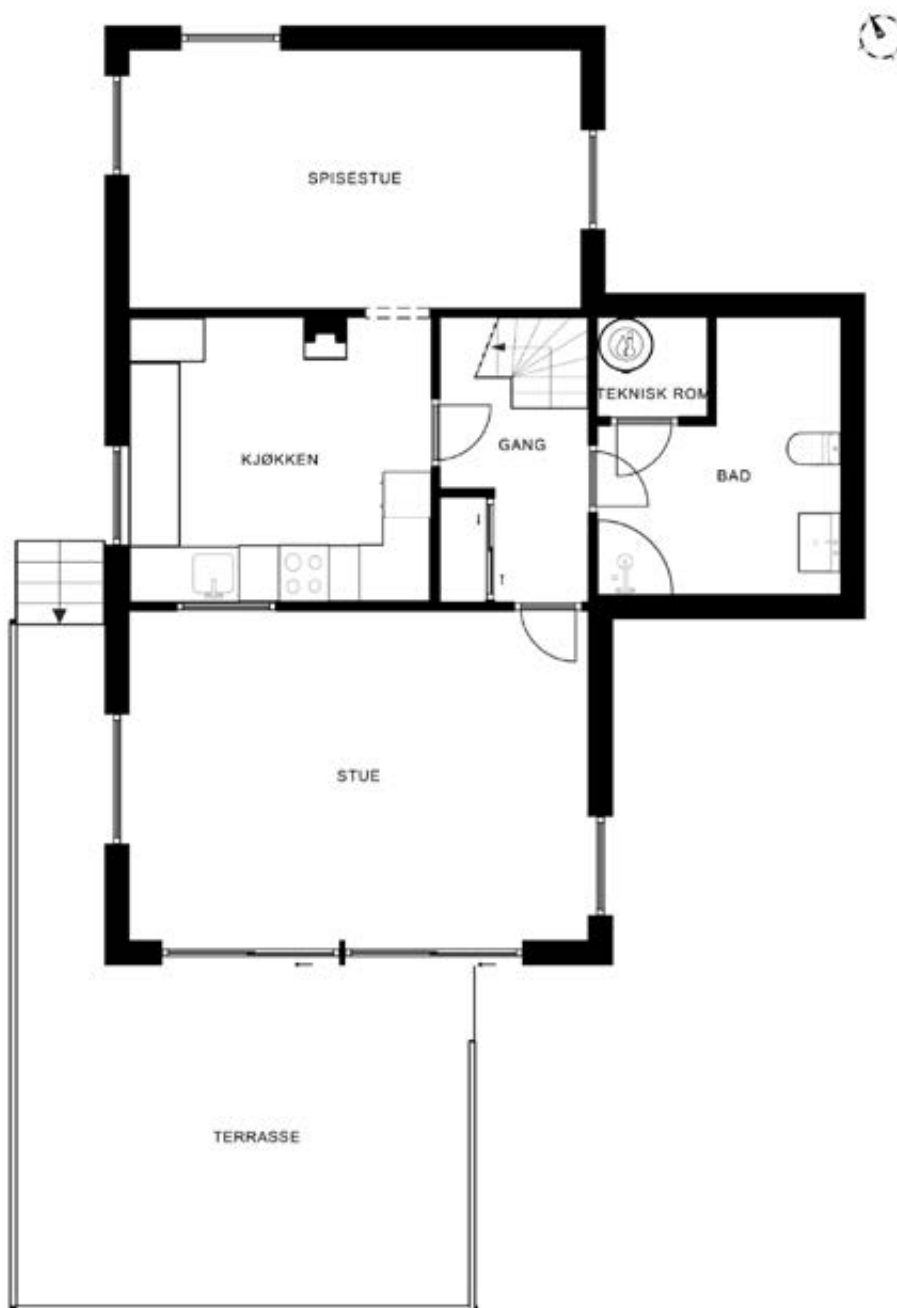
Plantegning



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.

EFXIT

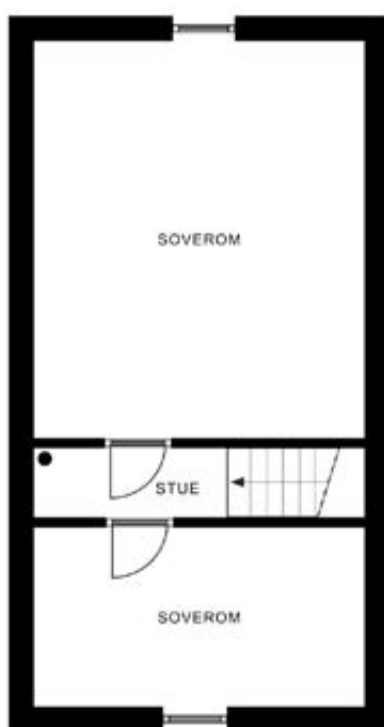
Plantegning



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.

EFXIT

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.

EFXIT

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

DALAVEIEN 57

Tilstandsrapport

Nabolagsprofil

Nibio Gårdskart

Kart og matrikkelinformasjon fra Rødøy kommune

Jordskifte 18.11.2004

Områdeanalyse

Energiattest

Formuesverdi

Årsgebyr renovasjon

Kommuneplanens areadel for

Rødøy kommune 2022- 2034 Planbestemmelser

Budskjema tvangssalg

Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Dalaveien 57, 8754 ØRESVIK
 RØDØY kommune
 gnr. 12, bnr. 3

Markedsverdi

1 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 15.07.2024

Rapportdato: 15.08.2024

Oppdragsnr.: 12315-2051

Referansenummer: IK1297

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrapporter av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrapporter over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrapporter av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befarung.
- Troverdige: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
dagottar@vet.no
411 11 466



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men det er viktig å merke seg at mange bygningsdeler er av eldre dato. Til tross for jevnlig vedlikehold, som har bidratt til å holde boligen i en tilfredsstillende tilstand, reflekterer flere komponenter boligens alder. Dette gjelder blant annet enkelte elementer som tak, vinduer og dører, samt enkelte tekniske installasjoner og VVS-systemer. Selv om disse delene fortsatt fungerer, kan deres alder innebære at de nærmer seg slutten av sin forventede levetid og snart vil kreve utskifting eller omfattende oppgraderinger for å sikre fortsatt funksjonalitet og effektivitet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med bølgeblekkplater fra byggeår. A-profilerte takplater fra ca. 2021 over inngangspartiet. A-profilerte takplater fra 2017 over baderommet.

Renner og nedløp av metall og plast.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt

Yttervegger av plankelaft i opprinnelige del og bindingsverk av tre i tilbygget del. Yttervegger i tilbygget bad er isolert med 15 cm isolasjon.

Yttervegger i opprinnelige del er ikke etterisolert.

Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning fra ca. 2016-2018. I forbindelse med leggingen av den nye kledningen ble det lagt ny vindsperre. Det er montert musebørster bak kledningen.

Saltak takkonstruksjon av tre. Tak er isolert med 15 cm isolasjon opplyser eier.

Hovedetasje: Ett koblet vindu av tre med 2-lags glass fra byggeår i stuen, for øvrig vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Loftetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2017.

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags glassfelt fra 2018.

Terrasse på ca. 22 m² med stående rekkverk.

Konstruksjon av tre fundamentert på peler av tre. Innenfor terrassen ligger en takoverbygd terrasse på ca. 20 m². Sistnevnte terrasse fikk i 2016 en skyvedør, slik at hele terrassen kan lukkes til et rom. Den takoverbygde terrassen er derfor i rapporten medtatt som bruksareal i boligen. Gulvet i den takoverbygde terrassen er isolert med styrofoamplater, opplyser eier.

Trapp mellom terreng og terrasse:

Åpen tretrapp. Enkelt gelender langs den ene siden av trappen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat, malte gulvbord og beleg. Belegget i takoverbygget terrasse er ikke festet til underlaget.

Gulvvarme:

Ingen rom med gulvvarme.

Vegger er tekket med malte panelplater

Himlinger er tekket med malte plater og mdf-himlingspanel.

Overflater er fra 2016-2017.

Gulv i hovedetasje av trebjelkelag. Usikkerhet angående isolasjon i opprinnelige del. Gulv i baderommet er isolert med 20 cm isolasjon.

Gulv/etasjeskillet i loftsetasjen er isolert med 15 cm isolasjon.

isolasjonstykkelse opplyst av eier.

Stedvis understøtter av tre i krypkjelleren.

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

Boligen har et innvendig isolert stålppe fra ca. 2011. Vedovn fra ca. 2015 i kjøkkenet. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring. Ildstedet er flyttet fra stuen til kjøkkenet.

Pipen ble sist kontrollert i 2022.

Krypkjeller med utvendig adkomst under opprinnelige del.

Blindrom under tilbygget bad.

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje.

Malt tett bratt tretrapp med repos.

Teppehalvmåner i inntrinn.

Malte formpressede speildører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/wc/vaskerom

Baderommet er fra 2016. Dokumentasjon foreligger ikke.

Vegger er tekket med våtromsplater.

Himling er tekket med malte plater.

Gulv er tekket med beleg.

Baderommet har et plastsluk i gulvet.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Badekar med veggmontert blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin.

Laminert skrog med slette fronter.

Baderommet har naturlig ventilasjon via åpning av vinduet.

Hulltaking er ikke foretatt da baderommet kun har åpne rør og disse er montert på yttervegger.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Gulv er dekket med laminat.
Vegger er dekket med malte panelplater.
Himling er dekket med malte plater.

Laminerte skrog med malte speilfronter.
Laminerte benkeplater.
Integrert koketopp og stekeovn.
Oppvaskkum med ett-greps blandeblender.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er fra Ikea og er fra 2017.
Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via takoverbygget terrasse og ut av yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i teknisk rom.
Avløpsrør av plast.
Hovedetasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.
Loftetasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.
Varmtvannsbereider av merket Oso på 198 liter og 2000 watt fra 2016, plassert i teknisk rom. Sluk i gulvet under varmtvannsbereideren.
El-skap fra 2016 plassert i entre/trappegang.
Automatsikringer og måler.
50 amp hovedsikring.

Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.
Ved befaring var røykvarsler i hovedetasjen plukket ned, samt røykvarsler i loftetasjen var ikke montert i himling.
Dette vil bli utbedret før salg opplyser eier.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ukjente masser.
I 2021 ble deler av tomten drenert med grøft og drenerør.
Ett av taknedløpene er ledet til drenerør, for øvrig er det naturlig avrenning rundt boligen.
Grunnmurer av betong med innslag av sparestein.
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.
Rør mellom boligen og septiktanken er fra 2017.

Isoterm vannrør fra 2019 mellom boligen og borhullet. Borehullet er ca. 123 meter dypt og er fra ca. 2019.
Septiktank av glassfiber med tre kammer fra 2017, overløp er ledet til sandfiltergrøft. Det foreligger utslipp tillatelse.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	98 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	84 m ²
Totalpris	1 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger for boligen i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

I følge Rødøy kommune er dette en gammel eiendom som ble etablert i 1920, opprinnelig benyttet som småbruk. Kommunen har ingen opplysninger om bebyggelsen på eiendommen, noe som skyldes at all bebyggelse er oppført før Plan- og bygningsloven (bygningsloven av 1965) ble gjeldene.

Generell info:

- Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser.

PS! Når det gjelder tilbygd bad fra 2016 og tilbygd takterrasse, så kjenner ikke takstmannen til hvorvidt disse tilbyggene er bygd uten å søke eller ei. Trolig er de ikke det da kommunen ikke nevner dette i sine "megleropplysninger". Nærmere undersøkelser anbefales.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av uthus/redskapsbod i kommunens arkiver.

Det bemerkes at siden eiendommen ligger i et område regulert til LNFR-formål, så kreves det innvilget dispensasjon fra kommunen før man kan bygge i et slikt område, dette uavhengig av type byggetiltak eller størrelse. Nærmere undersøkelser anbefales.

Naust/nausttomt

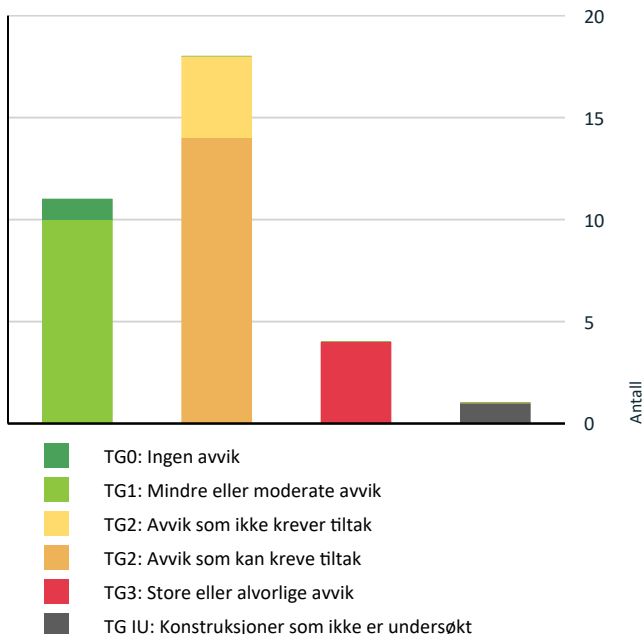
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av tidligere naust i kommunens arkiver.

Det bemerkes at siden eiendommen ligger i et område regulert til LNFR-formål, så kreves det innvilget dispensasjon fra kommunen før man kan bygge i et slikt område, dette uavhengig av type byggetiltak eller størrelse. Før oppføring av nytt naust må man i så måte kontakte kommunen for ny byggegodkjenning.

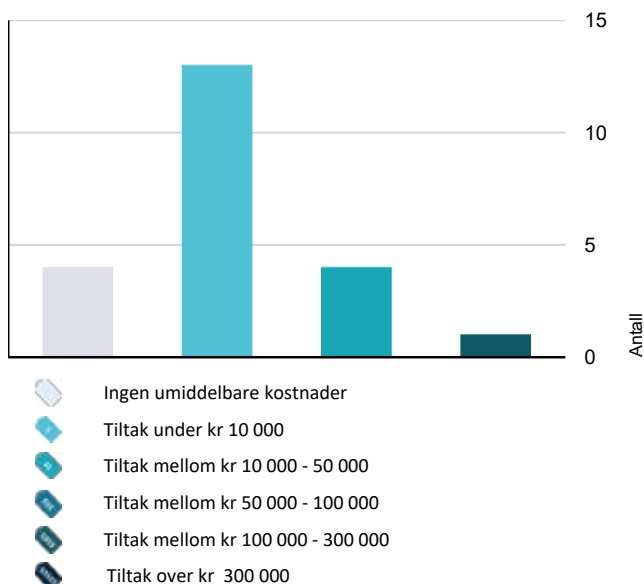
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Verdi Eiendomstakst har som visjon er å hjelpe både selger og kjøper med et trygt eierskifte, dette slik at reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker ikke oppstår i etterkant. Verdi eiendomstakst er eneste aktør på Helgeland med rendyrket spisskompetanse på verditakster og tilstandsrapporter av privat eiendom. Med over 12 års erfaring med den grundigste tilstandsrapporten har selskapet i særklasse lengst erfaring innenfor sitt fagområde. Vi er stolt leverandør av de grundigste verditakst- og tilstandsrapportene på Helgeland og er ett av få takstfirma i Norge og det eneste takstfirmaet på Helgeland med autorisasjon innenfor alle disse fagområdene;

- Verditaksering av bolig
- Tilstandsanalyse av bolig
- Energimerking av bolig
- TEGoVA Residential Valuer (godkjenningsinstans for boligtakstmenn på Europeisk nivå)
- DNV Boligsalgsrapport (sertifisert takstmenn for boligsalgsrapportering)

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Nedbøyning i renne mot vest.
Manglende beslag i overgang tak og vindskibord på tilbygget bad.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Vedovnen er kun provisorisk montert.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Trappen er bratt og har korte inntrinn.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

El-skap fra 2016 plassert i entre/trappegang.
Automatsikringer og måler.
50 amp hovedsikring.

Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen.
Noe begrenset med ventilasjon i krypkjelleren.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

TG2 sette spå grunn av taktekket over opprinnelige del.

Det kan være svekkelser i innfestning og lekter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er avvik:
Skade i kledningsbord fasade nord på tilbygget bad.
Fasade sør er værslitt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Koblet vindu i stuen [Gå til side](#)
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Utvendig vannbrett/vann nese utenfor koblet vindu i stuen heller inn mot veggen.
Usikkerhet om dette kan ha ført til fuktskader i bakenforliggende og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Radon [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)
Det er avvik:

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Manglende tetting mellom plateender og bunnlist.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilasjonskanalen er ikke isolert i uoppvarmede terrasse, dette kan føre til kondens.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Takvann bør ledes tilfredsstillende bort fra bygningskroppen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Gjennomgående sprekke i grunnmur mot sør, sprekken er kun tettet med byggsaum.
Stedvis skjevheter i grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Sammendrag av boligens tilstand

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er ikke tilfredsstillende festet. Skjevheter i enkelte peler.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis enkelte skjevheter ble registrert, men ikke utover normalt alder tatt i betraktning.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert. Gulvet har motfall til sluk.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Eiendommen ligger i flomutsatt område.
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

I henhold til NVEs Aktsomhetskart ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for snøskred. I henhold til NVEs Faresonekart ligger eiendommen i et område utsatt for stormflo. Men dette må trolig gjelde for nausttomten og ikke for respektive bebyggelse som ligger høyt over havet. Når det gjelder bekken som går under den private broen langs egen stikkvei, så er takstmannen ikke kjent med risikoen vedrørende om bekken kan gå over sine bredder å true broen. Broen ble til orientering bygd ny i 2016 og antas av den grunn å være trygt plassert. Nærmere undersøkelser anbefales likevel.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1961

Kommentar
Estimert byggeår iht. eier.

Anvendelse

Boligen benyttes per i dag som helårsbolig av nåværende eiere. Det bemerkes at boligen i Matrikkelen er registrert som fritidsbolig. Ved ønske om å benytte eiendommen som helårsbolig anbefales det å kontakte Rødøy kommune for godkjenning samt endring av Matrikkel-status.

Standard

Fritidsboligen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til boligstandard. Som fritidsbolig fungerer standarden tilfredsstillende.

Vedlikehold

Fritidsboligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

2016	Tilbygg	Boligen ble i 2016 tilbygd mot vest med nytt bad/wc/vaskerom.
	Tilbygg	Boligen er ved ukjent årstall tilbygd med en takoverbygd terrasse mot nord. I 2016 ble det satt inn en skyvedør til terrassen.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med bølgeblekkplater fra byggeår. A-profilerte takplater fra ca. 2021 over inngangspartiet. A-profilerte takplater fra 2017 over baderommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

TG2 sette spå grunn av taktekket over opprinnelige del.
Det kan være svekkelser i innfestning og lekter.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall og plast.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Nedbøyning i renne mot vest.
Manglende beslag i overgang tak og vindskibord på tilbygget bad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det må monteres manglende beslag og renner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Nedbøyning i takrenne.



Manglende beslag i overgang tak og vindskibord.



Ufagmessig løsning i overgang vindskibord, renner og raft.



Stedvis utettheter i overgang tilbygget bad og yttervegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av plankelaft i opprinnelige del og bindingsverk av tre i tilbygget del. Yttervegger i tilbygget bad er isolert med 15 cm isolasjon. Yttervegger i opprinnelige del er ikke etterisolert. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning fra ca. 2016-2018. I forbindelse med leggingen av den nye kledningen ble det lagt ny vindsperre. Det er montert musebørster bak kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade i kledningsbord fasade nord på tilbygget bad.
Fasade sør er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av værslitt kledning, samt utskiftning av skadede kledningsbord bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skade i kledningsbord.

TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre. Tak er isolert med 15 cm isolasjon opplyser eier.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 1 Vinduer

Hovedetasje: Ett koblet vindu av tre med 2-lags glass fra byggeår i stuen, for øvrig vinduer av tre med 2-lags isolerglass.
Loftetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2017.

TG 2 Koblet vindu i stuen

Ett koblet vindu med 2-lags glass fra byggeår i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsrapport

Utvendig vannbrett/vann nese utenfor koblet vindu i stuen heller inn mot veggen.
Usikkerhet om dette kan ha ført til fuktskader i bakenforliggende og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Koblet vindu har ikke tilfredsstillende utvendig beslag løsning.

TG 1 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags glassfelt fra 2018.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 22 m² med stående rekkverk. Konstruksjon av tre fundamentert på peler av tre.
Innenfor terrassen ligger en takoverbygd terrasse på ca. 20 m². Sistnevnte terrasse fikk i 2016 en skyvedør, slik at hele terrassen kan lukkes til et rom. Den takoverbygde terrassen er derfor i rapporten medtatt som bruksareal i boligen. Gulvet i den takoverbygde terrassen er isolert med styrofoamplater, opplyser eier.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er ikke tilfredsstillende festet.
Skjevheter i enkelte peler.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av fundamenteringen under terrassen.

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapp mellom terreng og terrasse:

Åpen tretrapp. Enkelt gelender langs den ene siden av trappen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved små barn i huset bør lysåpninger i trapp og gelender minskes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er dekket med laminat, malte gulvbord og belegg. Belegget i takoverbygget terrasse er ikke festet til underlaget.

Gulvvarme:

Ingen rom med gulvvarme.

Vegger er dekket med malte panelplater

Himlinger er dekket med malte plater og mdf-himlingspanel.

Overflater er fra 2016-2017.



Manglende listverk i overgang vegger og himling i teknisk rom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i hovedetasje av trebjelkelag. Usikkerhet angående isolasjon i opprinnelige del. Gulv i baderommet er isolert med 20 cm isolasjon.

Gulv/etasjeskillet i loftsetasjen er isolert med 15 cm isolasjon.

isolasjonstykkelse opplyst av eier.

Stedvis understøtter av tre i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis enkelte skjevheter ble registrert, men ikke utover normalt alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Bygningsdelen virker å fungere godt med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til boligens alder) men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG2 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Provisoriske understøtter av tre i krypkjelleren.



Kontroll av planavvik/skjevheter i gulv med krysslaser.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har et innvendig isolert stålpipen fra ca. 2011. Vedovn fra ca. 2015 i kjøkkenet. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring. Ildstedet er flyttet fra stuen til kjøkkenet.

Pipen ble sist kontrollert i 2022.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Vedovnen er kun provisorisk montert.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Skal ildstedet benyttes må det utføres tilfredsstillende tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ildstedet er provisorisk montert og er for nærme veggen/ brennbart materiale.



Tape omkring røykrøret må fjernes og røykrøret må monteres forskriftsmessig.

Tilstandsrapport

TG 2 Krypjkjeller

Krypjkjeller med utvendig adkomst under opprinnelige del.
Blindrom under tilbygget bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen.
Noe begrenset med ventilasjon i kryptkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fuktsperre mot grunnen og etableres bedre ventilasjon.
Overvåk tilstanden.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Inspeksjon av kryptkjeller.



Fuktmåling i stubbloft, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje.
Malt tett bratt tretrapp med repos. Teppehalvmåner i inntrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er bratt og har korte inntrinn.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bratt trapp til loftsetasjen.



Rekkverk omkring trappehull mangler.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Malte formpressede speildører.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet er fra 2016. Dokumentasjon foreligger ikke.

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Manglende tetting mellom plateender og bunnlister.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bemerkes at våtrommet fungerer med disse avvikende så lenge det benyttes dusjkabinett/badekar, skal det dusjes direkte på overflatene må det gjøres tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulv er tekket med belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet har motfall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fuktmåling i gulvet.

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Baderommet har et plastsluk i gulvet.



Kontroll av sluk.

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Badekar med veggmontert blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Laminert skrog med slette fronter.

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Ventilasjon

Baderommet har naturlig ventilasjon via åpning av vinduet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da baderommet kun har åpne rør og disse er montert på yttervegger.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulv er dekket med laminat.
Vegger er dekket med malte panelplater.
Himling er dekket med malte plater.

Laminerte skrog med malte speilfronter.
Laminerte benkeplater.
Integrert koketopp og stekeovn.
Oppvaskkum med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er fra Ikea og er fra 2017.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via takoverbygget terrasse og ut av yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonskanalen er ikke isolert i uoppvarmede terrasse, dette kan føre til kondens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonskanal bør isoleres tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket over koketoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Innvendig hovedstoppekran montert i teknisk rom.



Kontroll av innvendig hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Etablering av stakepunkt bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Ventilasjon

Hovedetasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.

Loftetasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Oso på 198 liter og 2000 watt fra 2016, plassert i teknisk rom. Sluk i gulvet under varmtvannsberederen.

TG 3 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.

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

El-skap fra 2016 plassert i entre/trappegang.
Automatsikringer og måler.
50 amp hovedsikring.

Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
El-installasjonen er fra 2016-2017.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Arbeidene ble utført av El-team opplyser eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæringer ikke fremvist.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei El-installasjonen er ikke kontrollert av Arva AS (DLE).
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja Provisorisk el-tilkobling via skjøteledning for belysning i entre/trappegang.

Generell kommentar

Da el-installasjonen aldri er kontrollert må den kontrolleres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av el-skapet.



Utbredt bruk av skjøteledninger på badet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Ved befaring var røykvarsler i hovedetasjen plukket ned, samt røykvarsler i loftsetasjen var ikke montert i himling. Dette vil bli utbedret før salg opplyser eier.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

TG 2 Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

I 2021 ble deler av tomten drenert med grøft og drensør.

Ett av taknedløpene er ledet til drensør, for øvrig er det naturlig avrenning rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvann bør ledes tilfredsstillende bort fra bygningskroppen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Led takvann tilfredsstillende bort fra bygningskroppen.

Overvåk tilstanden.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av betong med innslag av sparestein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Gjennomgående sprekk i grunnmur mot sør, sprekken er kun tettet med byggsaum.

Stedvis skjevheter i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Overvåk tilstanden.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Gjennomgående sprekk i grunnmur mot sør.



Delvis undergravd under grunnmur.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

I henhold til NVEs Aktsomhetskart ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for snøskred.

I henhold til NVEs Faresonekart ligger eiendommen i et område utsatt for stormflo. Men dette må trolig gjelde for nausttomten og ikke for respektive bebyggelse som ligger høyt over havet.

Når det gjelder bekken som går under den private broen langs egen stikkvei, så er takstmannen ikke kjent med risikoen vedrørende om bekken kan gå over sine bredder å true broen. Broen ble til orientering bygd ny i 2016 og antas av den grunn å være trygt plassert. Nærmere undersøkelser anbefales likevel.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Rør mellom boligen og septiktanken er fra 2017.

Isoterm vannrør fra 2019 mellom boligen og borhullet. Borehullet er ca. 123 meter dypt og er fra ca. 2019.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bryter for vannrør er plassert på teknisk rom.

TG 1 Septiktank

Septiktank av glassfiber med tre kammer fra 2017, overløp er ledet til sandfiltergrøft. Det foreligger utslipp tillatelse.



Septiktank av glassfiber.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Uthus/redskapsbod

Byggeår

Kommentar

Ukjent eldre byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold. En del oppgraderinger må dog påregnes.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på søyler av tre.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med takpapp.

Vindu av tre med 2-lags isolerglass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men av avvik som nevnes er:

- Skjevheter og svekkelser i konstruksjonen.
- Bygget er ikke utstyrt med renner og nedløp.
- Bygget har vedlikeholdsetterslep.

Naust/nausttomt



Anvendelse

Eksisterende naust ble blåst ned under en storm for noen år siden, og ligger nå i "ruiner". Eiendommen er derfor i dag å betrakte som en ubebygd nausttomt.

Byggeår

Kommentar

Standard

Tidligere naust er falt sammen etter en storm for få år siden. Kun rester av ruinene igjen.

Vedlikehold

Beskrivelse

Eksisterende naust ble blåst ned under en storm for noen år siden, og ligger nå i "ruiner". Eiendommen er derfor i dag å betrakte som en ubebygd nausttomt.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

84 m²/84 m²

Fritidsbolig: 2 Gang, Entré, Bad, Kott, Kjøkken, Stue, 2 Soverom

Andre bygg: Uthus, Naust/nausttomt
Bruksareal andre bygg: 14 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 250 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 3 050 000

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

1 250 000

Konklusjon markedsverdi

1 250 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger landlig til ca 1,5 kilometer fra fylkesvei 17 i Øresvika. Dalaveien har avkjørsel til høyre etter Olvikvatnet. Respektive eiendom ligger helt for seg selv, uten sjenerende naboeiendommer. Eiendommen er stor, vel 175 dekar/mål og består av to teiger; hovedteigen med utmark/skog samt en naustteig på Engan innerst i Øresvika på 533 m2. Beliggenheten er landlig og fra eiendommen er det utsikt mot alle himmelretninger omkranset av fjell og fjelltopper. En av flere ting som trekker ned markedsverdien er adkomstveien langs Dalaveien. Veien er offentlig, men kan allikevel vinterstid være noe krevende. Boligen er heller ikke særskilt stor, kun 64 m2 P-ROM, deriblant 2 soverom.

Som fritidsbolig - som eiendommen ier registrert som - vil trolig markedet for denne type objekt være alminnelig bra. Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgsverdi. Dette til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grønnesveien 2 ,8752 KONSVIKOSEN 72 m² 1939 4 sov	23-05-2022	1 700 000	1 550 000	0	1 550 000	21 528
2 Slettvoll 46 ,8754 ØRESVIK 56 m² 1991 3 sov	04-02-2024	1 190 000	1 170 000	0	1 170 000	20 893
3 Grønnesveien 20 ,8752 KONSVIKOSEN 73 m² 1946 2 sov	23-03-2021	1 750 000	1 500 000	0	1 500 000	20 548
4 Øresvikveien 35 ,8754 ØRESVIK 56 m² 1992 1 sov	09-06-2024	800 000	800 000	0	800 000	14 286
5 Øresvikveien 85 ,8754 ØRESVIK 120 m² 1970 5 sov		1 300 000	0	0	0	10 833
6 Øresvikveien 191 ,8754 ØRESVIK 114 m² 1959 4 sov		1 000 000	0	0	0	8 772
7 Venesveien 11 ,8754 ØRESVIK 117 m² 1947 4 sov	04-10-2021	950 000	950 000	0	950 000	8 120

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	8 000
Renovasjon; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	5 000
Vedlikehold privat vann og avløp; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	5 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	20 000
Vedlikehold og brøyting av privat stikkvei; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 150 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 600 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	50 000

Naust/nausttomt

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Naust/nausttomt	Kr.	-50 000

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 tomtetekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 100 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 450 000

Kommentar

SÆRSKILTE FORUTSETNINGER IFM. TAKSERING AV LANDBRUKSEIENDOM:

Eiendommen er i Matrikkelen registrert som "Selveier landbruk", mens selve våningshuset er registrert under næringsgruppe "fritidsbolig". Det er konsesjonsplikt på eiendommen grunnet dens størrelse.

Det presiseres at undertegnede takstmann ikke er "landbrukstakstmann", men godkjent takstmann hos Norsk Takst iht. "verditaksering av fast eiendom". Undertegnede takstmann innehar også påkrevd godkjenning av Det Norske Veritas (DNV-GL) iht. "Takstmann sertifisert for Boligsalgsrapport iht. SETA's faglige rammeverk".

Undertegnede takstmann har sagt ja til å foreta en grundig tilstandsrapport av bygningsmassen, og da særlig våningshuset. Dette i tillegg til en skjønnsmessig verdivurdering av respektive eiendoms jord- og skogarealer. Dette med bakgrunn i følgende;

1. Eiendommen er å betrakte som et nedlagt småbruk og eiendommen har et begrenset areal av dyrket mark og skog. Det er kun til sammen 4,8 dekar fulldyrka jord og innmarksbeite på eiendommen.

Av produktiv skog er det kun 85,2 dekar, som fordeler seg slik: Ingen skog av særs høy bonitet, 57,5 dekar skog av høy bonitet, 27,7 dekar skog av middels bonitet og ingen dekar skog av lav bonitet.

I tillegg er det 66,7 dekar uproduktiv skog, 7,1 dekar myr uten skog, 10,1 dekar åpen jorddekt og grunnlendt fastmark og 1,4 dekar bebyggt mark.

Til sammen 175,3 dekar. Med andre ord har eiendommen en begrenset verdi i form av jord- og skogarealer.

2. Undertegnede takstmann har spisskompetanse på tilstandsrapporter og verditaksering av eiendom, og har de siste 10 årene verditaksert om lag 3 500 eiendommer på Helgeland, av disse svært mange på kysten i Lurøy/Rødøy-regionen. Undertegnede er i så måte meget godt kjent med bolig- og fritidsboligmarkedet i regionen, så som også her i Øresvik.

VERDIFASTSETTING AV SKOG- OG LANDBRUKSAREALER M.M.:

Med bakgrunn i sammenlignbare landbrukstakster utført i nyere tid i regionen, justert opp imot dagens KPI-indeks, så har undertegnede takstmann betraktet den "tekniske verdien" på de ulike arealene på følgende måte:

- Fulldyrka jord (2,6 dekar): ca. kr. 2 560,- pr. dekar = kr. 6 656,-
- Innmarksbeite (2,2 dekar): ca. kr. 1 780,- pr. dekar = kr. 3 916,-
- Skog m/ høy bonitet (57,5 dekar): ca. kr. 832,- pr. dekar = kr. 47 840,-
- Skog m/ middels bonitet (27,7 dekar): ca. kr. 593,- pr. dekar = kr. 16 426,-
- Uproduktiv skog inkl. myr og jorddekt fastmark (83,9 dekar): ca. kr. 119,- pr. dekar = kr. 9 984,-

SUM kr. 84 722,- avrundet til kr. 85 000,-

Eier opplyser videre at det på eiendommen er et elgvald med mulighet for uttak av 1 dyr årlig. Det felte dyret fordeles med hver sin ½-part til grunneier og jaktlaget. Takstingeniøren har skjønnsmessig vurdert verdien av elgvaldet til kroner 15 000,-

Samlet sum kroner 100 000,- fremkommer i så måte inkludert i tomteverdien.

Se for øvrig vedlagt gårdskart fra NIBIO sist i rapporten.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 050 000
--	------------	------------------

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

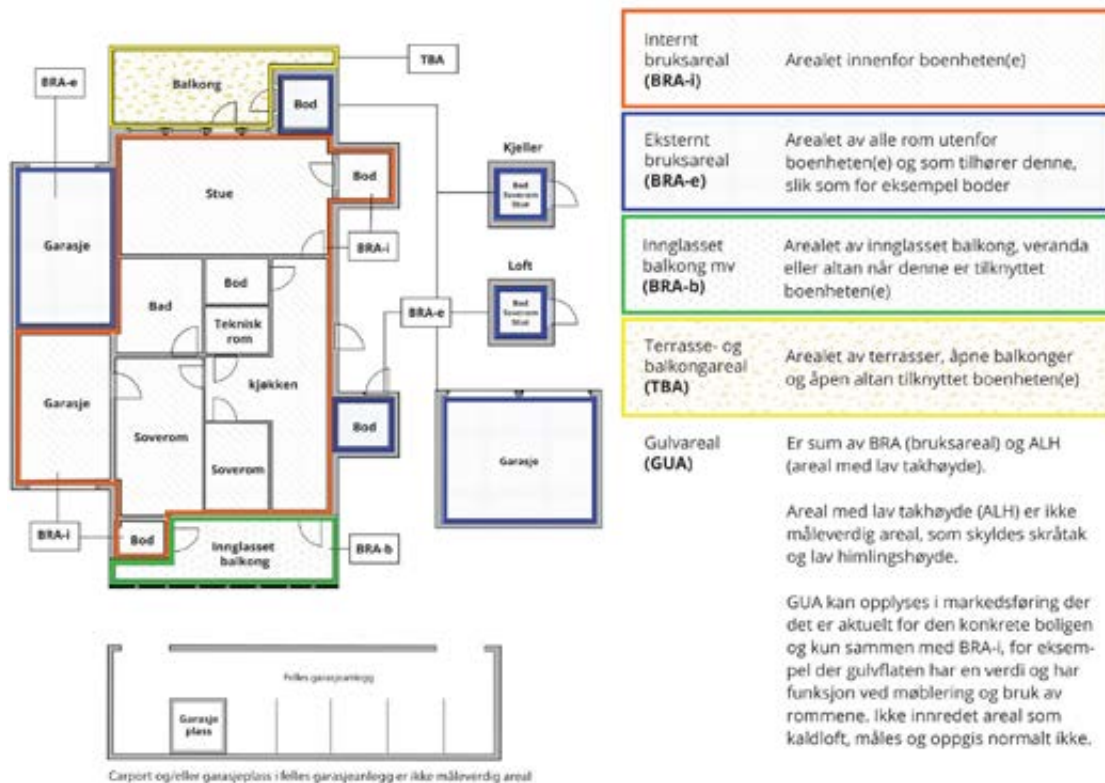
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggningskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	66			66	22		66
Loftetasje	18			18		17	35
SUM	84				22	17	101
SUM BRA	84						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Takoverbygd terrasse ("innglasset balkong"), Entré/trappegang, Bad/wc/vaskerom, Teknisk rom, Kjøkken, Stue		
Loftetasje	Trappegang, Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

Det bemerkes at den takoverbygde terrassen ifm. inngangspartiet er medtatt i boligens bruksareal. Dette ettersom det er etablert en dør (skyvedør) slik at terrassen blir å betrakte som et innvendig rom, dette på lik linje som en uisolert innglasset balkong. Nevnte areal er dog ikke medtatt som P-ROM, men som S-ROM - dette iht. de gamle arealretningslinjene. Til orientering.

Det bemerkes at ca. 16,6 m² av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger for boligen i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

I følge Rødøy kommune er dette en gammel eiendom som ble etablert i 1920, opprinnelig benyttet som småbruk. Kommunen har ingen opplysninger om bebyggelsen på eiendommen, noe som skyldes at all bebyggelse er oppført før Plan- og bygningsloven (bygningsloven av 1965) ble gjeldene.

Generell info:

- Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser.

PS! Når det gjelder tilbygd bad fra 2016 og tilbygd takterrasse, så kjenner ikke takstmannen til hvorvidt disse tilbyggene er bygd uten å søke eller ei. Trolig er de ikke det da kommunen ikke nevner dette i sine "megleropplysninger". Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		14		14	7
SUM		14			7
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Lagerrom	

Kommentar

Terrasseplatt på 7,3 m2 foran inngangspartiet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av uthus/redskapsbod i kommunens arkiver.
Det bemerkes at siden eiendommen ligger i et område regulert til LNFR-formål, så kreves det innvilget dispensasjon fra kommunen før man kan bygge i et slikt område, dette uavhengig av type byggetiltak eller størrelse. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Naust/nausttomt

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av tidligere naust i kommunens arkiver.
Det bemerkes at siden eiendommen ligger i et område regulert til LNFR-formål, så kreves det innvilget dispensasjon fra kommunen før man kan bygge i et slikt område, dette uavhengig av type byggetiltak eller størrelse. Før oppføring av nytt naust må man i så måte kontakte kommunen for ny byggegodkjenning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	64	20
Uthus	0	14
Naust/nausttomt	0	0

Kommentar

Fritidsbolig

Det bemerkes at den takoverbygde terrassen ifm. inngangspartiet er medtatt i boligens bruksareal. Dette ettersom det er etablert en dør (skyvedør) slik at terrassen blir å betrakte som et innvendig rom, dette på lik linje som en uisolert innglasset balkong. Nevnte areal er dog ikke medtatt som P-ROM, men som S-ROM - dette iht. de gamle arealretningslinjene. Til orientering.

Det bemerkes at ca. 16,6 m2 av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

Uthus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.7.2024	Dag Ottar Mikalsen	Takstingenør
	Irene O. Mikalsen	Senior takstmedarbeider
	Geir Kristiansen	Ektefelle til kunde/hjemmelshaver

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1836 RØDØY	12	3		0	175370.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dalaveien 57

Hjemmelshaver

Randi Elfrida Kristiansen 1/1

Kommentar

Tomten består av to teiger på tilsammen 175 370,50 m².

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til ca 1,5 kilometer fra fylkesvei 17 i Øresvika. Dalaveien har avkjørsel til høyre etter Olvikvatnet.

Adkomstvei

Privat stikkvei (ca. 120 meter) fra offentlig vei (Dalaveien). Ved starten av den private stikkveien er det anlagt en ny bro i 2016. Broen er dimensjonert for tynge kjøretøy, opplyser eier.

Brøyting, strøing og vedlikehold av privat stikkvei vil være nødvendig.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann (borrevann).

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp med septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-formål (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsførmål) - for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Om tomten

Rund boligen er det i hovedsak en naturtomt med gruset innkjørsel. Tomten er på tilsammen 175 370,50 m² og består av to teiger. Nærmere beskrivelse av eiendommens tomteinnhold er kommentert under tomteverdien.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på betong.

Yttervegger av plankeloft og bindingsverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med bølgeblikkplater og A-profilerte takplater.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående fritidsbolig fra 1961, bygd over 2 plan. Til boligen hører det med et uthus og en nausttomt.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Kommuneplan

Plan navn: Kommuneplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Plan identifikasjon: 01-00-10.10

Ikrafttredelsesdato: 20.06.2001

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvisent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2012	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				8 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.08.2024	Selgers egenerklæring er ikke utfylt. Det anbefales i så måte at tilstandsrapporten leses ekstra grundig og at man gjerne også har med seg en bygningssakkyndig på visning. Til orientering.	Finnes ikke		Nei
Notar Bodø	13.08.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen fra Rødøy kommune.	Gjennomgått	14	Nei
Eier	22.07.2024	Dokumentasjon på brønnboring, isotermrør, feiing og utslippstillatelse.	Gjennomgått	12	Nei
Nordlandsnett AS (Arva)	04.07.2024	Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av Nordlandsnett AS (Arva).	Gjennomgått	1	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Arealet måles** og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.
- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IK1297>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Det elektriske anlegget på målnr. 6970631405269758, adresse Dalaveien 57, 8754 ØRESVIK er ikke kontrollert av Det lokale eltilsyn.

I forbindelse med eiendomssalg anbefales el-anlegget kontrollert av sertifisert installatør.

Med vennlig hilsen
Arva AS
Roger Randulf
DLE fagansvarlig

Postboks 1410, 8002 Bodø
mobil (+47) 976 64 061

Dalaveien 57

Avstand til sjø

612 m

Offentlig transport

 Eidhågen	5 min 
Linje 100	2.1 km
 Olvik	5 min 
Linje 100	2.7 km

Avstand til byer

Mo i Rana	1 t 29 min 
-----------	--

Ladepunkt for el-bil

 Recharge Aldersund Handel	13 min 
 Polar Camp	14 min 

Vintersport

Langrenn

Aktiviteter

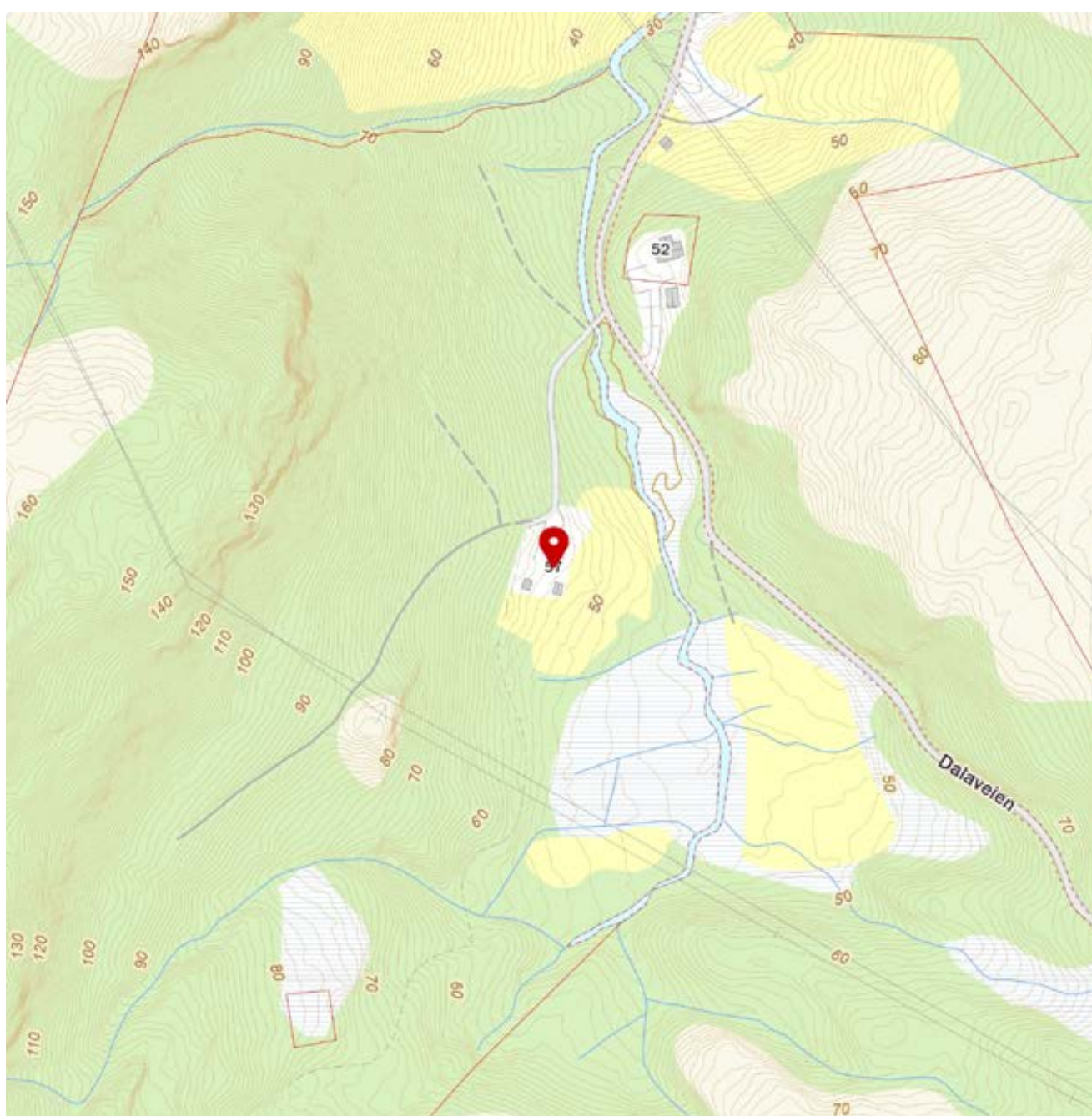
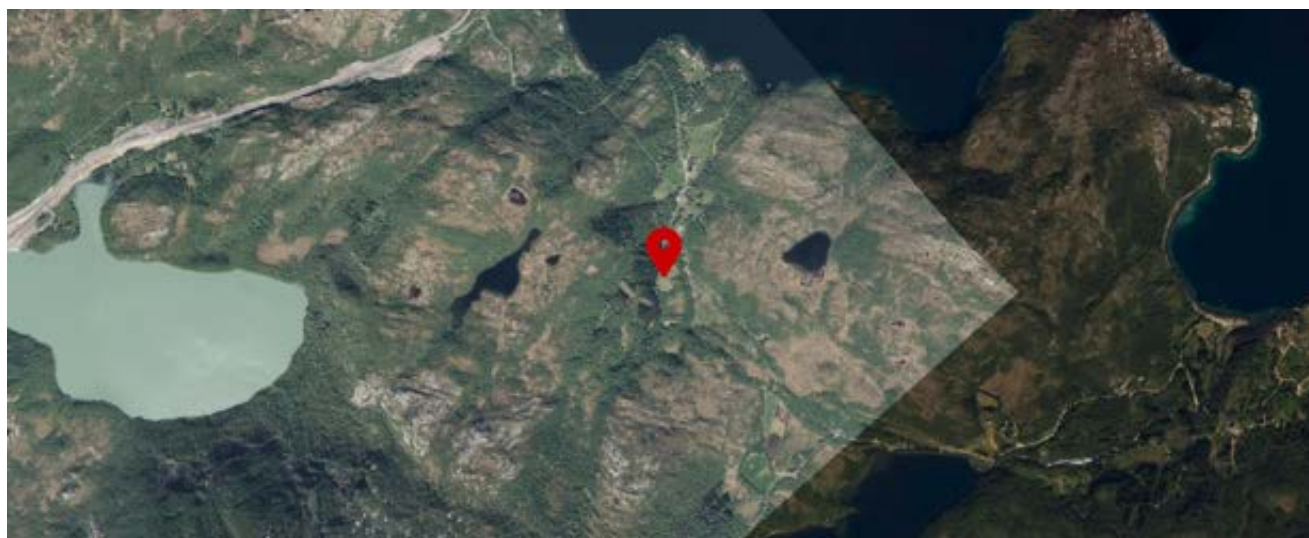
Tonnes Marina	21 min 
Oscarbrygga	22 min 

Sport

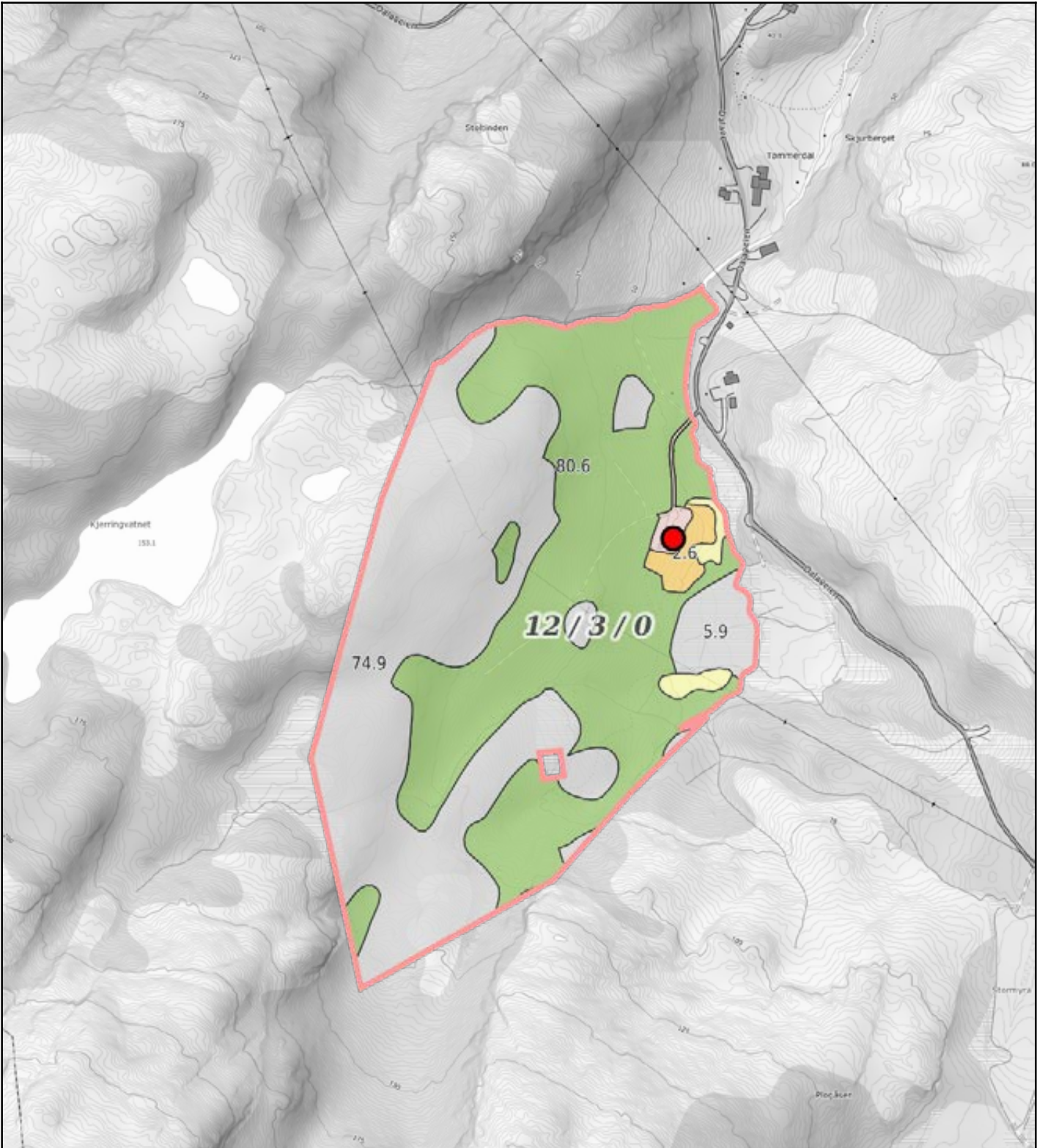
 Fjøsmyra balløkke	12 min 
Ballspill	7.7 km
 Konsvik skole	15 min 
Aktivitetshall, fotball	10.8 km

Dagligvare

Joker Kvina	8 min 
Post i butikk, PostNord	4.5 km
Matkroken Aldersund	13 min 



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller NOTAR - Salten Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



050100150m Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 15.08.2024 13:40 Eiendomsdata verifisert: 15.08.2024 13:35	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING = Fulldyrka jord 5 Overflatedyrka jord 6 Innmarksbeite w Produktiv skog * Annet markslag Bebygd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 2.6 0.0 2.2 85.2 83.9 1.4 0.0 175.3 4.8 85.2 85.3 0.0 175.3	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
GÅRDSKART 1836-12/3/0 Tilknyttede grunneiendommer: 12/3/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt

Hei!

Vedlagt følger kartutsnitt og matrikelbrev for eiendommen gnr. 12, bnr. 3.

Dette er en gammel eiendom , etablert i 1920, opprinnelig benyttet som småbruk.

Vi har ingen opplysninger om bebyggelsen på eiendommen, dette skyldes nok at all bebyggelse er oppført før Plan- og bygningsloven (bygningsloven av 1964) ble gjeldene.

Før 1964 var det ingen som søkte om byggetillatelse.

Det er verken offentlig vann eller avløp på eiendommen.

Eiendommen er ikke regulert, inngår i vanlig LNFR – område.

Ingen restanser på eiendommen registrert.

Vennlig hilsen

Rolf Jørgen Jørgensen
avd.ing. bygg

Kommunehuset, 8185 Vågaholmen

Telefon: 75 09 80 34, mob.477 50 478

E-post: rjj@rodoy.kommune.no



www.rodoy.kommune.no

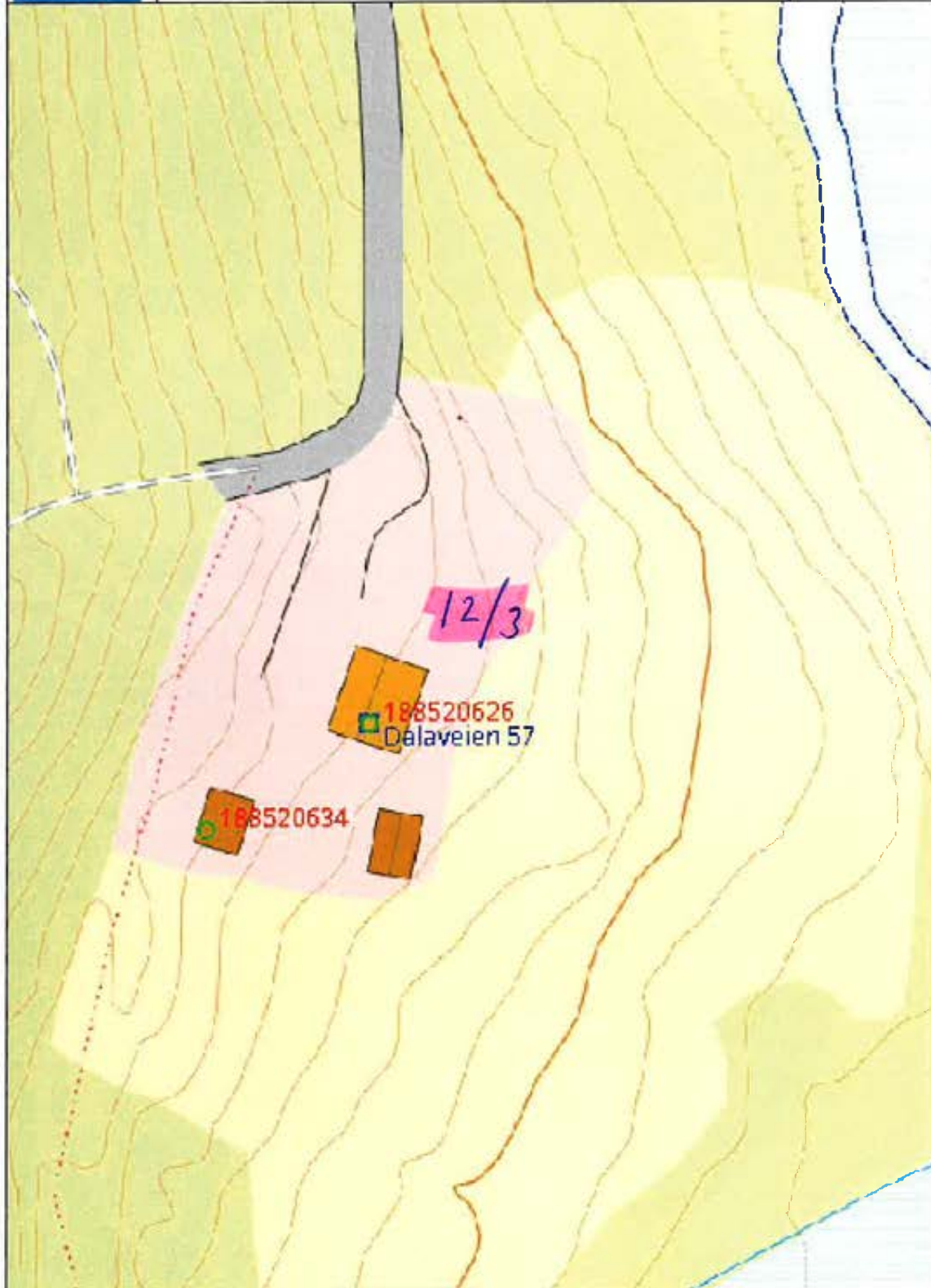


Kartutskrift

Målestokk 1:500



11m



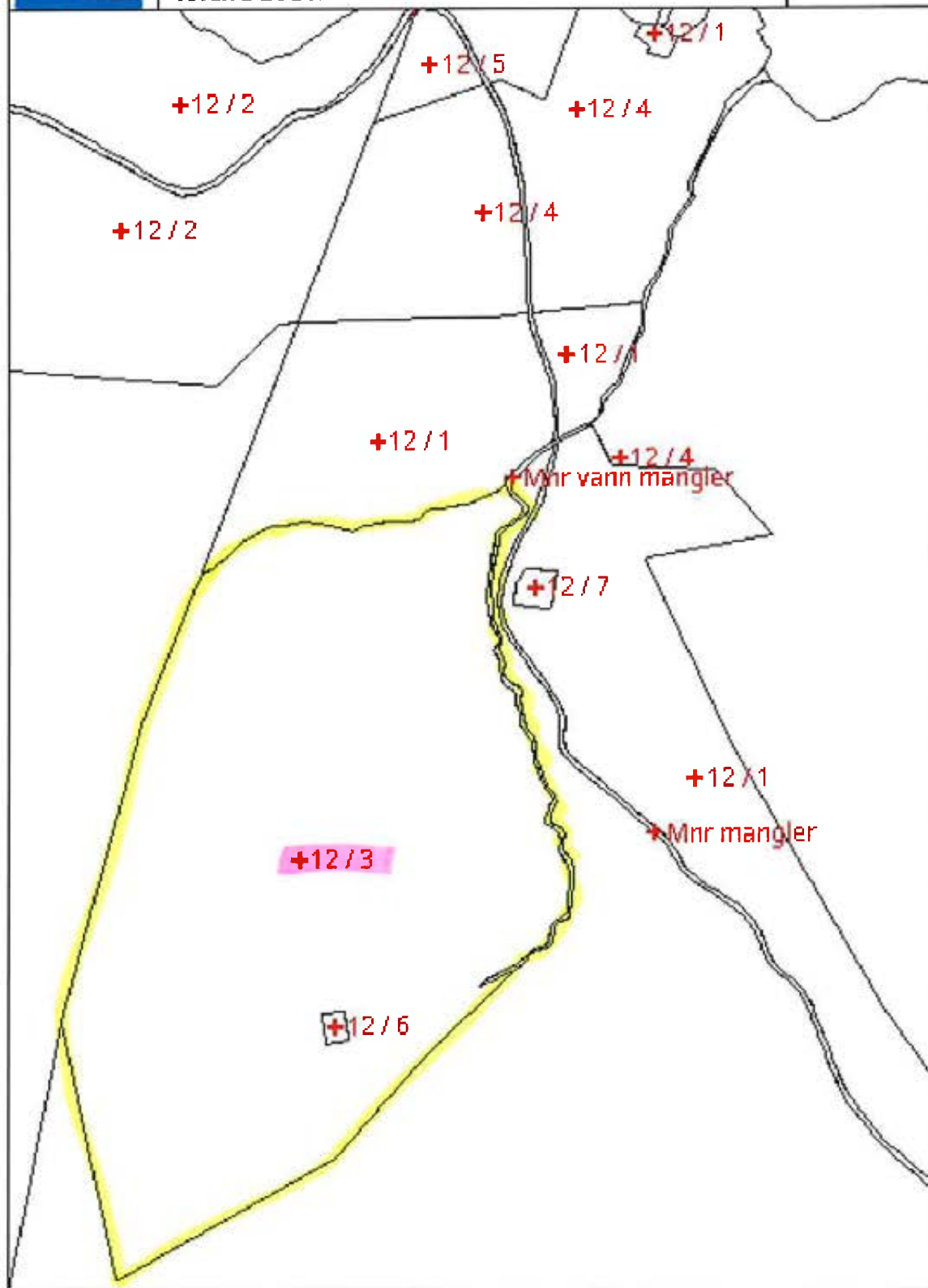


Kartutskrift

Målestokk 1:4865



111m





Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: **1836 - RØDDØY**
Gårdsnummer: **12**
Bruksnummer: **3**

Utskriftsdato/klokkeslett: **09.08.2024 kl. 12:59**
Produsert av: **Rolf Jørgensen**
Attestert av: **Røddøy 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: ENGAN
Etableringsdato: 05.06.1920
Skylid: 0,3
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Jordskifte krevd

Dato	Referanse	Matrikkelenheter
02.02.2024	23-155289RFA-JSAL	1836 - 12/1, 1836 - 12/2, 1836 - 12/3, 1836 - 12/4, 1836 - 12/5, 1836 - 13/1, 1836 - 13/2, 1836 - 13/3, 1836 - 13/4, 1836 - 13/5, 1836 - 13/8, 1836 - 13/9 og 1836 - 13/10
07.12.2023	23-155289RFA-JSAL ELVEHØY	1836 - 12/1, 1836 - 12/2, 1836 - 12/3, 1836 - 12/4, 1836 - 12/5, 1836 - 13/1, 1836 - 13/2, 1836 - 13/3, 1836 - 13/4, 1836 - 13/5, 1836 - 13/8, 1836 - 13/9, 1836 - 13/10, 1836 - 13/11 og 1836 - 13/24

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 12 / 3	175 370,5 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		020764	KRISTIANSEN RANDI ELFRIDA		Dalaveien 57 8754 ØRESVIK	1 / 1

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7370803	420382		174 837,8 m2	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant
2	Teig	Nei	7371566	420574		532,7 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

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

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	13.05.2003				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Av giver	1836 - 12/3	-496
Mottaker	1836 - 12/6	496

Skylddeling	05.06.1920				
-------------	------------	--	--	--	--

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Av giver	1836 - 12/1	0
Mottaker	1836 - 12/3	0

Konvertert jordskifteforretning					
---------------------------------	--	--	--	--	--

Jordskifte	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
	Mottaker	1836 - 12/3	0
	Mottaker	1836 - 12/4	0

Adresser					
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Øst	Kretser
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord		Atkomstpunkt
Vegadresse	Dalaveien	36151	57		Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Grunnkrets: 0109 Vestre Sør fjord
			7370878	420526	Stemmekrets: 5 Sør fjord/Melfjord
					Kirkesokn: 10040603 Rødøy
					Postnr.område: 8754 ØRESVIK
					Tettsted:

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	188 520 456	Begydd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammeutlatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7371568 Øst: 420575	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

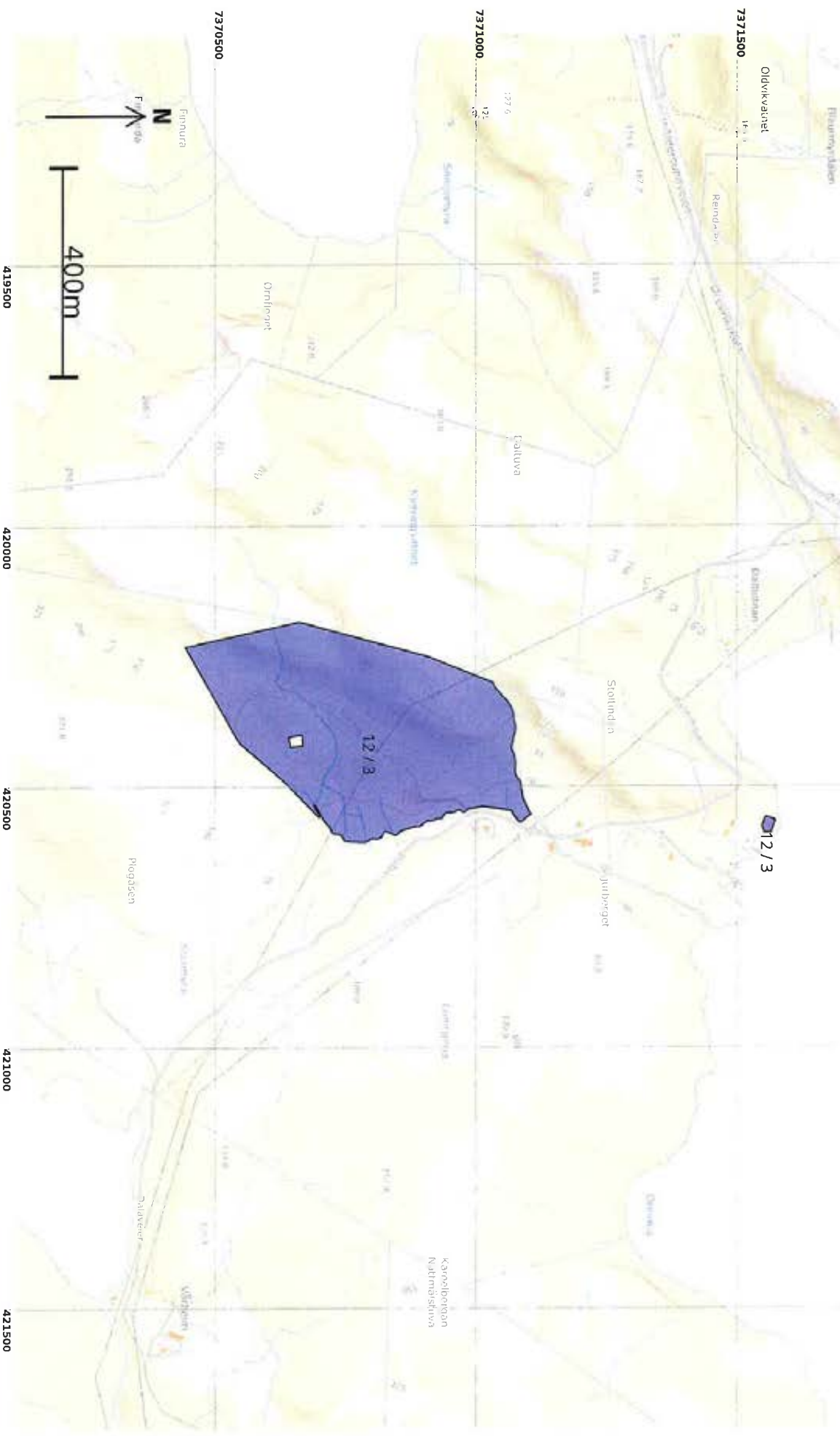
Bruksenheter	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	12/3
Bygningsnr:	188 520 626	Begydd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammeutlatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 7370878 Øst: 420526	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0					
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:								
Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
36151 Dalaveien 57		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	12/3

Bygningsnr:	188 520 634	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammeinstallatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingsinstallatelse:
	Nord: 7370869 Øst: 420512	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruuttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsgruppe:		Bruuttoareal annet:				Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:		Alternativt areal:	0			
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0			

Bruksenheter	
Adresse	Bruksenhetsnummer
Bruksenhetstype	Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
Unummerert bruksenhet	0 0 0 12/3

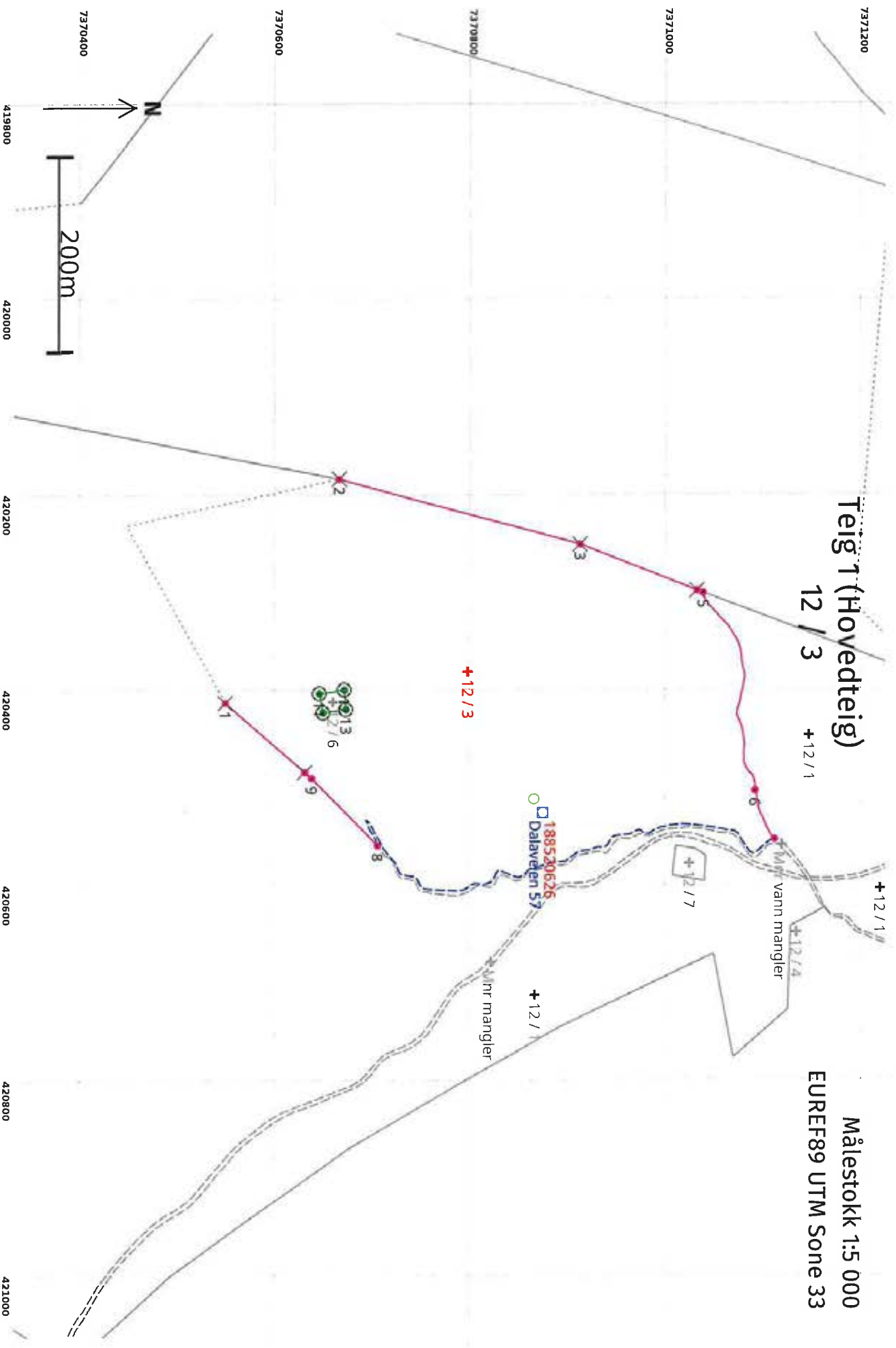
Oversiktskart for 12 / 3

Målestokk 1:10 000
EUREF89 UTM Sone 33



Teig 1 (Hovedteig) 12 / 3 +12 / 1

Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 174 837,8 Arealmerknad: Noen flikvise grenser, Hjelpelinje vannkant
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7370803 Øst: 420382

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpent	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7370554,92	420412,53	Kors		55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	7370669,87	420183,33	431,21 Hjelpelinje flktiv grense		55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	7370916,08	420250,32	255,16		Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200
4	7371036,78	420297,71	129,67		Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200
5	7371042,95	420300,13	6,63		Geometrisk hjelpепunkt	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200
6	7371096,07	420502,96	221,39 Følger midten av elv eller bekk		Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200
7	7371115,70	420552,70	54,44 Følger midten av elv eller bekk		Geometrisk hjelpепunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200
8	7370709,38	420558,64	529,69 Hjelpelinje vannkant		Geometrisk hjelpепunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200
9	7370641,85	420490,03	96,27		Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200
10	7370635,02	420483,67	9,33		Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200
107,13							

Grensepunkt / Grenselinje

Indre avgrensing 1

Løpent	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
11	7370649,75	420403,04	Jord Offentlig godkjent grensemerke		10 Terrengmål	13	
25,69							
12	7370675,15	420399,17	Jord Offentlig godkjent grensemerke		10 Terrengmål	13	
20,26							

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Grensepunkttype /	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
13	7370676,81	420419,36	Jord Offentlig godkjent grensemerke		10 Terrengmålt	13	
14	7370653,33	420422,66	Jord Offentlig godkjent grensemerke		10 Terrengmålt	13	

7371590

Teig 2
12 / 3

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33

7371580

7371570

7371560

7371550



420550

420560

420570

420580

420590

420600

188520456

+12 / 3

+12 / 5
5

6

1

3

4

2

Areal og koordinater

Areal: 532,7

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Nord: 7371566

Øst: 420574

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpent	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7371556,69	420576,37	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	20	
2	7371563,32	420557,63	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	20	
3	7371581,86	420564,11	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	20	
4	7371576,37	420580,65	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	20	
5	7371573,80	420588,40		Geometrisk hjelpепunkt	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	
6	7371561,18	420589,88		Geometrisk hjelpепunkt	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	



Kartverket

SALTEN EIENDOMSMEGLING AS
V/ASBJØRN INGEBRIGTSEN
POSTBOKS 80
8058 TVERLANDET

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 7-0043/24
Vår referanse: 3603428/25088354
Bestilling: C3 2024-10-09 (5) 153

Dato
09.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14529	74	18.11.2004	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1836 RØDØY	12	3	0	0



Dokumentet følger vedlagt.



Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

**SALTEN
JORDSKIFTERETT**Saksnummer
10/2003-18.00Vår referanse
519/04/ln/bsv

INNKOMMET

1 8 NOV. 2004

SALTEN TINGRETT

Vår dato
16.11.2004Salten tingrett
Postboks 322
8002 Bodø

TINGLYST

1 8 NOV. 2004

SALTEN TINGRETT
DAGBOKNR. 14529**Tinglysing av rettsbok**

Vedlagt er to utdrag av rettsboka i grensegangsak 10/2003-18.00 Tømmerdal for tinglysing.
Saka gjelder : Grensegang av nausttomt m/veirett.

Saka skal tinglyses på følgende eiendommer:

Rødøy kommune
Gnr/bnr: Gnr. 12 bnr. 3 og 5

Tinglysing er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 10.

Med hilsen
Salten jordskifterett
Birgitte Svendsen
Konsulent
Tlf. direkte innvalg: 75 54 79 38Doknr: 14529 Tinglyst: 18 11 2004 Emb 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOMPostadresse
Moloveien 12
8002 BODØBesøksadresse
Moloveien 12
BODØTelefon 75 54 79 30
Telefax 75 54 79 49
Postmottak@jsv-no.stat.noBank 7878 06 53670
Org.nr. 974 755 661
www.jordskifte.no



Tinglysingsutdrag av
rettsbok
for
Salten jordskifterett

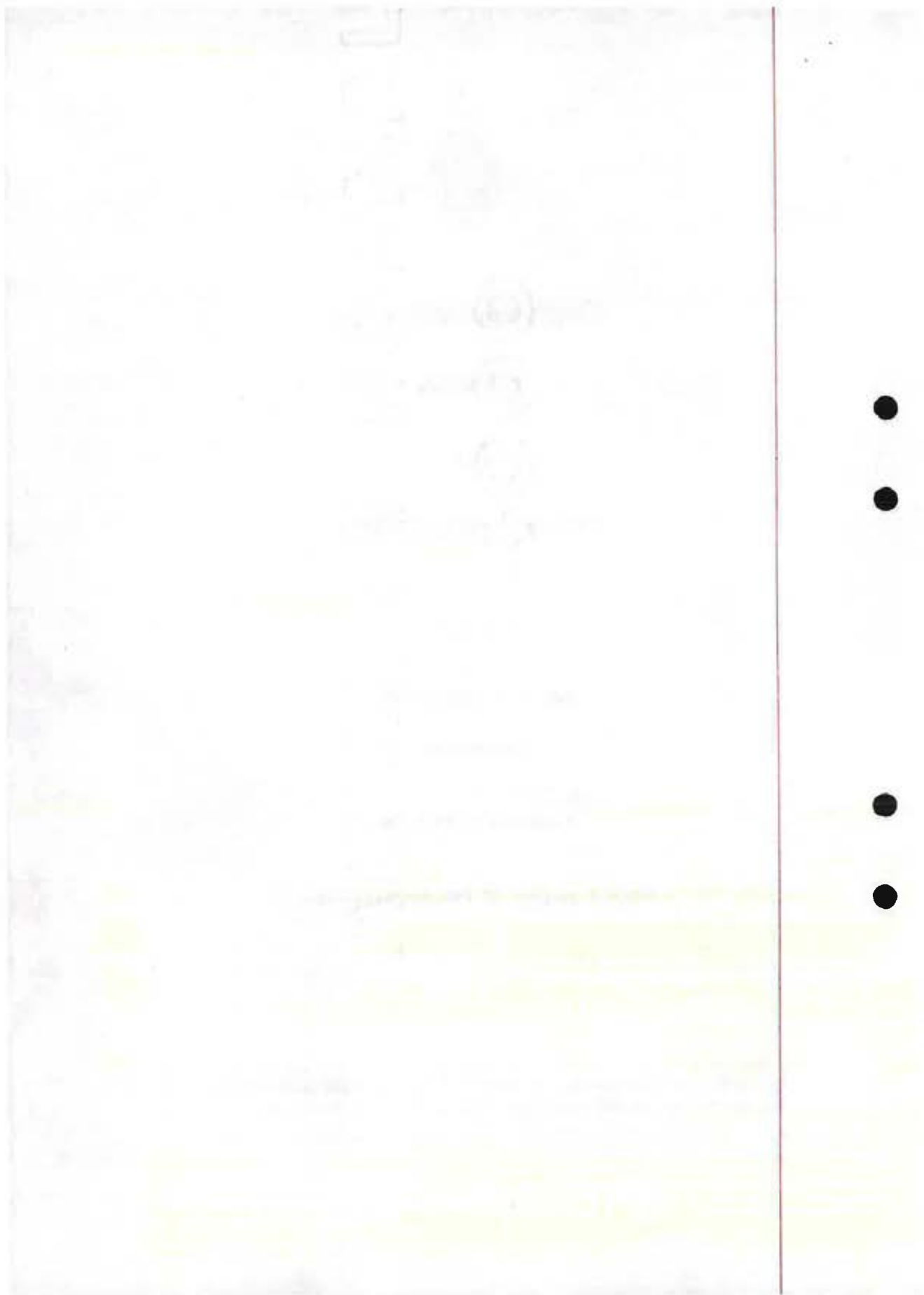
Sak nr. 10/2003-18.00

Tømmerdal

Avsluttet 27.09.2004

Tinglyst på gnr. 12 i Rødøy kommune

Dette er et retthjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.





Rettsbok for Salten jordskifterett

Den 21. mai 2004 ble jordskifterett holdt på Øresvik skole i Rødøy kommune.

Jordskiftedommer Lars Norum behandler saken som enedommer i henhold til jordskifteloven § 9, 2. ledd.

Sak nr: 10/2003 – Tømmerdal.

Saken gjelder:

Krav om grensegang for nausttomt og vegrett.

Rekvirent:

1. Eier av gnr. 12, bnr. 3 i Rødøy kommune, Edith Antonsen.

Motparter:

- 2A. Medeier av gnr. 12, bnr. 5 i Rødøy kommune, Roger Martinussen
- 2B. Medeier av gnr. 12, bnr. 5 i Rødøy kommune, Willy Martinussen
- 2C. Medeier av gnr. 12, bnr. 5 i Rødøy kommune, Mona Martinussen
- 2D. Medeier av gnr. 12, bnr. 5 i Rødøy kommune, Albert Martinussen.

Til stede:

Edith Antonsen, Willy Martinussen, Mona Martinussen og Albert Martinussen. Dessuten var Kjell Antonsen og Randi Antonsen til stede.



Jordskiftedommeren gjorde rede for hovedreglene i domstolsloven §§ 106-108. Ingen kjente til forhold som kunne gjøre jordskiftedommeren inhabil. Det var ingen merknader til sammensetningen av retten eller til innkallingen til dagens møte.

Jordskiftedommeren la fram:

1. Krav om jordskiftesak fra Edith Antonsen, datert 07.05.2003, mottatt 21.05.2003.
2. Melding til partene om mottatt jordskiftesak, datert 11.06.2003
3. Brev med vedlegg fra Edith Antonsen, udatert, mottatt 16.06.2003.
 - Vedlegg 1. Kopi av økonomisk kartverk over området.
 - Vedlegg 2. Kopi av skylddelingsforretning, der bnr. 3 Engan skilles ut fra bnr. 1 på gnr. 12 Tømmerdal, forretningen avholdt 08.07.1919, tinglyst 04.06.1920.
 - Vedlegg 3. Kopi av rettsforlik i sak 50/1961 A for Bodø herredsrett, av 25.09.1962.
 - Vedlegg 4. Kopi av brev fra Paul Kilhavn til Edith Antonsen, datert 25.05.2002.
 - Vedlegg 5. Kopi av brev fra Paul Kilhavn til Edith Antonsen, datert 03.09.2002.
4. Brev fra Willy Martinussen, datert 19.06.2003.
5. Brev fra Edith Antonsen, datert 07.07.2003.
6. Brev fra Edith Antonsen, udatert, mottatt 10.07.2003
7. Telefaks fra Willy Martinussen, datert 16.07.2003.
8. Gjenpart av innkallingen til dagens rettsmøte, datert 31.03.2004.

Retten hevet.
Tømmerdal, 21. mai 2004
Lars Norum
(sign.)

Den 27. september 2004 ble jordskifterett holdt på rettens kontor i Bodø.
Jordskiftedommer Lars Norum behandler saken som enedommer.

Sak nr: 10/2003 – Tømmerdal, utsatt fra 21. mai 2004.

Til behandling:
Avslutning av saken.

Ingen av partene er kalt inn til dagens møte, jf. jordskifteloven § 22, 2. ledd.

Jordskiftedommeren la fram:

9. Brev fra retten til partene vedlagt utkast til grensebeskrivelse og kart i saken, datert 26.08.2004.
10. Jordskiftekart utarbeidet i saken, datert 27.09.2004.

Siden rettsmøtet våren 2004 er det laget til utkast til grensebeskrivelse og jordskiftekart i saken av avdelingsingeniør Svein Kåre Nikolaisen ved jordskifteretten. Utkastet er sendt ut til partene med frist for merknader (dok nr. 9). Det har ikke kommet inn merknader til utkastet.

Retten vedtar dermed slik

I. GRENSEBESKRIVELSE:

Jordskiftesaknr.	:	10-2003
Kommune	:	Rødøy
Vedtatt på rettsmøte dato	:	27.09.2004
Vedtatt av Jordskifterett	:	Salten
Koordinatsystem	:	NGO1948 - AKSE 4
Beregningsår grunnlag	:	

De oppgitte avstander er horisontale mål.

Retningene refererer seg til kartets nordretning med 400 graders sirkeldeling.

De nye grensemerkene er av aluminium og merket JSV eller JORDSKIFTERETTEN.

Grensenummer er avlagt på kartet som tall med ring rundt.

Grensepunktnummer er avlagt på kartet i nødvendig utstrekning.

Kartet som består av 1 blad i målestokk 1:500 vedlegges rettsboka.

Kartet har arkivnr. 183815.

Grensepunktene er målt med Teodolitt/ totalstasjon.



Nøyaktighet på koordinatene anslås til 20 cm.

Grense: 1

mellom Gnr. 12/5
på venstre side
og Gnr. 12/3, nausttomt
på høyre side

Punkt nr.	Punkt- beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X- koordinat	Y- koordinat
--------------	-----------------------	-------------------	-------------------	-----------------	-----------------

Grensen begynner i sjøen hvorfra privat eiendomsrett gjelder og går i retning 277.8 til punkt 1.

1	Bolt i jordf. stein			941969.75	60.29
		319.8	19.89		
2	Bolt i jordf. stein			941975.85	41.37
		19.6	19.65		
3	Bolt i jordf. stein			941994.57	47.32
		118.6	17.43		
4	Bolt i fjell			941989.55	64.01

Grensen fortsetter i samme retning så langt privat eiendomsrett gjelder ut i sjøen.

II. TILFLOTTTSRETT

Til bnr. 3 sin nausttomt følger det tilflottsrett over bnr. 5 inn til støa på nausttomta.

III. VEGRETT

Bnr. 3 har vegrett over bnr. 5 fram til nausttomta. Vegen kan anlegges med en bredde på 3 meter. Traseen for vegen følger gjerdet rundt hagen på bnr. 5 før den svinger inn på nausttomta. Det vises til jordskiftekartet i saken, der vegretten er inntegnet.

Der vegen svinger av inn til nausttomta har eieren av bnr. 3 rett til å steinsette og fylle opp mot stranda i bukta, for å hindre utglidning. Eieren av bnr. 3 skal også ha anledning til å fjerne noen bjørketrær som står i/ved traseen her.



Ikraftsetting

Denne saken vedkommende gnr. 12, bnr. 3 og 5 i Rødøy kommune trer under rettslig tvang i kraft 1 -en- måned etter forkynningen.

Forkynning

Forkynningen skjer ved at partene får tilsendt utskrift av rettsboka i brev. Partene blir spesielt gjort oppmerksomme på ankefristen, som er en måned fra forkynningsdatoen.

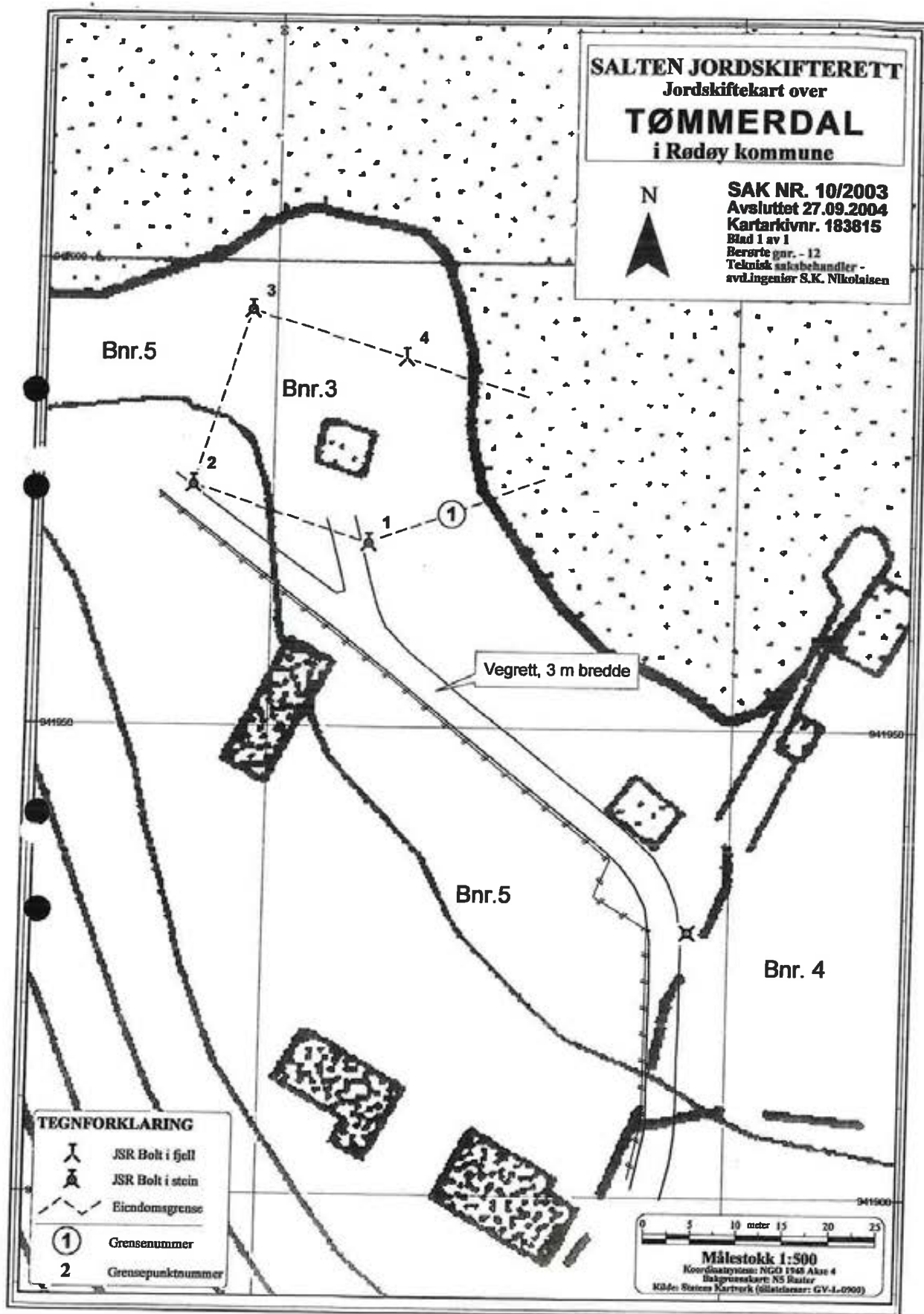
Tinglysingseksemplar

Tinglyst utskrift av denne saken blir oppbevart på rettens kontor.

Retten hevet.
Bodø, 27. september 2004
Lars Norum
(sign.)

Rett utskrift bekreftet


Birgitte Svendsen
Birgitte Svendsen



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1836-12/3, Dalaveien 57, 8754 ØRESVIK



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Risiko
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Risiko
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Risiko
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Risiko
Stormflo	24.06.2024	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	24.06.2024	Vær oppmerksom
Kvikkleire	24.06.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	24.06.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

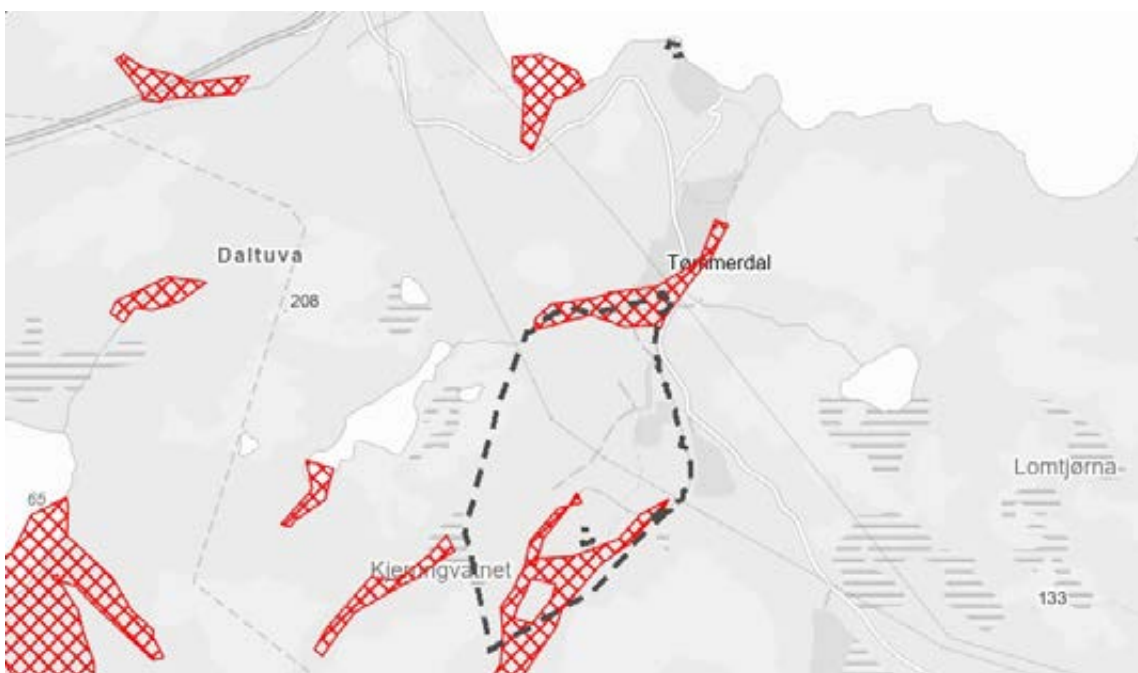
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Forurenset grunn	24.06.2024	Ikke funnet	8 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.06.2024	Ikke funnet	0.84 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	24.06.2024	Ikke funnet	0.97 km
Skredfaresoner	24.06.2024	Ikke funnet	1.7 km
Støysoner	24.06.2024	Ikke funnet	48.3 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

Sist sjekket: 11.03.2024

Potensielt utløpsområde Nei Ja



Tegnforklaring

 Potensielt utløpsområde

Beskrivelse

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomsskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Aktsomhetskart for jord- og flomsskred viser områder som potensielt kan bli rammet av disse skredtypene. Kartet er ment som et grunnlag for en første vurdering av jord- og flomsskredfare i forbindelse med arealplanlegging og utbygging, i områder der skredfare ikke er kartlagt mer detaljert. I NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" er dette beskrevet nærmere. Kartene sier ingenting om sannsynlighet, og kan derfor ikke brukes for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Aktsomhetsområder for snø- og steinskred

Sist sjekket:

07.06.2021

Farevurdering for snø- og steinskred

Ikke fareområde

Liten eller ingen
fare

Potensielt
fareområde



Tegnforklaring



Liten eller ingen fare



Potensielt fareområde

Beskrivelse

Aktsomhetskart for snø- og steinskred viser områder med potensiell fare for snøskred, steinskred og steinsprang. I tillegg til modellering av utløpsområder er det gjort en enkel feltbefaring av bebygde områder i kartleggingen.

Norges Geotekniske Institutt (NGI) har utarbeidet aktsomhetskart for snø- og steinskred på statlig oppdrag gjennom flere tiår. Kartet viser aktsomhetsområder samlet for snøskred, steinsprang og steinskred. Dette vil si at sonene er definert etter skredtypen med lengst utløp (rekkevidde) uavhengig om dette er snøskred, steinsprang og steinskred. Kartet dekker ikke skredtypen sørpeskred eller fjellskred.

Kartserien dekker kun deler av landet, og konsentrerer seg om områdene med betydelig skredaktivitet, og dekker generelt områder observert fra vei. Kun områder som kan nås fra vei er befart, derfor er det på hvert kartblad store områder som ikke er vurdert. Kun utløpsområder er presentert på kartet.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Norges Geotekniske Institutt (NGI)

Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket: 29.01.2024

Utløps- eller utløsningsområde for snøskred

Nei

Ja



Tegnforklaring



Utløsningsområde



Utløpsområde

Beskrivelse

Aktsomhetskartet viser potensielle løsne- og utløpsområder for snøskred. Kartet er først og fremst et hjelpemiddel for videre vurdering av skredfare. Norges Geologiske Undersøkelse (NGU) har utarbeidet det landsdekkende kartet på oppdrag fra NVE. Kartet ble utarbeidet i 2010 og dekker skredtypen snøskred. Kartet dekker ikke sørpeskred.

Det landsdekkende kartet viser områder der en må utvise aktsomhet for snøskred. Kartet viser potensielle løsne- og utløpsområder, men sier ikke noe om sannsynligheten for snøskred.

Kartet er utarbeidet ved bruk av en høydemodell der det ut fra gitte helninger på fjellsiden defineres løsneområder. For hvert løsneområde beregnes utløpsområdet automatisk med empirisk alta-beta metode. Det er ikke gjort feltarbeid ved utarbeiding av kartet, og effekten av lokale faktorer som f. eks. skog, utførte sikringstiltak o.l. er derfor ikke vurdert.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Norges Geologiske Undersøkelse (NGU)

Aktsomhetsområder for steinsprang

Sist sjekket: 11.03.2024

Utløps- eller utløsningsområde for steinsprang

Nei

Ja



Tegnforklaring



Beskrivelse

Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løснеområder og utløpsområder for steinsprang.

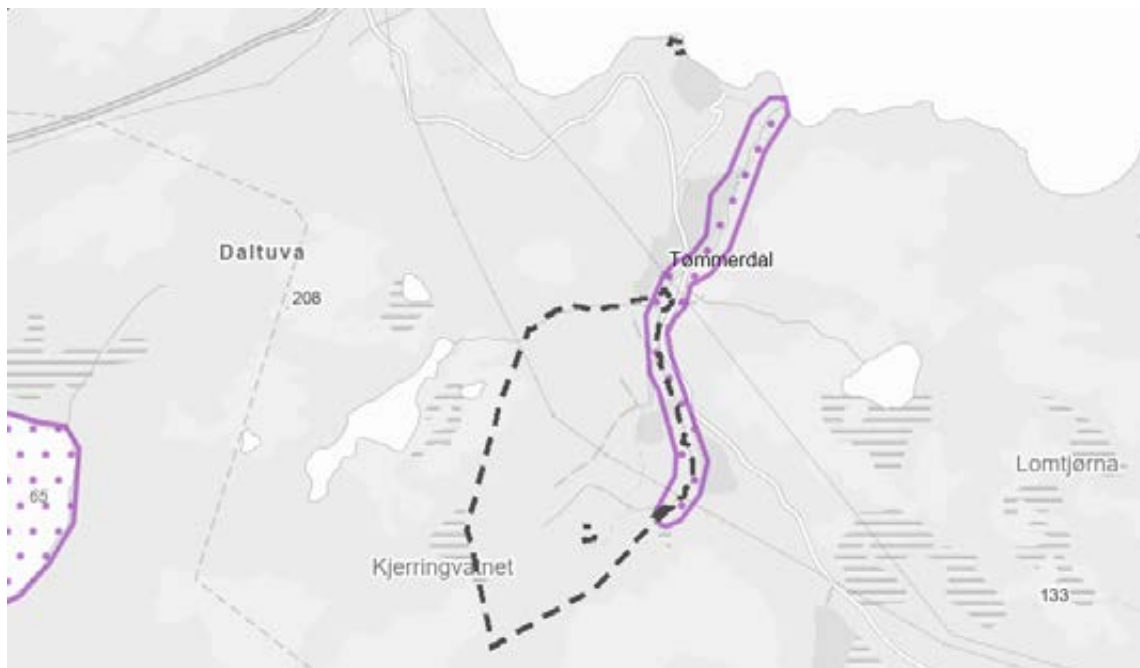
Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen.

Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som gjenkjenner mulige løснеområder for steinsprang ut fra helning på terreng og geologisk informasjon. Fra hvert kildeområde er utløpsområdet for steinsprang beregnet automatisk. Det er ikke gjort feltarbeid ved identifisering eller avgrensning av områdene.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Flomfaresoner

Sist sjekket:	24.06.2024			
Analyseområde for flomsoner	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

	Vann / elv		Flom - gjentaksintervall 10-20 år		Flom - gjentaksintervall 50-200 år		Flom - gjentaksintervall 500-1000 år
	Aktsomhetsområde for flom						

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Stormflo

Sist sjekket: 24.06.2024

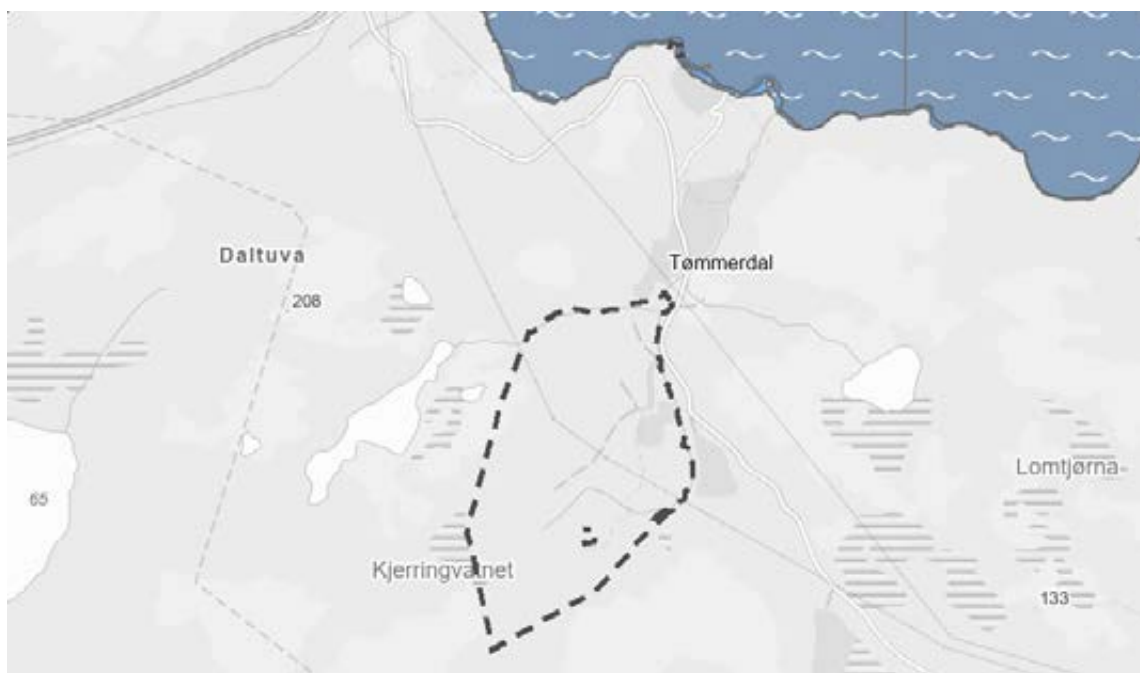
Gjentaksintervall for stormflo

Nesten aldri

1000 år

200 år

20 år



Tegnforklaring



Middelflo



Stormflo - gjentaktsintervall 20 år



Stormflo - gjentaktsintervall 200 år



Stormflo - gjentaktsintervall 1000 år

Beskrivelse

Datasettet viser stormflo med gjentaktsintervall på 20, 200 og 1000 år basert på nåsituasjonen og for framskrivinger av havnivå i 2050 og 2090 basert på det anbefalte klimapåslaget fra DSBs veileder. Framskrivingene tar hensyn til landheving og andre prosesser som påvirker havnivå lokalt.

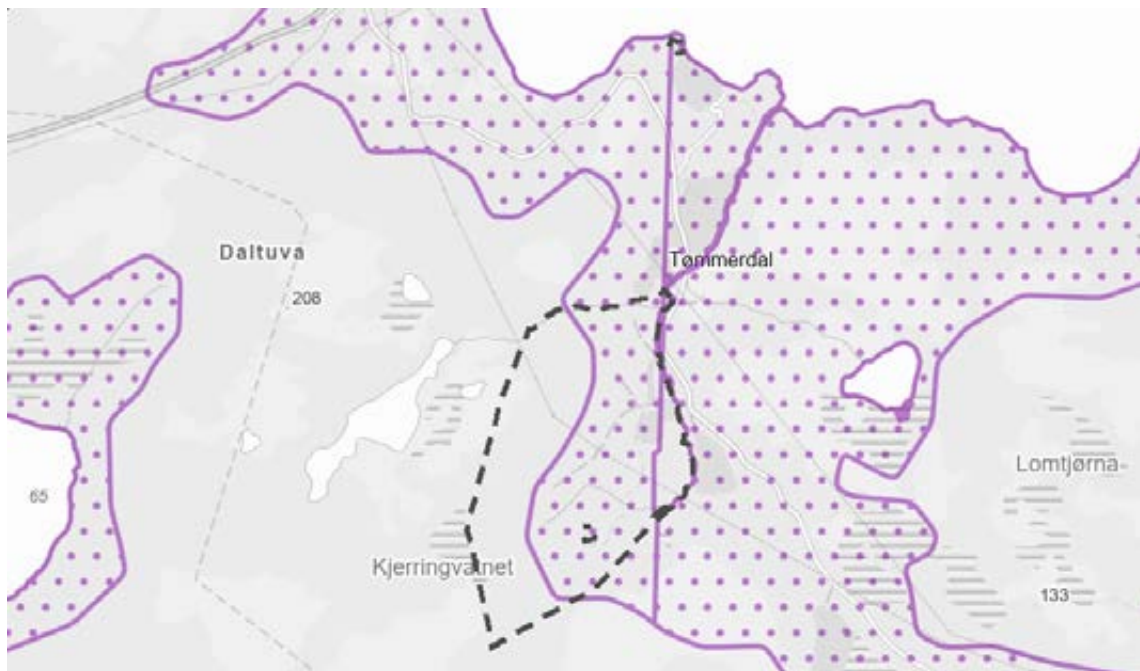
Stormflo oppstår når endringer i lufttrykk og vind endrer vannstanden betraktelig. Sammenfaller stormflo med en springperiode kan dette resultere i ekstra høy vannstand. En springperiode er en periode hvor tidevannet vil være høyere da krefter fra måne og sol virker i samme retninger rundt ny- og fullmåne.

Kilde: Statens Kartverk/Geonorge

Kvikkleire

Sist sjekket: 24.06.2024

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

24.06.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

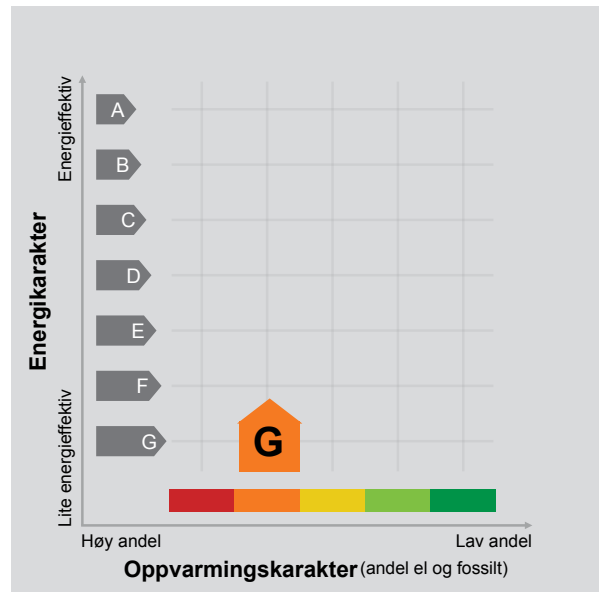
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ENERGIATTEST

Adresse	Dalaveien 57
Postnummer	8754
Sted	ØRESVIK
Kommunenavn	Rødøy
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	188520626
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2024-28270
Dato	20.09.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved

- Slå av lyset og bruk sparepærer

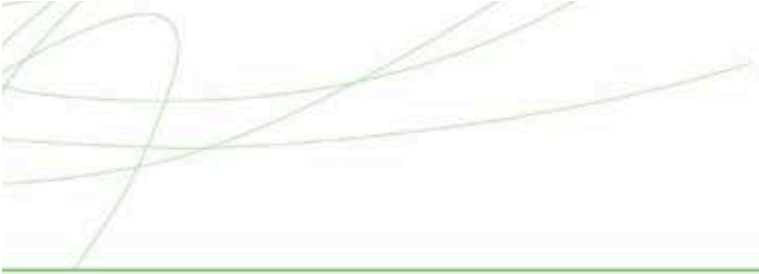
Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Følg med på energibruken i boligen

- Vask med fulle maskiner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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. Kjøøl - 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 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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



Skatteetaten

Dato
20.09.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

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

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1836 RØDØY

Gnr 12 Bnr 3 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Dalaveien 57, 8754 ØRESVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 375 000 Som sekundærbolig: kr 1 425 000
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Helgeland Avfallsforedling IKS

Mo i Rana 09.10.2024

Kommune:	1836	Gnr:	12	Bnr:	3	Fnr:	0	Snr:	0
Eiendom/gate:	Dalaveien 57								

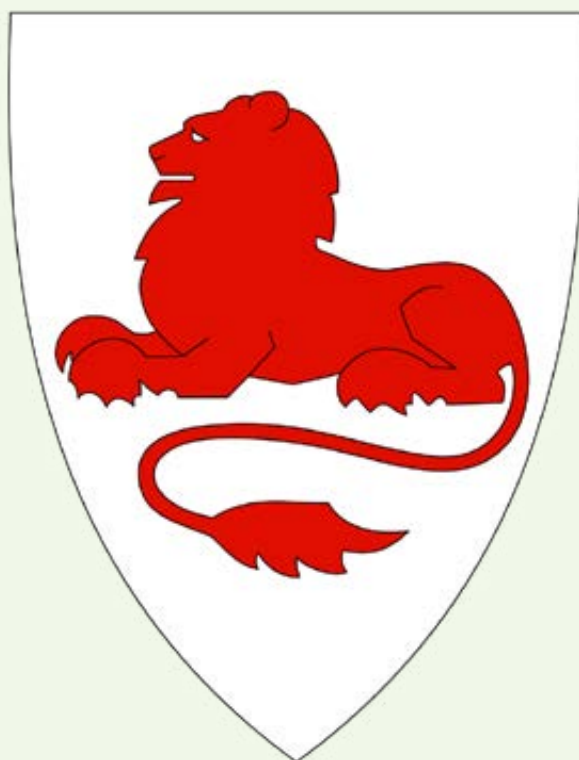
Bestilt produkt Årsgebyr renovasjon/septik

BESKRIVELSE		RENOVASJON
Type abonnement	1 x	Husholdningsrenovasjon
Årsgebyr inkl. mva		6 071
Antall terminer		12
Fakturert t.o.m		30.09.2024

BESKRIVELSE		SEPTIK
Type abonnement/tank		Tank opp til 4 m3
Gebyr pr.tømming inkl. mva		3 758
Siste tømming		16.05.2023
Tømmefrekvens		2-årlig

Kommuneplanens arealdel for Rødøy kommune 2022-2034

Planbestemmelser



Vedtatt:

Sist revidert: 22.03.2022



Innholdsfortegnelse

1. Generelle bestemmelser jf.§11-9	3
1.1. Krav om regulering og forhold til andre planer	3
1.2. Utbyggingsavtaler jf. § 11-9 nr. 2	3
1.3. Løsninger for vann, avløp, avrenning, overvann m.m. jf. § 11-9 nr. 3	3
1.4. Løsninger for veg og transport jf. § 11-9 nr. 3	4
1.5. Rekkefølgekrav jf. § 11-9 nr. 4	4
1.6. Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav jf. § 11-9 nr. 5	5
1.7. Bevaring av eksisterende bygg og annet kulturmiljø jf. § 11-9 nr. 7	6
1.8. Samfunnssikkerhet jf. § 4-3	7
2. Bestemmelser til arealformål etter §11-7 jf.§11-10 og §11-11	10
2.1. Bebyggelse og anlegg jf. §11-7 nr.1	10
2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf.§11-7 nr.2	14
2.3. Grønnstruktur jf.§11-7 nr.3	15
2.4. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift jf.§11-7 nr.5	15
2.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone jf.§11-7 nr.6	25
3. Bestemmelser til hensynssoner jf.§11-8	26
3.1. Sikrings-, støy- og faresoner jf.§11-8 a)	26
3.2. Sone med særlige hensyn jf.§11-8 c)	26
3.3. Båndleggingssone jf.§11-8 d)	27
3.4. Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret jf.§11-8 f)	28



Bestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningsloven (PBL) § 11-6, 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11.

Alle lovhenvisninger i dette dokument er til plan- og bygningsloven (PBL, LOV-2008-06-27-71) dersom annet ikke er særskilt nevnt.

Kommuneplanens arealdel er bindende for alle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men gir føringer for rettslige og faglige vurderinger av plankart og bestemmelser, og skal vektlegges ved behandling av enkeltsaker.

Planområdet omfatter Røddøy kommune.



1. Generelle bestemmelser jf. § 11-9

Gjelder hele planområdet uavhengig av arealformål.

1.1. Krav om regulering og forhold til andre planer

1.1.1. Plankrav etter § 11-9 nr. 1

For areal som på plankartet er avsatt til **framtidig** bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, nr. 1) eller samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, nr. 2) tillates ikke tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, før området inngår i reguleringsplan, med mindre annet er sagt under det enkelte formål.

I tillegg kreves regulering for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø- og samfunn, jf. PBL § 12-1.

1.1.2. Forhold til vedtatte reguleringsplaner jf. § 11-6

Ved motstrid gjelder kommuneplan for Rødøy kommune foran reguleringsplaner og bebyggelsesplaner vedtatt før kommuneplanen.

1.2. Utbyggingsavtaler jf. § 11-9 nr. 2

Det kan inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger for gjennomføring av kommunal infrastruktur i hele kommunen. Utbyggingsavtaler kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av intern og ekstern teknisk og grønn infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet. Belastningen på utbygger må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

1.3. Løsninger for vann, avløp, avrenning, overvann m.m. jf. § 11-9 nr. 3

- a) Nye boliger skal tilknyttes vann- og avløpsanlegg der dette allerede eksisterer.
- b) Tilknytningsplikten til offentlig vann- og avløpsanlegg gjelder også for fritidsboliger der dette er mulig.
- c) Ved utbygging eller fortetting må ikke bygninger eller faste konstruksjoner anlegges nærmere enn fire meter fra senter av vann- og avløpsledning.



- d) Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved regulering, detaljutføring og prosjektering av tiltak, samt ved etablering av snødeponi. Åpne løsninger skal benyttes i alle tilfeller hvor dette er mulig og hensiktsmessig. Håndtering av nedbør skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon i grunnen og via åpne vannveier. Naturlige flomveier i eller i nærhet av utbyggingsområder skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Bekkelukking tillates ikke, og eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Retningslinje til 1.3: Avløpshåndtering (privat og kommunal) skal være i tråd med Forurensningsforskriften §12.

1.4. Løsninger for veg og transport jf. § 11-9 nr. 3

- a) Det skal utarbeides reguleringsplan for nye veganlegg.
- b) Avkjørsler fra fylkesveg skal opparbeides i tråd med til enhver tids gjeldende rammeplan for fylkesveger i Nordland fylke og opparbeides i henhold til krav i Håndbok N100 Veg- og gateutføring. Holdningsklassene langs fylkesveger legges til grunn i planleggingen. Klassene viser ansvarlige myndigheters holdninger til etablering av nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende langs vegstrekninger i Rødøy kommune

Retningslinje til 1.4: Søknader som gjelder avkjørsler fra fylkesveg behandles av Nordland fylkeskommune.

1.5. Rekkefølgekrav jf. § 11-9 nr. 4

- a) Arbeid og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 kan ikke igangsettes før det er dokumentert hvordan hensyn til landskap, naturmiljø, kulturminner og kulturmiljø, eksisterende vegetasjon skal ivaretas.
- b) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for nye bygg eller tilbygg før det er dokumentert hvordan tekniske løsninger for vannforsyning, avløp, overvann og tilstrekkelig brannvanndekning skal etableres i tråd med gjeldende forskrifter.
- c) Det kan ikke gis brukstillatelse for nye bygg eller tilbygg før tekniske løsninger for vannforsyning, avløp, overvann og tilstrekkelig brannvanndekning er etablert i tråd med gjeldende forskrifter.
- d) Brukstillatelse for nye bygg eller tilbygg kan ikke gis før det er etablert godkjente løsninger for adkomst, parkering, energi og renovasjon. Alternative energiløsninger skal vurderes.
- e) For nye boligenheter må lekeareal innen trafiksikker gangavstand og tilstrekkelig skolekapasitet være etablert før det kan gis igangsettingstillatelse.



1.6. Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav jf. § 11-9 nr. 5

1.6.1. Byggegrenser

- a) For byggegrense langs kysten gjelder juridisk bindende linje for byggegrense som vist i plankartet i alle byggeområder der denne fremgår av plankartet. Der denne ikke fremgår er byggegrense mot sjø formålsgrense.
- b) Langs fylkesveg gjelder veglovens byggegrense. Langs kommunal veg gjelder byggegrense 15 meter fra senterlinje.
- c) Det tillates ikke tiltak nærmere enn 100 meter målt i horisontalplanet fra strandlinjen til verna vassdrag.
- d) For alle tiltak som medfører terrenginngrep kan ikke tiltak plasseres nærmere enn 50 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand fra innsjøer større enn 2 daa og følgende elver: Sørfjordelva, Reppaelva, Litlfjordelva og Segeraaen. For andre vassdrag er byggegrense på 20 meter fra vassdrag (herunder mindre vassdrag/ bekk). Langs vassdrag skal eksisterende vegetasjon bevares frem til byggegrensen.

Retningslinje: Annen byggegrense fra sjø kan angis i reguleringsplan, men konsekvenser for funksjonell strandsone skal da utredes.

Retningslinje: Byggegrense er fastsatt i veglovens § 29. Byggetiltak nærmere fylkesveg enn byggegrensene tillater, skal behandles av Nordland fylkeskommune.

Retningslinje: For områder som ikke er definert som byggeområder (LNFR-områder) vil byggegrense mot sjø være den funksjonelle strandsonen som vist i temakartet for funksjonell strandsone dersom det skal utføres tiltak i området.

Retningslinje: de vernede vassdragene er Gjervaelva (verneplan IV 1993) og en mindre del av Glomdalselva (utvidelse/supplering 2005).

1.6.2. Utbyggingsvolum

- a) Fylkesplan for Nordland 2013-2025 bestemmelse 7.1 om etablering av kjøpesenter jf. PBL. § 8-5 skal legges til grunn ved vurdering av nye forretnings-/ handelsetableringer.

Retningslinje: All forretning/ handel over 3000 m2 omfattes av bestemmelsen. Dersom den regionale bestemmelsen om etablering av kjøpesenter revideres, vil til enhver tid gjeldende bestemmelse måtte følges.

1.6.3. Universell utforming

- a) Alle reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt både internt i planområdet og mot tilgrensende områder. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett orienterbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og hovedinnganger. Reguleringsplanbeskrivelsen må si noe om planrådets



topografi, eventuelle utfordringer og avveieringer med å få til gode løsninger og vurderinger av avbøtende tiltak.

- b) Reguleringsplan skal detaljeres i uteromsplan i målestokk 1:500. Uteromsplanen må være kotesatt og vise eventuelle stigninger i terrenget.
- c) Avvik fra kravet om universell utforming skal særskilt begrunnes, avklares og godkjennes i forkant av vedtak av reguleringsplan.

1.6.4. Krav til lekeplasser i reguleringsplaner for nye boligfelt

- a) Ved planlegging av uteareal og lekeplasser skal det alltid være et tilbud til barn med nedsatt funksjonsevne. Lekeplassene skal være egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og gi mulighet for lek til alle årstider. Som hovedregel skal lekeareal opparbeides på egen tomt. Dersom lekeplass på annens eiendom skal kunne tilfredsstille kravet må denne være offentlig tilgjengelig.
- b) Lekeareal innenfor reguleringsplan skal inngå i uteromsplan i målestokk 1:500.
- c) For planer som legger til rette for fem eller flere boliger gjelder følgende krav til tilgang på lekeplass innenfor trafiksikker gangavstand: Nærlekeplass for barn opp til 13 år. Minimum areal: 50 m² + 10 m² per boenhet (fra første boenhet). Gode solforhold skal sikres og dokumenteres i reguleringsplan med sol/skyggediagrammer for tidspunktene: 20. april kl. 12, 15 og 18 og 20. august kl. 12, 15 og 18. Lekeplass skal skjermes for støy, støv, vind og lukt, samt sikres mot forurensning og annen fare.
- d) Dersom tilgang på lekeplass som tilfredsstiller kravene ikke finnes innen trafiksikker gangavstand, skal opparbeiding av lekeplass sikres gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplan.

Retningslinje: Lekeplass behøver ikke å opparbeides på egen tomt, men tilgang på lekeareal innen trafiksikker gangavstand fra bolig skal dokumenteres i reguleringsplanen.

1.7. Bevaring av eksisterende bygg og annet kulturmiljø jf. § 11-9 nr. 7

- a) Ingen områder i planen er endelig avklart mtp. fredete kulturminner dersom dette ikke framgår eksplisitt. For hvert område og i hver enkelt sak skal kommunen vurdere om tiltaket må forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.
- b) SEFRAK-registrerte bygninger skal vurderes spesielt. Kommunen plikter å forelegge søknad om riving eller vesentlig endring av ikke-fredete byggverk/ anlegg som er oppført før 1850 til de regionale kulturminnemyndighetene for uttalelse.

Retningslinje: Lov om kulturminner (kml, LOV-1978-06-09-50) gjelder uavkortet i hele kommunen og §§ 3 og 8 angir reglene for automatisk fredete kulturminner. Alle samiske kulturminner fra før 1918 er automatisk freda ifølge Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 4 annet ledd.



Vedkommende myndighet er Nordland fylkeskommune og Sametinget er forvaltningsmyndighet når det gjelder samiske bygg og samiske kulturmiljø. Tromsø museum v/ marinarqueolog er adressat for kulturminner under vann.

Retningslinje: SEFRAK-registrerte bygninger: I henhold til kulturminnelovens § 25 er det meldeplikt for saker som gjelder byggverk oppført før 1850.

1.8. Forhold til kartlagte friluftsområder

- a) Det skal tas hensyn til friluftsområder i alle byggesaker og reguleringsplaner. Tiltakshaver plikter å undersøke om tiltaket kan komme i konflikt med friluftsområder i kommunen.

Retningslinje: Til enhver tid oppdaterte kartlag for friluftsliv finnes på Nordlandsatlas.no

1.9. Forhold til registrerte forekomster med mineralske ressurser

- a) Det skal tas hensyn til registrerte mineralforekomster ved alle byggetiltak.
- b) Der forekomster med byggeråstoff kan bli berørt, skal det vurderes hvordan ressursen kan komme samfunnet til gode før den blir gjort utilgjengelig for fremtidige generasjoner.

Retningslinjer: Med mineralforekomster menes industrimineral, naturstein og metall. Registreringer finnes på NGU sine temakart for mineralressurser eller i DMF sin kartløsning.

Retningslinjer: Drift av uttak skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter mineralloven.

1.10. Samfunnssikkerhet jf. § 4-3

1.10.1. Krav om risiko og sårbarhetsvurderinger

Vurdering av risiko og sårbarhet skal dokumenteres ved søknad om tiltak innenfor områder der reguleringsplan er eldre enn fem år (fra vedtaksdato til arealplanen) eller ved søknad om tiltak som ikke krever regulering dersom ett eller flere av følgende punkter berøres:

- For tiltaksområder innenfor aktsomhets- eller faresoner for flom, ras og skred (herunder jord- og flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleire) jf. temakart
- Tiltaksområdet eller nærliggende områder har helningsgrad over 30 grader
- Tiltaket ligger i nærheten av høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- Tiltaket omfattes av forurensningsforskriften § 2 om forurenset grunn
- Tiltaksområdet har mangelfull trafiksikkerhet eller tiltaket medfører nedsatt trafiksikkerhet



- Tiltak på og inntil fylkesveg, som kan berøre vegens fundament med fare for utgliding, må risikovurderes og geotekniske forhold sjekkes av fagkyndig. Tiltak skal godkjennes av vegeier.
- Tiltaket kan være utsatt for fremtidig havnivåstigning og stormflo

1.10.2. Skredfare

- a) For tiltaksområder innenfor aktsomhets- eller faresone for ras og skred skal vurdering av risiko og sårbarhet inneholde en detaljert skredrapport utarbeidet av fagkyndige. Skredrapporten skal avklare farenivået iht. den seneste versjonen av byggeteknisk forskrift (TEK) og, dersom aktuelt, redegjøre for avbøtende tiltak. Eventuelle avbøtende tiltak skal inngå som vilkår i byggetillatelse eller som rekkefølgekrav i reguleringsplan.
- b) Ved søknad om alle typer tiltak (inkl. reguleringsplan) nærmere sjø enn marin grense jf. temakart, skal det foreligge geoteknisk vurdering av fare for kvikkleireskred der det ikke påvises grunt til fast fjell, eller at grunnen åpenbart består av stabile løsmasser, etter kommunens vurdering. Ved inngrep i strandsonen eller utfylling i sjø skal det utføres en geoteknisk utredning.
- c) Ved alle typer terrenginngrep og utbygging, skal den som utfører tiltaket påse at sikkerheten (bl.a. skredfare) for seg selv og andre er ivaretatt før tiltak igangsettes. Dette gjelder også for mindre tiltak som graving og utfylling av masser (feks. grøfting, bakkeplanering og vegbygging).

Retningslinje: faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i PBL § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.

1.10.3. Flom

- a) Flomfare skal utredes i alle reguleringsplaner og byggesaker (hvor flomfare ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan), som omfatter vassdrag jf. vannressursloven §2, samt dersom hele eller deler av planområdet omfattes av faresone H320 (Flomfare).
- b) For byggesaker som ligger i en sone på 100 meter langs hovedvassdrag samt i 50 meters sonen langs sidevassdragene hvor flomfare ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan, skal dette gjøres ved byggesøknad
- c) Bekkelukking tillates ikke og bekker/elver med helårs vannføring skal opprettholdes så nært som mulig i sin naturlige form.
- d) Ved regulering i områder hvor det finnes lukkede vannveier bør disse åpnes og restaureres.

1.10.4. Havnivåstigning og stormflo

- a) Bygg og anlegg skal utformes og plasseres eller sikres for å hindre skade ved tidevannsnivå opp til og med stormflo med klimapåslag.
- b) Det tillates ikke å etablere bygninger med innendørs gulvnivå lavere enn kote +4,1 (referert til kartgrunnlag NN2000) uten at det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå med bølgepåslag. Naust og båthus tillates lavere enn kote +4,1 (NN2000), men da på eiers risiko. Naust og båthus kan ikke tillates lavere enn kote +3,0 (NN2000).



- c) Konsekvenser av prognostisert havnivåstigning og stormflo skal alltid vurderes i forbindelse med reguleringsplaner og byggesak i de områdene der bebyggelse samt teknisk infrastruktur og grønnstruktur kan være sårbare med hensyn til dette.
- d) Ved søknad om tiltak på **eksisterende** bebyggelse med innendørs gulvnivå lavere enn kote +4,1 (NN2000) skal byggteknisk forskrift (TEK) legges til grunn ved vurdering av sikringstiltak.

Retningslinje: Krav i byggteknisk forskrift må tilfredsstilles i forhold til havnivåstigning og stormflo med bølgepåslag.

1.10.5. Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

- a) Ved tiltak nær høyspentledning plikter tiltakshaver å undersøke avstandskrav til høyspentledning.

1.10.6. Radon

- a) For boliger og annen bebyggelse for opphold, skal det dokumenteres at krav som gjelder radon i byggteknisk forskrift er ivare tatt.

Retningslinje: TEK17 §13-5 gjelder for Radon per dags dato.



2. Bestemmelser til arealformål etter §11-7 jf. §11-10 og §11-11

2.1. Bebyggelse og anlegg jf. §11-7 nr.1

2.1.1. Bebyggelse og anlegg

- a) **BA1** avsettes til bebyggelse og anlegg. Området er videreført fra eksisterende kommuneplanens arealdel. Innenfor området tillates det boliger og fritidsboliger samt mindre næring.

Det kan tillates etablering av nye enheter, samt utvidelse/tilbygg på eksisterende fritidsboliger og boliger. For hver tomt gjelder følgende: utnyttelsesgrad: maks 50% BYA. Uavhengig av tomtestørrelse skal BYA på tomten ikke overskride 250m².

Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5m.

Næringsbebyggelse som tillates oppført er mindre «små-skala» næringstiltak som ikke medfører støy, lukt, støv, annen forurensning eller trafikkøkning.

Ved bebyggelse skal det tas hensyn til kulturlandskapet og den lokale byggeskikken. Maksimalt tillatt mønehøyde er 8,5 meter for boliger og 6,5 meter for fritidsboliger, i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.1.2. Boligbebyggelse

- a) **B1-21** avsettes til nåværende boligbebyggelse. Områdene er videreført fra eksisterende kommuneplanens arealdel. Det kan etableres nye enheter innenfor områdene. For hver tomt gjelder følgende: utnyttelsesgrad: maks 30% BYA. Uavhengig av tomtestørrelse skal BYA på tomten ikke overskride 400m². Maksimalt tillatt mønehøyde er 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.

- b) **B22** avsettes til fremtidig boligbebyggelse. Maks tillatt utnyttelsesgrad er 30% BYA. Maksimalt tillatt mønehøyde er 5,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.

2.1.3. Fritidsbebyggelse

- a) **BF3-6** avsettes til nåværende fritidsbebyggelse. Det kan ikke etableres nye fritidsboliger innenfor området. Det kan tillates utvidelse/tilbygg på eksisterende fritidsboliger. For hver tomt gjelder følgende: utnyttelsesgrad: maks 30% BYA. Uavhengig av tomtestørrelse skal BYA på tomten ikke overskride 200m². Uthus/garasje tillates på maksimalt 50 m² BRA (denne inngår i BYA). Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5m. Maksimalt tillatt gesimshøyde



er 4,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 6,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.

- b) **BF1** avsettes til fremtidig fritidsbebyggelse. Det kan etableres 3 hytter i området uten krav om reguleringsplan. For hver tomt gjelder følgende: utnyttelsesgrad: maks 30% BYA. Uavhengig av tomtestørrelse, maks tillatt BRA: hytte 110 m², uthus 30 m², garasje 30 m². Terrasser og verandaer kommer i tillegg til totalt bruksareal og skal ikke overstige 20 m². For uthus gjelder at disse kan bygges i sammenheng med fritidshuset/hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5m. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 4,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 6,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.
- c) **BF2** ved Selvågen avsettes til fremtidig fritidsbebyggelse med krav om detaljreguleringsplan. Det kan etableres opptil 5 nye enheter i området. Det skal tas hensyn til landskapspåvirkning ved plassering av fritidsboligene. Disse kan ikke plasseres på toppen av haugene i området. Ferdsel i strandsonen langs Selvågosen (nord for området) skal sikres i planen. En illustrasjonsplan av området skal inngå som en del av plandokumentene. Geoteknisk vurdering av fagkyndig skal utarbeides som del av planen.

2.1.4. Offentlig eller privat tjenesteyting

- a) **BOP1-23** avsettes til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates oppført nye frittstående bygg innenfor områdene/tomten, tilknyttet virksomheten, samt tilbygg, utbedringer etc.

2.1.5. Fritids- og turistformål

- a) **BFT1-4** avsettes til nåværende fritids- og turistformål. Det tillates oppført nye frittstående bygg innenfor områdene/tomten, tilknyttet virksomheten, samt tilbygg, utbedringer etc.
- b) **BFT5** på Bjørnøya avsettes til framtidig fritids- og turistformål. Det er krav om detaljregulering for området. Hovedformålet i planen skal være fritids- og turistformål. Det er krav om konsekvensutredning for tema reindrift for både tiltaket og økt aktivitet i området som følge av tiltaket. Det er krav om konsekvensutredning for naturmangfold som en del av planen. Som en del av planen skal forholdet til registrerte mineralressurser vurderes.

2.1.6. Råstoffutvinning

- a) **BRU2** videreføres for nåværende masseuttak. Uttak av masser tillates innenfor den avgrensning som er vist i plankartet. Uttaksdybde skal fastsettes i driftsplan. Etter endt uttak skal terreng arronderes. Avslutning av masseuttaket skal fastsettes i driftsplan. Uttak utenfor områdets avgrensning i plankartet krever reguleringsplan med driftsplan for hele området.



- b) **BRU1** i Storbjørndalen avsettes for fremtidig masseuttak. Området skal reguleres før det kan tas ut masser. Gjennom reguleringsplan skal følgende fastsettes:

- o Uttaksgrenser (sideveis)
- o Rammer for evt. bebyggelse i området
- o Adkomst
- o Istandsetting og etterbruk av området etter endt uttak
- o Utredning av landskapsvirkninger

Uttaksdybde og avslutting av masseuttaket skal fastsettes i driftsplan.

Driftsplan skal utarbeides i samarbeid med reindrifta for å minimere negative konsekvenser for reindrifta. I utgangspunktet skal det ikke være drift i perioden 15. april til 15 juni.

Videre skal det foreligge en geoteknisk vurdering av området som en del av reguleringsplanen.

Retningslinje: Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt i vilkår i tillatelser etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter loven.

2.1.7. Næringsbebyggelse

- a) **BN2a, BN3, BN4, BN5, BN6, BN11, BN12, BN13, BN14, BN15, BN19, BN20, BN21, BN22, BN23, BN26, BN27, BN28, BN31, BN32, BN33** avsettes for nåværende næring. Det tillates oppført nye frittstående bygg innenfor områdene, tilknyttet virksomheten, samt tilbygg, utbedringer etc. Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5m.
- b) **BN1** ved Einvollen avsettes til næring med krav om reguleringsplan. Det skal utarbeides en trafikkanalyse og støyutredning som en del av reguleringsplanen. Videre skal konsekvenser for naturmangfold utredes av fagkyndige i planen. Forurensning, konsekvenser for jordbruk og landskap skal vurderes i planen. Byggegrense mot sjø defineres i reguleringsplanarbeidet.
- c) **BN2b** avsettes til næring. Området er videreført fra eksisterende kommuneplanens arealdel. Det kan tillates ny næringsbebyggelse innenfor området. Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) er 500 m². Maksimal tillatt mønehøyde er 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå langs bygningen. Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap.
- d) **BN7** og **BN8** i Jektvika avsettes til næring med krav om detaljreguleringsplan. Områdene kan reguleres i helhet eller hver for seg. **BN11** skal inngå i samme reguleringsplan som BN7 (tiltak jf. §20-4 og §20-5 tillates i **BN11** før ny reguleringsplan for området er vedtatt).

Som en del av detaljreguleringsplanen skal det utarbeides:

- støyutredning med eventuelle avbøtende tiltak for boligfeltet som rekkefølgebestemmelse
- trafikkanalyse (trafikkmengde og evt. andel større kjøretøy må belyses, med evt. avbøtende tiltak for myke trafikanter i området som rekkefølgebestemmelse)
- Konsekvensutredning for naturmangfold (også i sjø) av fagkyndig
- grunnundersøkelser i sjø og på land med stabilitetsvurderinger av fagkyndig



- vurdering av barn og unges bruk av området (nærmiljø / arena for lek i fjæra), samt konsekvenser for eksisterende boligfelt

Videre skal fremtidig stormflo/havnivåstigning ivaretas. Forurensning og behov for evt. landstrøm skal vurderes. Det skal vurderes om det er tilstrekkelig med vann og strøm i området samt beskrives hvordan løsninger for vann, avløp og overvann skal ivaretas i tråd med gjeldende forskrifter.

- e) **BN9** og **BN10** i Jektvika avsettes til sentrumsrettet næring uten krav om reguleringsplan. Type næring som kan tillates kan være butikk, kafé, klinikk, kontor og forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, eller en kombinasjon av disse formålene. I første etasje skal det være publikumsrettet næring. Det skal utarbeides en geoteknisk vurdering før det kan gis igangsettingstillatelse for områdene.
- f) **BN16** på Selsøyvik avsettes til næring med krav om reguleringsplan. Type næring skal være fiskeri eller havbruksrelatert. Konsekvenser for reindrift, trafikksikkerhet og forurensning/utslipp skal vurderes som en del av planen. Det skal utarbeides en geoteknisk vurdering som en del av planen. Reindrifta skal involveres aktivt tidlig i prosessen med reguleringsplanarbeidet og skal delta i prosessen med definering av blant annet grenser og sikring av passasje for rein.
- g) **BN17** ved Rangsundøya avsettes til eksisterende næring. Kun tiltak det er gitt tillatelse til i byggetillatelsen før 1. januar 2022, så lenge byggetillatelsen er gyldig vil være tillatt. Dersom tiltaket skal utvides, en annen type næring skal etableres eller det skal gjøres andre tiltak enn å vedlikeholde området er det krav om detaljregulering med konsekvensutredning for reindrift.
- h) **BN18** avsettes for fremtidig fiskerirettet næring. Det er ikke krav om detaljreguleringsplan for området for mindre bebyggelse som brygger, naust, kaier, flytekaier o.l. på under 100 m². For større tiltak er det krav om detaljregulering med konsekvensutredning for naturmangfold.
- i) **BN24** og **BN25** i Losvika på Rødøya avsettes til næring med krav om reguleringsplan for hele området (inkl. eksisterende næring **BN23** mellom områdene). Aktuelle formål kan være butikk, lager, oppstillingsplass for bobil, drivstoffsalg og parkering. Stormflo/havnivåstigning må ivaretas i planen. Kulturminner og landskap skal tas hensyn til i planen. Det skal utarbeides en geoteknisk vurdering av fagkyndig som en del av planen. Dersom det legges til rette for tankanlegg til drivstoffsalg, skal ROS-analysen inneholde en vurdering av uønskede hendelser knyttet til tankanlegget.
- j) **BN29** ved Indre Rosøya avsettes for fremtidig næring for landbasert akvakultur i planen. Det er krav om reguleringsplan for området med konsekvensutredning for friluftsliv og naturmangfold utarbeidet av fagkyndige. Havnivåstigning/stormflo skal ivaretas i reguleringsplanen. Energiløsninger og forurensning skal utredes av fagkyndige i reguleringsarbeidet.
- k) **BN30** ved Ravnøya avsettes for fremtidig næring for landbasert akvakultur. Det er krav om reguleringsplan for området med konsekvensutredning for naturmangfold utarbeidet av fagkyndig. Havnivåstigning/stormflo skal ivaretas i reguleringsplanen. Energiløsninger og forurensning skal utredes av fagkyndige i reguleringsarbeidet.



2.1.8. Idrettsanlegg

- a) **BI1-5** avsettes for nåværende idrettsanlegg. Videreføring av dagens bruk av området tillates. Nybygg, reparasjoner og utvidelser på eksisterende anlegg kan tillates uten krav om reguleringsplan.

2.1.9. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

- a) **BAB1** avsettes til nåværende vannforsyningsanlegg.
- b) **BAB2** ved Hamna i Tjongsfjorden avsettes til fremtidig naust og strandpromenade. Det er ikke krav om reguleringsplan for området. Før det kan gis igangsettingstillatelse, må det dokumenteres at naustene plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i fremtiden slik at den største nominelle årlige sannsynligheten ikke overskrider 1/20 (over NN2000 med klimapåslag for år 2100). Naustene kan ikke plasseres slik at de hindrer fri ferdsel i strandsonen. Naustene skal ikke komme i konflikt med jordbruksarealer. Det skal utarbeides en geoteknisk vurdering før det kan gis igangsettingstillatelse for området.
- c) **BAB3, BAB5, BAB6, BAB10a, BAB10b, BAB11, BAB12, BAB13, BAB14, BAB15 og BAB17** avsettes til nåværende småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
- d) **BAB4, BAB7, BAB8 og BAB9** avsettes til nåværende energianlegg.
- e) **BAB16** avsettes til nåværende kommunaltekniske anlegg. Innenfor området tillates både vannforsyningsanlegg og telekommunikasjonsanlegg.

2.1.10. Grav- og urnelund

- a) **BGU1a-b, BGU2, BGU3a-b, BGU4, BGU5, BGU6a-c** avsettes til nåværende grav- og urnelunder. Innenfor områdene gjelder lov om gravplasser, kremasjon og gravferd.

2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf.§11-7 nr.2

2.2.1. Veg

- a) For areal med formål nåværende veg skal vegnormalen til Statens vegvesen skal legges til grunn ved utforming av vegarealer.

2.2.2. Havn

- a) **SH1-6** avsettes til nåværende havn.

2.2.3. Parkeringsplasser

- a) **SPA1** i Jektvika avsettes til fremtidig offentlig parkeringsplass uten krav om reguleringsplan. Det skal utarbeides en geoteknisk utredning før det kan gis igangsettingstillatelse. Det skal utarbeides en situasjonsplan for området som ivaretar kjøremønster og trafiksikkerhet for området (inkl. fergeområdet SH1 og avkjørsel fra fylkesvegen). Situasjonsplanen skal bl.a. inneholde avmerking av



oppstillingsplasser, utforming av avkjørsel og siktlinjer. Utforming skal være i tråd med vegnormalen til Statens vegvesen.

2.3. Grønnstruktur jf. § 11-7 nr. 3

2.3.1. Friområde

- a) **GF1-4** avsettes til nåværende friområde.

2.4. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift jf. § 11-7 nr. 5

2.4.1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

- Det tillates ikke bebyggelse eller anlegg i LNFR-arealer. Unntaket er nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, samt nødvendig tiltak for skogsdrift og reindrift.
- Ny bebyggelse og anlegg skal ikke plasseres nærmere sjøen enn den funksjonelle strandsonen som vist i temakart. Det skal tas særlig hensyn til allmenne interesser så som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap ved plassering av tiltak.
- Det kan tillates enkel tilrettelegging og vedlikehold for allment friluftsliv innenfor LNFR- formål dersom dette ikke kommer i konflikt med andre interesser som kulturminner, naturmangfold eller reindrift. Eksempel på enkel tilrettelegging er små gapahuker (inntil 15m²), stier, klopper og rasteplasser. Kommune og grunneier må kontaktes før tilretteleggingen kan bli utført.

Retningslinje: Det vises til del 1 av veileder «H-2401 Garden som ressurs» for vurdering om bygge- eller anleggstiltak er i tråd med LNFR-formålet.

Retningslinjer for dispensasjonsbehandling:

Ved vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, legger Rødøy kommune følgende kriterier til grunn for behandling av søknad om dispensasjon, i tillegg til kapittel 19 i plan- og bygningsloven.

Det vil være noe strengere vurdering av dispensasjonssøknader i LNFR-områder enn i LNFR-områder for spredt bebyggelse.

R1 – generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker i LNFR-områder:

- Tiltak skal ikke komme i konflikt med naturmangfold. Søknaden skal inneholde en vurdering av hvordan § 8, § 9, § 10, § 11 og § 12 i naturmangfoldloven er ivaretatt.*
- Tiltak skal ikke berøre dyrkbar eller dyrka jord jf. jordlova § 9. Dette omfatter også eventuell adkomstvei og ledninger til tiltaket det søkes om dispensasjon for. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort.*
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom området det søkes om*



dispensasjon i inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reel fare utarbeidet av en fagkyndig legges ved dispensasjonssøknaden.

- Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknaden skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket.
- Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverne for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket dersom dette inngår i registrerte beiteområder, flyttlei, trekklei, oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindrifta. Det vil ikke gis dispensasjon dersom tiltaket er til ulempe for reindrifta. Registrerte beiteområder kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.
- Tiltaket skal ikke komme i konflikt med områder registrert som viktige eller svært viktige friluftsområder eller andre ferdselsårer. Disse områdene er registrert på det digitale kartet miljøstatus eller nordlandsatlas.
- Tiltak kan ikke plasseres på ubebygde holmer eller øyer.

R2 – Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad for bolig eller fritidsbolig i LNFR

I tillegg til retningslinjene R1 skal følgende ivaretas i dispensasjonssøknaden:

- Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en uheldig silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet.
- For boliger og fritidsboliger skal det være vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til bygget
- For boliger og fritidsboliger skal det være avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til bygget

R3 – Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad for naust i LNFR

I tillegg til retningslinjene R1 skal følgende ivaretas i dispensasjonssøknaden:

- Naust skal fortrinnsvis plasseres i tilknytting til eksisterende naust
- Naust skal ikke hindre fri ferdsel i strandsonen

2.4.2. LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

- a) Innenfor områdene avsatt til LNFR- areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. tillates det oppført nye boliger, fritidsboliger, næringsbygg og naust, i tillegg til eksisterende tiltak i nåværende LNFR-arealer for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

Antall nye enheter som tillates etablert innenfor områdene i planperioden fremkommer av følgende tabell. Rødøy kommune skal holde regnskap med etableringene i perioden:



Feltnavn i plankartet (hver rad i tabellen skal ses under ett)	Område	Maks antall nye boliger	Maks antall nye fritidsboliger	Maks antall nye næringsbygg (i tillegg til LNFR-formål)	Maks antall nye naust
LS1 a, b, c	Rødøy	4	4	1	4
LS2 a, b, c, d	Rangsundøy	2	2	2	2
LS3	Sundøy øst	0	2	0	2
LS4	Sundøy vest	0	2	0	0
LS5	Rangsundøy	0	2	0	0
LS6 a, b, c, d, e	Tjongsfjorden/ Breivik	1	2	1	2
LS7 a, b, c, d, e, f, g	Nordnesøy	3	3	2	2
LS8 a, b	Seines-Djupdal	2	2	1	1
LS9 a, b	Sleipnesodden	2	2	2	2
LS10	Gjedden	1	2	1	1
LS11 + LS12 a, b, c, d, e	Vågaholmen- Segelfore	6	4	2	4
LS13 a, b	Kilamyran	2	2	1	0
LS14 a, b, c, d, e, f, g	Kila/ Tjong	6	4	2	4
LS15	Kjettvik	0	1	0	1
LS16 a, b, c, d	Reppen	1	2	1	1
LS17 a, b	Nordvæernes	3	2	2	3
LS18 a, b	Værnesosen	1	2	1	2
LS19 a, b, c, d, e	Esjeholmen/ Laukneset	1	2	1	2
LS20 a, b, c, d, e, f	Straumsvik- Kvitnesvik	3	3	2	3
LS21	Forsdal	0	1	0	0
LS22	Sjåvik	4	3	2	3
LS23	Sperstad- Skutvik	3	3	2	3
LS24	Telnes	1	3	2	3
LS25 a, b, c, d, e, f, g, h, i	Østre Sørfjord	3	4	2	4
LS26 a, b, c	Vassvik	0	2	0	2
LS27 a, b, c	Sørfjordgården e	0	2	1	2
LS28 a, b, c	Øresvik- Tømmerdal	3	3	2	3
LS29 a, b, c, d, e, f, g, h, i, j	Steinsland/ Kilboghavn	3	3	2	3
LS30 a, b, c	Gjersvik- Langnes	0	3	1	3
LS31 a, b	Rangsundøy	2	2	2	2
LS32 a, b, c, d	Selsøyvik	2	2	2	2
LS33 a, b, c, d, e, f	Storselsøy	3	3	2	3
LS34 a, b, c	Sundøy	1	3	1	3
LS35 a, b	Gjerdøyhamn	0	1	0	1
LS36 a, b, c, d	Sør-Gjerdøy	2	3	2	3
LS37 a, b	Nord-Gjerdøy	1	2	1	1



LS38	<i>Nord-Gjerdøy</i>	1	2	1	2
-------------	---------------------	---	---	---	---

- b) Enhetene skal etableres i tråd med lokaliserings- og utformingskriterier, samt krav om dokumentasjon i pkt. 2.4.3 for boliger, pkt. 2.4.4 for fritidsboliger og pkt. 2.4.5 for næringsbebyggelse.
- c) I områdene det tillates naust, kan disse plasseres nærmere strandsonen enn byggegrensen vist i plankartet. Naust skal fortrinnsvis plasseres i tilknytning til eksisterende naust. Naust skal ikke hindre fri ferdsel i strandsonen.
- d) For eksisterende bebyggelse kan det tillates tiltak jf. §20-4 eller § 20-5 så lenge disse er i tråd med lokaliserings- og utformingskriterier, samt krav om dokumentasjon i pkt. 2.4.3 for boliger, pkt. 2.4.4 for fritidsboliger og pkt. 2.4.5 for næringsbebyggelse.
- e) **LS2 a, b, c og d:**
- Det er i utgangspunktet ikke krav om reguleringsplan for nye enheter.
 - I tillegg til lokaliserings-, utformingskrav og krav om dokumentasjon fra pkt. 2.4.4 og pkt. 2.4.5, skal ikke ny bebyggelse komme i konflikt med transportlinjer for reindrift.
 - Type næring som kan tillates er «små-skala» næringstiltak som ikke medfører støy, lukt, støv, annen forurensning eller trafikkøkning og som ikke kommer i konflikt med reindrift, landskap, jordbruksarealer, myr, friluftsinteresser, naturmangfold, kulturminner eller fareområder. Dette skal dokumenteres i forbindelse med søknad om bruksendring og/eller byggesak før det kan gis igangsettingstillatelse.
 - Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye enheter skal geoteknisk vurdering utarbeides av fagkyndig.
 - Det tillates maks 4 nye enheter i området (ekskl. naust som kommer i tillegg).
Retningslinje: Dersom det bygges 2 fritidsboliger kan det bygges 2 nye næringsbygg og 0 nye boliger, osv.
- f) For byggesøknader i **LS5** og **LS30a** skal reindriften få minimum 6 ukers frist på å komme med uttalelse.

Retningslinjer:

- Det vises til plan- og bygningsloven § 20-4 og byggesaksforskriften §3-1 med veiledning, samt plan- og bygningsloven § 20-5 og byggesaksforskriften §4-1 med veiledning.*
- Det er kartlagte faresoner for kvikkleire i/ved LS28 og LS29. Det vises til pkt. 1.10.2 og 3.1.5.*

2.4.3. Boliger i LNFR-areal for spredt bebyggelse

- For ny boligbebyggelse, tiltak jf. PBL. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende lokaliseringskriterier:
 - Det skal ikke bygges på registrert fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar mark. Dette omfatter også adkomstvei og ledninger til tiltaket. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort ved plassering av tiltaket.
 - Minste avstand mellom nye enheter og dyrka mark er 20 meter.
 - Det skal ikke bygges slik at dyrka eller dyrkbart areal blir innebygd.



- Bygninger kan ikke plasseres i konflikt med tilrettelagte stier (merket/ skiltet) eller tilrettelagte raste- og oppholdsplasser for friluftsliv. Eksisterende løypestraseer og oppholdsplasser skal opprettholdes.
 - Bygninger kan ikke plasseres slik at de er til hinder for, eller i fremtiden kan havne i konflikt med, aktiv reindrift, landbruksvirksomhet eller skogsdrift.
 - Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal unngås. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 2,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.
 - Anleggs- og byggearbeider skal utføres på en slik måte at eksisterende terreng og vegetasjon i minst mulig grad blir berørt. Det er utbyggers ansvar å sørge for tilbakeføring av terreng og revegetering.
 - Det tillates ikke tiltak som omdisponerer/drenerer myr dypere enn 0,5 m.
 - Det kan ikke settes opp gjerder eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til, eller fri ferdsel i strandsonen.
- ii. For ny boligbebyggelse, tiltak jf. PBL. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende utformingskriterier:
- For etablering av en gruppering på 3 eller flere eneboliger på samme eiendom, kreves reguleringsplan.
 - Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med landskapet og eksisterende bebyggelse i området. Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en uheldig silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.
 - Maks utnyttelsesgrad: 30% BYA. Uavhengig av tomtestørrelse skal BYA på tomten ikke overskride 400 m². Maksimalt tillatt mønehøyde er 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.
 - Maks tillat tomtestørrelse på nye fradelte tomter er 3000m².
- iii. For ny boligbebyggelse, tiltak jf. PBL. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende bestemmelser om dokumentasjon:
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom tiltaket inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reell fare utarbeidet av en fagkyndig dokumenteres i byggesaken.
 - Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknad skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse, der kommunen anser det for nødvendig, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket.
 - Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverne for uttalelse før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket dersom dette inngår i registrert flyttlei, trekklei, oppsamlingsområder



eller andre viktige områder for reindrifta. Det vil ikke gis byggetillatelse dersom tiltaket er til ulempe for reindrifta.

- Tiltak skal avklares i forhold til - og ikke være i strid med - naturmangfoldloven.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse.
- Det skal være etablert vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til boligen før det kan gis brukstillatelse
- Det skal være etablert avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til boligen før det kan gis brukstillatelse.

Retningslinjer:

- Registrerte beiteområder og andre reindriftsarealer kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.
- NIBIOs kartdatabase «Kilden» benyttes for å vurdere om et område er registrert som fulldyrka eller overflatedyrka. Arealer registrert som fulldyrka, overflatedyrka eller innmarksbeite finnes på kartlag for jordbruksareal (AR5).

2.4.4. Fritidsboliger i LNFR-areal for spredt bebyggelse

- For ny fritidsbebyggelse, tiltak jf. PBL. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende lokaliseringskriterier:
 - Det skal ikke bygges på registrert fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar mark. Dette omfatter også adkomstvei og ledninger til tiltaket. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort ved plassering av tiltaket.
 - Minste avstand mellom nye enheter og dyrka mark er 20 meter.
 - Det skal ikke bygges slik at dyrka eller dyrkbart areal blir innebygd.
 - Bygninger kan ikke plasseres i konflikt med tilrettelagte stier (merket/ skiltet) eller tilrettelagte raste- og oppholdsplasser for friluftsliv. Eksisterende løypetraseer og oppholdsplasser skal opprettholdes.
 - Bygninger kan ikke plasseres slik at de er til hinder for, eller i fremtiden kan havne i konflikt med, aktiv reindrift, landbruksvirksomhet eller skogsdrift.
 - Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal unngås. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.
 - Anleggs- og byggarbeider skal utføres på en slik måte at eksisterende terreng og vegetasjon i minst mulig grad blir berørt. Det er utbyggers ansvar å sørge for tilbakeføring av terreng og revegetering.
 - Det tillates ikke tiltak som omdisponerer/drenerer myr dypere enn 0,5 m.
- For ny fritidsbebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende utformingskriterier:
 - For etablering av en gruppering på 3 eller flere fritidsboliger på samme eiendom, kreves reguleringsplan. Etablering av 1 eller 2 fritidsboliger kan etableres uten reguleringsplan.



- Tomt som fradeles til fritidsformål skal ikke overstige 500m² dersom strandsone inngår eller 800 m² dersom det ikke er strandsone.
 - Fritidsbolig kan kun oppføres i én etasje. Hems og halvetasje kan tillates i tillegg.
 - Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med landskapet og eksisterende bebyggelse i området.
 - Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.
 - Maksimalt totalt bruksareal (BRA): hytte 110 m², uthus 30 m², garasje 30 m². Terrasser og verandaer kommer i tillegg til totalt bruksareal og skal samlet ikke overstige 20 m². Maksimalt tillatt gesimshøyde er 4,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 6,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.
 - For uthus gjelder at disse kan bygges i sammenheng med fritidshuset/hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Det tillates kun ett frittliggende uthus pr. fritidseiendom, i tillegg til garasje.
 - Det skal ikke fjernes mer vegetasjon enn det som er nødvendig for plassering av hyttene.
- iii. For ny fritidsbebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende bestemmelser om dokumentasjon:
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom tiltaket inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reel fare utarbeidet av en fagkyndig dokumenteres i byggesaken.
 - Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknad skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse, der kommunen anser det for nødvendig, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket.
 - Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverene for uttalelse før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket dersom dette inngår i registrert flyttlei, trekklei, oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindrifta. Det vil ikke gis byggetillatelse dersom tiltaket er til ulempe for reindrifta.
 - Tiltak skal avklares i forhold til - og ikke være i strid med - naturmangfoldloven.
 - Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse.
 - For hytter med innlagt vann skal det være etablert vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til fritidsboligen før det kan gis brukstillatelse.
 - Det skal være etablert avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til fritidsboligen før det kan gis brukstillatelse.



Retningslinjer:

- Registrerte beiteområder og andre reindriftsarealer kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.
- NIBIOs kartdatabase «Kilden» benyttes for å vurdere om et område er registrert som fulldyrka eller overflatedyrka. Arealer registrert som fulldyrka, overflatedyrka eller innmarksbeite finnes på kartlag for jordbruksareal (AR5).
- For hytter uten innlagt vann, og uten utslipp av avløpsvann fra toalettløsninger som utedo, biologisk toalett og forbrenningstoalett, trenger vanligvis ikke utslippstillatelse. Skulle gråvannet likevel være av en slik karakter at det fører til nevneverdig skade eller ulempe, kan kommunen likevel kreve søknad om utslippstillatelse etter forurensningslovens § 8. Det vises til Miljødirektoratet og veileder om utslipp fra spredt bebyggelse.
- Med innlagt vann regnes følgende «Vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg og lignende, som føres innendørs gjennom rør eller ledninger. Dette gjelder også hageslanger og regnvann som ledes gjennom takrenne og inn i bygningen, når disse brukes til aktiv oppfylling av innvendig tank. Én innvendig fast montert tank på inntil 25 liter går ikke under begrepet innlagt vann.»

2.4.5. Næringsbebyggelse i LNFR-areal for spredt bebyggelse

- i. Innenfor områdene hvor det tillates spredt næringsbebyggelse tillates det oppført nye mindre næringstiltak som ikke medfører særlig støy, lukt, støv, annen forurensning eller trafikkøkning og som ikke kommer i konflikt med reindrift, landskap, jordbruksarealer, myr, friluftsimteresser, naturmangfold, kulturminner eller fareområder. Dette skal dokumenteres i forbindelse med søknad om bruksendring og/eller byggesak før det kan gis igangsettingstillatelse.
- ii. For ny bebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende lokaliseringkriterier:
 - Det skal ikke bygges på registrert fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar mark. Dette omfatter også adkomstvei og ledninger til tiltaket. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort ved plassering av tiltaket.
 - Minste avstand mellom nye enheter og dyrka mark er 20 meter.
 - Det skal ikke bygges slik at dyrka eller dyrkbart areal blir innebygd.
 - Bygninger kan ikke plasseres i konflikt med tilrettelagte stier (merket/ skiltet) eller tilrettelagte raste- og oppholdsplasser for friluftsliv. Eksisterende løypetraser og oppholdsplasser skal opprettholdes.
 - Bygninger kan ikke plasseres slik at de er til hinder for, eller i fremtiden kan havne i konflikt med, aktiv reindrift, landbruksvirksomhet eller skogsdrift.
 - Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal unngås. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 2,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.
 - Anleggs- og byggearbeider skal utføres på en slik måte at eksisterende terreng og vegetasjon i minst mulig grad blir berørt. Det er utbyggers ansvar å sørge for tilbakeføring av terreng og revegetering.
 - Det tillates ikke tiltak som omdisponerer/drenerer myr dypere enn 0,5 m.



- iii. For ny bebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende utformingskriterier:
- Maksimalt totalt bruksareal (BRA) er 500m². Krav om regulering for etablering av næring på BRA med mer enn 500m² må vurderes av kommunen. Maksimalt tillatt mønehøyde er 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
 - Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med landskapet og eksisterende bebyggelse i området. Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.
- iv. For ny bebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende bestemmelser om dokumentasjon:
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom tiltaket inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reel fare utarbeidet av en fagkyndig dokumenteres i byggesaken.
 - Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknad skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse, der kommunen finner det nødvendig, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket.
 - Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverene for uttalelse før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket dersom dette inngår i registrert flyttlei, trekklei, oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindrifta. Det vil ikke gis byggetillatelse dersom tiltaket er til ulempe for reindrifta.
 - Tiltak skal avklares i forhold til - og ikke være i strid med - naturmangfoldloven.
 - Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse.
 - Det skal være etablert vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til enheten før det kan gis brukstillatelse
 - Det skal være etablert avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til enheten før det kan gis brukstillatelse.

Retningslinjer:

- *Registrerte beiteområder og andre reindriftsarealer kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.*
- *NIBIOs kartdatabase «Kilden» benyttes for å vurdere om et område er registrert som fulldyrka eller overflatedyrka. Arealer registrert som fulldyrka, overflatedyrka eller innmarksbeite finnes på kartlaget for jordbruksareal (AR5).*

2.4.6. Retningslinjer for dispensasjon i LNFR-områder for spredt bebyggelse

Retningslinjer for dispensasjonsbehandling:



Ved vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, legger Rødøy kommune følgende kriterier til grunn for behandling av søknad om dispensasjon, i tillegg til kapittel 19 i plan- og bygningsloven.

R1 – generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker i LNFR-områder med spredt bebyggelse:

- Tiltak skal ikke komme i konflikt med naturmangfold. Søknaden skal inneholde en vurdering av hvordan §8, §9, §10, §11 og §12 i naturmangfoldloven er ivaretatt.
- Tiltak skal ikke berøre dyrkbar eller dyrka jord jf. jordlova §9. Dette omfatter også eventuell adkomstvei og ledninger til tiltaket det søkes om dispensasjon for. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort.
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom området det søkes om dispensasjon i inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reell fare utarbeidet av en fagkyndig legges ved dispensasjonssøknaden.
- Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknaden skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket.
- Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverne for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket dersom dette inngår i registrerte beiteområder, flyttlei, trekklei, oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindrifta. Det vil ikke gis dispensasjon dersom tiltaket er til ulempe for reindrifta. Registrerte beiteområder kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.
- For dispensasjonssøknader i **LS30a** skal reindrifta få minimum 6 ukers frist på å komme med uttalelse.
- Tiltaket skal ikke komme i konflikt med områder registrert som viktige eller svært viktige friluftsområder eller andre ferdselsårer. Disse områdene er registrert på det digitale kartet miljøstatus eller nordlandsatlas.
- Tiltak kan ikke plasseres på ubebygde holmer eller øyer.
- Tiltakets påvirkning på vannmiljø skal vurderes som en del av søknaden dersom det er bekk, elv eller vann i nærheten.

R2 – Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad for bolig eller fritidsbolig i LNFR

I tillegg til retningslinjene R1 skal følgende ivaretas i dispensasjonssøknaden:

- Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet.
- For boliger og fritidsboliger skal det være vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til bygget
- For boliger og fritidsboliger skal det være avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til bygget

R3 – Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad for naust i LNFR



I tillegg til retningslinjene R1 skal følgende ivaretas i dispensasjonssøknaden:

- *Naust skal fortrinnsvis plasseres i tilknytting til eksisterende naust*
- *Naust skal ikke hindre fri ferdsel i strandsonen*

2.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner jf. § 11-7 nr. 6

2.5.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner

Retningslinjer:

- *Tiltak i vassdrag som kan medføre nevneverdige ulemper for allmenne interesser må ha tillatelse (konsesjon) etter vannressursloven.*
- *Tiltak som kan hindre at miljømålene som er satt for vann og vassdrag i Forvaltningsplan for vannregion Nordland ikke nås er ikke tillatt.*

2.5.2. Drikkevann

- a) **VD1-13** er avsatt til nåværende drikkevann.

Retningslinje: Se også hensynssoner H110 pkt. 3.1.1. Drikkevannskildene har vern etter Drikkevannsforskriften som gir rammer for tiltak og begrensninger som ligger til disse områdene.



3. Bestemmelser til hensynssoner jf.§11-8

3.1. Sikrings-, støy- og faresoner jf.§11-8 a)

3.1.1. Sikringssone drikkevannskilde med tilhørende nedslagsfelt

- a) Nedslagsfelt for drikkevann er avsatt med sikringssone **H110_1-12** i plankartet.
- b) Det tillates ikke etablert nye utedoer innenfor nedbørsfeltet til drikkevannskildene.

Retningslinje: Drikkevannskildene har vern etter Drikkevannsforskriften som gir rammer for tiltak og begrensninger som ligger til disse områdene.

3.1.2. Forurensset grunn

- a) Områdene **H190_1-4** er avsatt til sikringssoner for forurensset grunn.
- b) Det tillates ikke arealbruk som medfører risiko for at miljøgifter eksponeres til omgivelsene, eller gir skader på mennesker eller miljø.

3.1.3. Faresone ras- og skredfare

- a) Faresone **H310** markerer aktsomhetsområder for ras- og skredfare.
- b) Før tiltak kan finne sted innenfor hensynssonen skal ras- og skredfare være avklart av fagkyndig og hensyntatt.

3.1.4. Faresone for flom

- a) Faresone **H320** markerer aktsomhetsområder for flom.
- b) Flomfare må vurderes og hensyntas ved regulering eller bygging innenfor faresone for flom.

3.1.5. Faresone kvikkleire

- a) Faresone **H390_1-7** markerer fareområder for kvikkleire.
- b) Før tiltak kan finne sted innenfor faresonen skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred.

Retningslinje: det vises til krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

3.2. Sone med særlige hensyn jf.§11-8 c)

3.2.1. Hensyn reindrift

- a) Områdene **H520_1-8 og H520_ 3601-3667** er angitt med særlig hensyn til reindrift.



- b) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan være til ulempe for reindrifta.

3.2.2. Hensyn friluftsliv

- a) Områdene **H530_1-2** er angitt med særlig hensyn til friluftsliv.
- b) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan skade eller redusere verdien av eksisterende friluftsliv. Det er tillatt med etablering av stier, skilting og andre tiltak som fremmer bruken av områdene til friluftsformål.

3.2.3. Bevaring av naturmiljø

- a) Områdene **H560** er angitt med særlig hensyn til naturmiljø.
- b) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan skade eller redusere verdien av eksisterende naturmiljø.

3.2.4. Bevaring av kulturmiljø

- a) Områdene **H570_1-28** er angitt med særlig hensyn til kulturmiljø.
- b) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan skade eller redusere verdien av eksisterende kulturminner og kulturmiljø.
- c) Tiltak og aktivitet som bidrar til å fremme områdenes verdi som kulturmiljø er tillatt.
- d) Innenfor områder angitt med hensynet **H570** Bevaring kulturmiljø skal alle planlagte tiltak oversendes Nordland Fylkeskommune og Sametinget for vurdering før kommunen kan fatte vedtak.

Retningslinje: Det vises til «kommunedelplan for kulturminner i Rødøy 2021-2031» (eller til enhver tid gjeldende kulturminneplan for Rødøy kommune), samt kulturminneloven. H570_1-26 er hentet fra kulturminneplanen. H570_27-28 er innspill til arealdelen.

3.3. Båndleggingssone jf.§11-8 d)

3.3.1. Båndlegging for regulering etter PBL.

- a) Området **H710_1** er båndlagt i påvente av regulering. Kommunedelplan for fylkesvei 17 Storvika - Reppen gjelder i området.

3.3.2. Båndleggingssone etter lov om naturvern

- a) Områdene markert med hensynssone **H720_1-17** er båndlagt etter lov om naturvern.
- b) Forvaltning skjer etter gjeldende Forskrift for verneområdene og er styrende for all bruk.

3.3.3. Båndlegging etter lov om kulturminner

- a) Områdene markert med hensynssone **H730** er båndlagt etter lov om kulturminner.



Retningslinje: Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jr. § 3 første ledd: "Ingen må - uten at det er lovlig etter § 8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje."

jr. § 8 første ledd: "Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet."

Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om at vedtaket er kommet fram til adressaten."

3.4. Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret jf. §11-8 f)

- a) Innenfor områdene avsatt med hensynssone **H910** gjelder vedtatt reguleringsplan

Retningslinje: Det vises til bestemmelse 1.1.2 ved motstrid mellom reguleringsplaner vedtatt før arealplanen og arealplanen.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr. 7-0043/24

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel Dalaveien 57, 8754 Øresvik - gnr. 12, bnr. 3 i Rødøy kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

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

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odelsrett på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen datert [] fra eiendomsmeglerfirma Salten Eiendomsmegling AS, Postboks 80, 8058 Tverlandet

Budet er bindende for undertegnede til: (Undertegnede er kjent med at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap)	Klokkeslett og dato
--	---------------------

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse

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

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

Undertegnende er kjent med at [] stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Asbjørn Ingebrigtsen til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler [] og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstitusjon (kontaktperson med kontaktinfo):	

Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven, takst, tilhørende vedlegg samt opplysninger fra forretningsfører herunder regnskap, vedtekter og ordensregler. Undertegnede er innforstått med at ovennevnte bud er bindende. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE

Generelt

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og

kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

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

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

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

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

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

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

Budgivning

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

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsboliger. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Oppgjør og overtakelse

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag.

Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

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

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

Forsikring

Selv om stadfestelsen er påanket, og betalingsforpliktelsen eventuelt forskyves, må kjøper tegne egen forsikring av eiendommen. Slik forsikring må tegnes senest på den angitte oppgjørsdagen, ref. tvangsfullbyrdslovens § 11-31 1. ledd: Når et bud er stadfestet, overtar kjøperen risikoen for formuesgodet på oppgjørsdagen

Saksøktes fraflytting

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

Skjøte

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjøpen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

NOTATER

[illegible]

[illegible]



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/