



aktiv.

Kystveien 116, 8920 SØMNA

**BERG|Moderne og innholdsrik
familiebolig med integrert garasje
| Nydelig utsikt**



Eiendomsmegler MNEF

Elin Edblad

Mobil 452 36 599

E-post elin.edblad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Brønnøysund

Storgata 58, 8901 Brønnøysund. TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 700 000,-
Omkostn.: Kr 118 890,-
Total ink omk.: Kr 4 818 890,-
Selger: Leo Einvik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 302/340 m²
Tomtstr.: 1058.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 69, bnr. 31
Oppdragsnr.: 1805260012

BERG|Moderne og innholdsrik familiebolig med integrert garasje | Nydelig utsikt

Velkommen til Kystveien 116!

Boligen er innholdsrik og smart planløst med alt på ett plan fra 2015. Boligen har blant annet 4 soverom, stue, kjøkken, tv-stue/hjemmekino, toalettrom, to bad, badstue og integrert garasje med to isolerte leddporter. Fra stuen er det direkte utgang til vestvendt hagestue/altan som strekker seg rundt deler av bygningen. Her har man en nydelig fjordutsikt!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	9
Tilstandsrapport	29
Budskjema	116











Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 302 m²

BRA - b: 38 m²

BRA totalt: 340 m²

TBA: 154 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 302 m² inneholder: Entré/gang, kjøkken, stue, tv-stue/hjemmekino, toalettrom, bad/vaskerom, bad, badstue, 4 soverom og garasje.

BRA-b: 38 m²

TBA fordelt på etasje

Kjeller

154 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1058.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er 1 058,5 m². Areal iht. matrikellbrev fra Sømna kommune, datert 10.04.2024.

Opparbeidet tomt med stor gårdsplass og noe plen. Grensen er flere steder nærmere bygget enn 4 meter som mot nordøst som også ligger mot et gammelt bolig/fritidshus, det er under 8 meter mellom disse bygene. I sørvest er det under 4 meter til grense. Oppført altan fra 2008 og hagestue i 2022 stikke litt over grensen til åker. Fordeling og bruk av gårdsplass, oppfattes som noe udefinert på arealer mot begge byggene i øst-nordøst.

Beliggenhet

Landlig beliggende sør for tettstedet Berg.

Eiendommen ligger i landbruksområdet. Kort vei til rekreasjonsområder som utmark, turområder og fjære/sjø med gode fiskemuligheter.

Det er ca. 1,5 km til Berg med dagligvarehandel, bensinstasjon, småbåthavn,

barneskole osv.

Det er ca. 7,5 km til Vik som er kommunesenteret i Sømna.

Det er ingen trafiksikkerhetstiltak fra eiendommen i tilknytning til FV 17

Adkomst

FV 17 passerer forbi eiendommen. Privat vei inn til eiendommen. Denne er også adkomst for to ande bygg inne på Gnr 69, Bnr 69. Et gammelt bolig/fritidshus og et "telebygg".

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med REDE-skilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Gøran Heimen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. Tilstandsrapport:

Det er byggegrunn av leirholdige masser ifølge kart fra NVE. Eier opplyser at det finnes mur/dekke fra et gammelt bygg under fylling. Eier opplyste at det ble tilkjørt/masser i hele byggegrop ny bygningsmasse. Plass-støpt plate på mark. Isolert. Eiendommen ligger i et tilnærmet flatt område.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Fasade sist malt i 2021/2022. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og

termografering av klimaskjermen. Takkonstruksjonen har valmtak med W-takstoler og krabbesett i tre. Adkomst til kaldt loft fra luker med stiger, en på bad/vaskerom og en i garasjen. Tillesaraler: Det er lagt ca. 17 m² golvplater av tynnspen over garasje og ca. 36 m² golvplater av tynnspen over boligen. Undertak av sukatsplater. Luftet kaldt loft. Taktekingen er av steinbelagte stålplater, Decra. Taket er besikket fra bakkenivå. Undertak av sutaksplater. Takrenner, nedløp og beslag i kilrenner er av metall.

Taknedløp ført ned mot terreng.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Montert i bygget rundt 2008.

Bygningen har malt hovedytterdør. Altandører til vinterhage i tre med tolags glass.

Tofløyet altandør fra stue, tredør med tolags glass, dør fra 2008. Altandør fra soverom i sørvest i tre med tolags glass, dør fra ca. 2012. Garasjen har to isolerte leddporter med portåpnere. Stor altan og terrasse rundt deler av boligen. Konstruksjonen er oppført i tre. Det er ca. 154 m² tredekke utenfor hagestuen. Fra altan til terreng i sør er det ikke etablert trinn eller rekkverk.

Hagestue/vinterhage fra ca. 2021 er oppført på del av altan i vest. Plassbygget, ca. 38 m². Adkomst fra boligen og fra altan på begge sider. Det er vegger i tre med herdede glass. Plassbygget skråtak med lysplater i plast.

For ytterligere informasjon om byggemåte, se tilstandsrapport som er vedlagt i salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 4 700 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ingen feil på Bad eller vaskerom Vasken i garasjen har bare kaldt vann.

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

Vinterhage: taket er i 4mm tyktplast, som vinden har jobbet med i tillegg så har temperaturen på sommeren jobbet litt sånn at skruhellene slipper inn litt vann. ene døra i vinterhagen har vannskader (det hadde den før den ble satt inn men mere no) da døren var på badet tidligere men ble byttet ut etter 1 år
satt inn 2010 byttet 2011.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

2022: Vinterhage bygget på eksisterende terrasse. Utført av ufaglært.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

På terrassefotter jekket opp å støpt større fundament.

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

2022: Støpt større fundament. Utført av faglært.

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

Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

lyn tok gammel pumpe Ny montert i 2022 April (120 tusen)luft/Vann.

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

2022: Byttet pumpe. Utført av faglært Rune Rørmark.

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

2013: Lagt inn strøm til badstu ovn fra boks rett over badstuovn. (3 m ledning). Utført av faglært Ragnar S.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? jeg har tatt en slik måling husker ikke helt når , da jeg ikke har papirer fra dette fikk tilbakemelding at det var ingenting. tror det var engang imellom 2008-2011.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Denne eiendommen byr på en vakkert anlagt tomt med en romslig gårdsplass og delikate plener, alt nøye vedlikeholdt for enkelhetens skyld. Boligen, som ligger idyllisk til sør for Berg, er en lettstelt enetasjes bolig som tilbyr en behagelig livsstil.

Fra den grusede innkjørselen kan du parkere bilen i garasjen og gå tørrskodd inn i boligen. Garasjen er utstyrt med vann og noen innredningsmuligheter. I tillegg har den et luft-til-vann-anlegg med varmtvannsbereder, plassert i et teknisk rom med gulvsluk.

Du kan også komme inn i boligen gjennom hovedinngangen, som åpner opp til en innbydende entré med skyvedørsgarderobe for yttertøy. Herfra fører gangen deg gjennom boligen, med kjøkken og stue til høyre og andre rom som en blant annet egen TV-stue/hjemmekino, våtrom og fire soverom til venstre.

Kjøkkenet har rikelig med plass til et spisebord og har en L-formet innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er utstyrt med kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Selv om innredningen er fra 2002, ble den ikke montert før i 2008, og en ny komfyrtopp ble installert i 2024. Kjøle/fryseskapet er fra ca. 2010. Kjøkkenet har også ventilator med avtrekk og en praktisk sprutplate på veggen.

I tillegg til de andre flotte fasilitetene, har boligen en tv-stue/hjemmekino som utgjør et herlig tilfluktssted for underholdning og avslapning. Denne koselige og velutstyrte stuen er skapt for å være et sted der familie og venner kan samles for å nyte favorittfilmer eller TV-serier i komfort. Med sitt nøye planlagte lyd- og bildeutstyr, skaper denne stuen en kinolignende opplevelse rett hjemme. Uansett om det er en avslappende filmkveld eller en spennende sportsbegivenhet, gir tv-stuen/hjemmekinoen en stemningsfull atmosfære hvor man virkelig kan fordype seg i underholdningen

Boligen har et praktisk toalettrom, komplett med vask, toalett og mekanisk avtrekk i himlingen. Videre har den vaskerom, med montert benkeplate og overskap. Rommet er utstyrt med vannbåren gulvvarme og en dusjkabinett med badekar.

Det andre badet, vendt mot vest, er det største av dem, og det nyter godt av rikelig naturlig lys gjennom vinduene. Her er det til og med plassert et avslappende badekar ved vinduet, slik at du virkelig kan nyte den fantastiske utsikten. Rommet har også vannbåren gulvvarme og innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Ikke nok med det, det er også tilgang til en badstue fra dette badet, fullt utstyrt med benker og ovn. Dessuten fører en dør ut til hagestuen fra dette badet.

Boligen har totalt fire soverom, alle romslige nok til å romme seng, nattbord og garderobeløsninger. Et av soverommene har til og med direkte utgang til altan.

Utenfor boligen finner du en stor altan og terrasse som strekker seg rundt deler av bygningen. Konstruksjonen er hovedsakelig i tre, med omtrent 154 kvadratmeter tredekke utenfor hagestuen. Det er verdt å nevne at det ikke er etablert trinn eller rekkverk fra altanen ned til terrenget i sør. Hagestuen, bygd rundt 2021, opptar en del av altanen i vest, og den er spesialdesignet med en størrelse på omtrent 38 kvadratmeter. Den har tilgang fra både boligen og altanen på begge sider, og veggene består av tre med herdet glass. Taket har skråvinkel og lysplater i plast.

Standard

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Skapet er plassert på bad/vaskerom.
- Det er avløpsrør av plast. Lufting av anlegget via durgoventil på kaldt loft.
- Det er lagt inn vann til garasjen og montert noe innredning
- Inndel på luft til vann anlegget har også varmtvannsbereder. Denne er plassert i teknisk rom i garasjen. Det er sluk i gulvet ved anlegget.
- Jacuzzi på altan er av eldre opprinnelse. Anlegget er i regelmessig bruk.
- Det er nedstøpt vannbåren gulvvarme i alle rom foruten gulvet på soverommet i øst.
- Luft til vann varmepumpe utedel og innerdel ny i 2022.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Sikringstavle plassert i garasjen.
- Det er seriekoblede røykvarslere i boligen. Det er et brannslukningsapparat i boligdelen og et i garasjen.

Det henvises til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring, for informasjon om boligens tekniske standard. Det opplyses også følgende i forhold til feil og mangler:

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig

Taknedløp: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er ikke beslag på vannbord under vinduene.

Dører: Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Et glass i inngangsdør er punktert.

Fuktskader ned på dører til vinterhage.

Balkonger, terrasser og rom under balkongen: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter. Variert kvalitet på fundamenteringene og noe skjevheter i konstruksjonene.

Utvendig trapper: Det er det ikke etablert trinn eller rekkverk.

Våtrom

Overflater gulv (bad/vaskerom): Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er kun noe lokalt fall rundt sluket.

Overflater vegger og himling (bad): Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er vindu i vegg over badekar. Det er ikke fuget til sokkellist på veggplater ved badekar.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon wc og bad/vaskerom: Avtrekk er kun ført til kaldt loft.

Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter: Ikke tildekke kantisolasjon på dekke.

TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Utvendig

Bordkledning mot terreng: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Andre utvendige forhold: Noen skjevheter. Det er opphengt isopor under dekke, noen løsner. Begrenset adkomst under hagestue ved fundament til Jacuzzi. Taket er lettbygget, ingen gjennomgående stormforankring. Ved spesielle værforhold kan det oppleves trekk og mulig noe fukt. Plastpropper på skruer i taket er løse.

Innvendig

Overflater: Det er stedvis noen merker/trykkmerker i belegget. Det mangler taklister i garasjen og listverk rundt taklukene. (Selger opplyser at lister nå er satt opp)

Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det støpt dekke på boligen har skjevheter på opp til ca. 40mm over ca. 20 meter. Dekke i garasje

har noe skjevheter, vann fra kjøretøy ol, renner noe mot port og noe mot vegg i sør. Det er et lite hull i gulvet, ikke til formålet sluk med noe vann renne ned her. En sprekk i gulvet ved port i nordvest.

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

Våtrom

Overflater vegger og himling (bad/vaskerom): Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke benyttet sokkellist i våt sone. Planen er ført for nært gulvet.

Overflater gulv (bad): Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er kun lokalt fall ved sluker.

Sanitærutstyr og innredning (bad): Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Spesialrom

Overflater og konstruksjon (toalettrom): Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tekniske installasjoner

Vannledninger: Det ble under montering avglemt drening fra skapet. Dette er løst ved å bore hull i ramme under dør. Eventuell lekkasjevann vil renne over benkeplaten før dette når gulv.

Andre VVS-installasjoner: Det er ikke tilrettelagt for bilvask i gasjen. Garasjeanlegg (også private) med tilgang til vann og mulighet for vask av biler inne i garasjen kan ha krav om oljeutskiller. Jacuzzi på altan er av eldre opprinnelse. Anlegget alder tilsier at det kan oppstå skader.

Tomteforhold

Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det kan danne seg ev vanndam på gårdsplass nord for garasjen. Ikke fall på terreng fra støpt plate. Stormflo når ikke eiendommen, se bilde.

Aktsomhetsområdet for kvikkleire, kan påvirke fremtidige byggesaker. Se bilde. Det burde opparbeides fall på terreng i 1:50 i tre meters bredde fra murene der dette er mulig. Vurder drening av gårdsplass.

TG3 (store eller alvorlige avvik):

Våtrom

Ventilasjon (bad): Rommet har ingen ventilasjon.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon: Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringsstidspunkt. Boligen har kun ventilering via vindusventiler.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Det vises til Norges Eiendomsmeglingsforbund sin liste over løsøre og tilbehør, som legges til grunn for salget dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Dersom det mangler garderober eller andre oppbevaringskilder i rom, vill dette ikke bli installert før overtagelse. Dersom det gjøres avtaler mellom kjøper og selger at spesifikke løsøre skal medfølge i handelen gjøres dette opp mellom partene direkte.

Parkering

Parkeringsmuligheter både på gårdsplassen og inne i garasjen.

Radonmåling

Det er lovpålagt at radonverdier må måles og oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak slik at radonnivåene er i tråd med tiltaks- og grenseverdiene. Se nærmere på nettsiden www.dsa.no/radon. 3. Denne boligen er ikke radonmålt, bygget er heller ikke utført med radonsperre og kjøper overtar ansvaret for krav om måling og eventuelle tiltak. Området er registrert som moderat til lav risiko.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved luft til vann varmepumpe og elektrisitet.

Det er nedstøpt vannbåren gulvvarme i alle rom foruten gulvet på soverommet i øst. El-anlegg overleveres iht. besiktigelse, og vil være kjøpers ansvar og risiko. Det

anbefales el-kontroll ved alle eiendomsoverdragelser.

Det er ikke innhentet særskilt opplysninger om ev. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen.

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 700 000

Omkostninger kjøper

4 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

118 890 (Omkostninger totalt)

135 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

138 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 818 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 835 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 838 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 4 843 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

I dette inngår vannavgift og slamtømming. I tillegg kommer renovasjon kr. 6 284,- fordelt på 6 terminer.

Informasjon om eiendomsskatt

Ny bolig som har fritak av eiendomsskatt i 10 år, t.o.m. 2025.

(Skatteetaten har anslått eiendomsskatt for 2024 til kr.10.038.)

Fakturering for 1.halvår 2024 vil skje nå i midten av april, med 1 måneds forfall.

Formuesverdi primærbolig

Kr 896 355 for år 2022

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 406 147 for år 2022

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 69, bruksnummer 31 i Sømna kommune.

Offentligrettslig pålegg

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1812/69/31:

04.07.1972 - Dokumentnr: 1546 - Skjøte på bebyggelse

RETTIGHETSHAVER: OLSEN LEIF

MED RETT TIL Å HA HUSET STÅENDE PÅ EIENDOMMEN

Overført fra: Knr:1812 Gnr:69 Bnr:91

Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1962 - Dokumentnr: 1482 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1812 Gnr:69 Bnr:9

13.02.2024 - Dokumentnr: 1093002 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1812 Gnr:69 Bnr:91

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Eneboligen har i matrikkelrapporten datert en ferdigattest 16.03.2015. Likevel er kommentar fra kommunen: "Vi kan ikke finne ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen i våre arkiver."

Kjøper overtar ansvar for ovennevnte forhold, og det gjøres oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknader, godkjenninger o.l.

Fra matrikkelrapport: «Rammetillatelse: 12.11.2008 Igangsettingstillatelse: 12.11.2008 Ferdigattest: 16.03.2015»

Det er også registert: «Igangsettingstillatelse: 13.12.2022» (Takstmannen antar dette

er hagestuen)

Generelt gjelder at tiltak som er omsøkt og tillatt før 1.1.1998 skal avsluttes med ferdigattest. Dersom det ikke foreligger vil det ikke lenger være mulig å få ferdigattest for tiltak som er tillatt før 1. januar 1998 (pbl. §21-10, femte ledd). Men dersom tiltaket er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Bygningsmassen er noen m2 større enn vist på tegninger og registrert i matrikkel. Noen delevegger/innredning endret, dog ikke vesentlig. Altaner og hagestue er ikke inntegnet på tegninger levert fra kommunen.

Vei, vann og avløp

FV 17 passerer forbi eiendommen. Privat vei inn til eiendommen. Denne er også adkomst for to ande bygg inne på Gnr 69, Bnr 69. Et gammelt bolig/fritidshus og et "telebygg". Det er ikke etablert veilag ved spesifikk fordeling av kostander til drift og vedlikehold av vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg, ikke inspisert eller funksjonstestet ved befaring. Kum ligger nordvest for gårds plass. Ukjent avrenning fra kum. Kommunen har ikke gitt noen inf. om utslippstillatelse.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke underlagt noen reguleringsplan. Kommuneplanenes arealdel 2023-2033 er derfor gjeldende.

Fra plankart 2006-2011:

LNF2, nr 8

I landbruks-, natur- og friluftsområder merket sone 2, kan det tillates spredt utbygging av bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse, jfr. PBL § 20-4, 2. ledd pkt. c, på spesielle vilkår.

Kopi av kommuneplanens og med bestemmelser etc. følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form. Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Meglerprovisjon 1,9 % av salgssum, minimum 85 500,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 12 500,- tilretteleggingshonorar kr 17 800,-, oppgjørshonorar kr 5 500,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

Elin Edblad
Eiendomsmegler MNEF
elin.edblad@aktiv.no
Tlf: 452 36 599

Ansvarlig megler bistås av

Elin Edblad
Eiendomsmegler MNEF
elin.edblad@aktiv.no
Tlf: 452 36 599

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Brønnøysund, organisasjonsnummer 979158580
Storgata 58,

Salgsoppgavedato

04.03.2026









Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kystveien 116, 8920 SØMNA
 SØMNA kommune
 gnr. 69, bnr. 31

Markedsverdi

4 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 340 m² BRA-i: 302 m²



Befaringsdato: 30.04.2024

Rapportdato: 07.05.2024

Oppdragsnr.: 20320-1481

Referansenummer: TI7342

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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.

Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland.

Arbeidsområde er blant annet Tilstandsrapport, Verditakst, Verdivurdering, Uavhengig kontroll, Trykktesting, Termografering, Fuktkontroll, Byggelånskontroll med mer.

Goheim er etablert i Brønnøy kommune og jobber primært på ytre Sør-Helgeland i kommunene Brønnøy, Sømna, Vega, Vevelstad og Bindal.

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

Gøran Heimen er utdannet Tømrer i 1992, Byggmester i 2000, NITO-Takstingeniør i 2005 og Byggtermografør i 2006. DNV Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006. Har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



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 fuktøk.

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 eksemplarstilling 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 straffeansvar.

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

Stor bygningsmasse oppført på støpt plate, alt over ett plan. Boligen er oppført av ikke faglært uten at denne bærer spesielt preg av dette. Boligen er påbegynt i 2008, noen bygningsdeler har eier hatt på lager fra ca. 2002. Funksjonell bolig, god planløsning. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Normalt løpende vedlikehold må på generelt grunnlag påregnes da bygningsmassen er ca. 16 år. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene. Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering. Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

Enebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har valmtak med W-takstoler og krabbesett i tre. Adkomst til kaldt loft fra luker med stiger, en på bad/vaskerom og en i garasjen. Tillesaraler: Det er lagt ca. 17 m² gulvplater av tynnspen over garasje og ca. 36 m² gulvplater av tynnspen over boligen. Undertak av sukatsplater. Luftet kaldt loft. Taktekingen er av steinbelagte stålplater, Decra. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak av sutakplater. Takrenner, nedløp og beslag i kilrenner er av metall. Taknedløp ført ned mot terreng. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Fasade sist malt i 2021/2022. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Montert i bygget rundt 2008. Bygningen har malt hovedytterdør. Altandører til vinterhage i tre med tolags glass. Tofløyett altandør fra stue, tredør med tolags glass, dør fra 2008. Altandør fra soverom i sørvest i tre med tolags glass, dør fra ca. 2012. Garasjen har to isolerte leddporter med portåpnere. Stor altan og terrasse rundt deler av boligen. Konstruksjonen er oppført i tre. Det er ca. 154 m² tredekke utenfor hagestuen. Fra altan til terreng i sør er det ikke etablert trinn eller rekkverk. Hagestue/vinterhage fra ca. 2021 er oppført på del av altan i vest. Plassbygget, ca. 38 m². Adkomst fra boligen og fra altan på begge sider. Det er vegger i tre med herdede glass. Plassbygget skråtak med lysplater i plast.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Innvendig er det gulv av betong og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og panel. Boligen har støpt dekke på grunn. Garasjen har støpt dekke på grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Området er registrert som moderat til lav risiko. Innvendig har boligen malte profilerte dører. Det er en ståldør til garasjen, selger skiftet pakning i denne døren før salg.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert benkeplate og noe overskap.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom mot dusjkabinett. Tørt inne i vegg ved befarig. Ved fuktsøk ved sluk, er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er to plastsluker i gulvet og synlig vinylbelegg som tettesjikt. En sluk under kabinett og en sluk under badekar.
Rommet har innredning med servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra gang mot dusjkabinett. Tørt inne i vegg ved befarig. Ved fuktsøk ved sluk under badekar, er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøle/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Innredningen er fra 2002, stått på lager frem til 2008 da denne ble montert i boligen. Ny komfyrtopp i 2024. Kjøle/frysenskap fra ca. 2010. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er montert sprutplate på vegg. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom med et toalett og en vask. Mekanisk avtrekk i himling.
Badstu med adkomst fra bad. Innredet med benker og ovn.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Skapet er plassert på bad/vaskerom.
Det er avløpsrør av plast. Lufting av anlegget via durgoventil på kaldt loft.
Det er lagt inn vann til garasjen og montert noe innredning.
Inndel på luft til vann anlegget har også varmtvannsbereider. Denne er plassert i teknisk rom i garasjen. Det er sluk i gulvet ved anlegget. Jacuzzi på altan er av eldre opprinnelse. Anlegget er i regelmessig bruk.
Det er nedstøpt vannbåren gulvvarme i alle rom foruten gulvet på soverommet i øst. Fordeling kommer opp på teknisk rom i garasjen. Selger opplyser at varmestyring for anlegget blir skiftet for salg.
Luft til vann varmepumpe utedel og innerdel ny i 2022.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Ingen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller kontrollert.
Sikringstavle plassert i garasjen.
Det er seriekoblede røykvarslere i boligen. Det er et brannslukkingsapparat i boligdelen og et i garasjen.
Selger påser at begge brannslukkeapparene er nyere enn 10 og utfører service på seriekoblede røykvarslere før salg.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av leirholdige masser ifølge kart fra NVE. Eier opplyser at det finnes mur/dekke fra et gammelt bygg under fylling. Eier opplyste et det ble tilkjørt/masser i hele byggegrop ny bygningsmasse.

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser.

Plass-støpt plate på mark. Isolert.

Eiendommen ligger i et tilnærmet flatt område.

Utvendige avløpsrør er opplyst av plast Utvendige avløpsledninger er opplyst fra 2008.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Utvendige vannledninger er opplyst fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvending stoppekran i egen kum mot øst.

Septiktanken er opplyst av betong, installasjonsår 2008 ifølge selger.

Det private avløpsanlegget er ikke inspisert eller funksjonstestet ved befaring.

Ikke funksjonsfeil eller avvik/melding ved tømning av tank.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	340 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	340 m ²
Totalpris	4 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 550 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bygningsmassen er noen m2 større enn vist på tegninger og registrert i matrikkel.

Noen delevegger/innredning endret, dog ikke vesentlig.

Altaner og hagestue er ikke inntegnet på tegninger levert fra kommunen.

Hagestue er kun nevnt i matrikkelrapport.

Fra matrikkelrapport:

«Rammetillatelse: 12.11.2008

Igangsettingstillatelse: 12.11.2008

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest: 16.03.2015»

Det er også registrert:

«Igangsettingstillatelse: 13.12.2022»

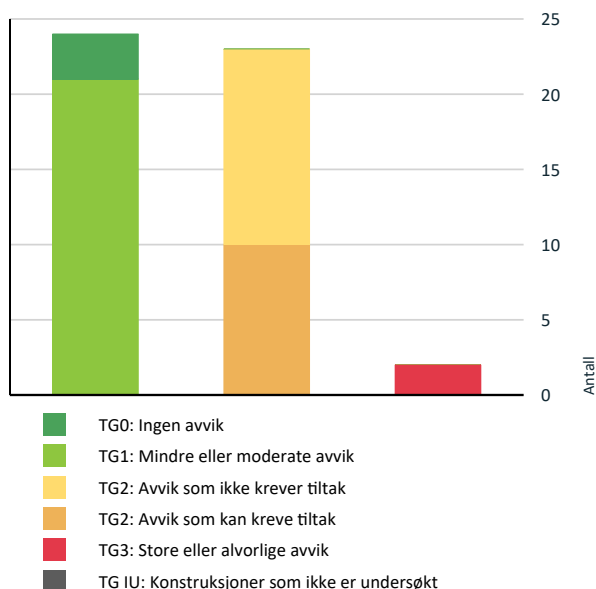
Antar dette er hagestuen.

Fra eiendomsinformasjon fra kommunen:

«Vi kan ikke finne ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen i våre arkiver.»

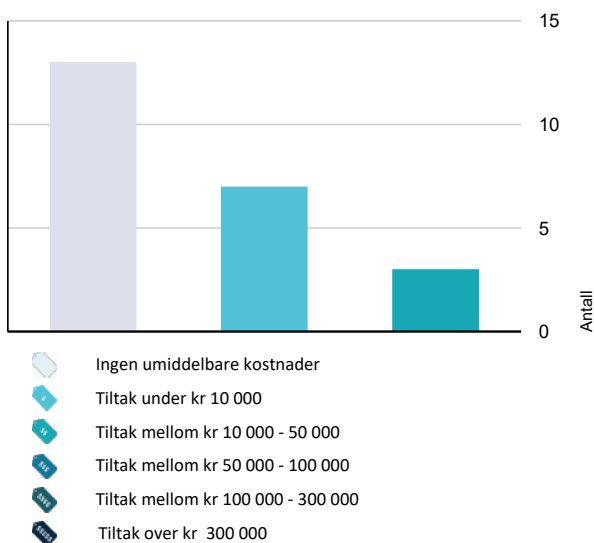
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taknedløp [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon wc og bad/vaskerom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Bordkledning mot terreng. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2008

Kommentar
Påbegynt i 2008, tatt i bruk i 2010.
Ferdigattest i 2015

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
God

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

2022

Bygget hagestue



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i kilrenner er av metall.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, Decra. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak av sutaksplater.



TG 2 Taknedløp

Tilstandsrapport

Taknedløp ført ned mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Fasade sist malt i 2021/2022.

Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.



! TG 2 Bordkledning mot terreng.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning mot terreng/støpt plate.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Unngå jordholdige masser mot vegg/dekke. Utfør regelmessig maling av kledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har valmtak med W-takstoler og krabbesett i tre. Adkomst til kaldt loft fra luker med stiger, en på bad/vaskerom og en i garasjen.

Tillesaraler: Det er lagt ca. 17 m2 golvplater av tynnspen over garasje og ca. 36 m2 golvplater av tynnspen over boligen.

Undertak av sukatsplater. Luftet kaldt loft.

Tilstandsrapport



Garasje



Bolig



Bolig



TG 1 Altandører i vest

Tofløyet altandør fra stue, tredør med tolags glass, dør fra 2008.
Altandør fra soverom i sørvest i tre med tolags glass, dør fra ca. 2012.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Montert i bygget rundt 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke beslag på vannbord under vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hyppigere intervaller med maling er påkrevd.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Altandører til vinterhage i tre med tolags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Et glass i inngangsdør er punktert. Fuktskader ned på dører til vinterhage.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Leddporter

Garasjen har to isolerte leddporter med portåpnere.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor altan og terrasse rundt deler av boligen. Konstruksjonen er oppført i tre. Det er ca. 154 m2 tredekke utenfor hagestuen.

Vurdering av avvik:

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

Variert kvalitet på fundamenteringene og noe skjevheter i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forsterke noen fundamenter, rette opp søyler, dragere og noe bjelkelag.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige trapper

Fra altan til terreng i sør er det ikke etablert trinn eller rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er det ikke etablert trinn eller rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales et trinn mellom dekke og terreng.



TG 2 Andre utvendige forhold

Hagestue/vinterhage fra ca. 2021 er oppført på del av altan i vest. Plassbygget, ca. 38 m². Adkomst fra boligen og fra altan på begge sider. Det er vegger i tre med herdede glass. Plassbygget skråtak med lysplater i plast.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen skjevheter. Det er opphengt isopor under dekke, noen løsner. Begrenset adkomst under hagestue ved fundament til Jacuzzi. Taket er lettbygget, ingen gjennomgående stormforankring. Ved spesielle værforhold kan det oppleves trekk og mulig noe fukt. Plastpropper på skruer i taket er løse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av betong og belegg. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater og panel.



TG 2 Overflater - 2

Belegg stue, listverk garasje og takluker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

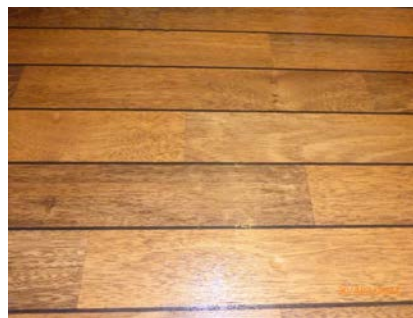
Det er stedvis noen merker/trykkmerker i belegget. Det mangler taklister i garasjen og listverk rundt taklukene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selger monter taklister i garasjen og listverk rundt taklukene før salg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt dekke på grunn. Garasjen har støpt dekke på grunn.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det støpt dekke på boligen har skjevheter på opp til ca. 40mm over ca. 20 meter.

Dekke i garasje har noe skjevheter, vann fra kjøretøy ol, renner noe mot port og noe mot vegg i sør.

Det er et lite hull i gulvet, ikke til formålet sluk med noe vann renne ned her. En sprekk i gulvet ved port i nordvest.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

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

Området er registrert som moderat til lav risiko.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører. Det er en ståldør til garasjen, selger skiftet pakning i denne døren før salg.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke benyttet sokkellist i våt sone. Planen er ført for nært gulvet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Unngå vannsøl på vegg, alltid benytt tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert benkeplate og noe overskap.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er kun noe lokalt fall rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om mulig vurder påsveiset oppkant på belegg i døråpning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom mot duskasnett. Tørt inne i veggen ved befaring. Ved fuktsøk ved sluk, er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Det er vindu i vegg over badekar. Det er ikke fuget til sokkellist på veggplater ved badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuge mellom plater og sokkellist. Unngå vannsøl i vinduer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er kun lokalt fall ved sluker.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluker i gulvet og synlig vinylbelegg som tettesjikt. En sluk under kabinett og en sluk under badekar.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

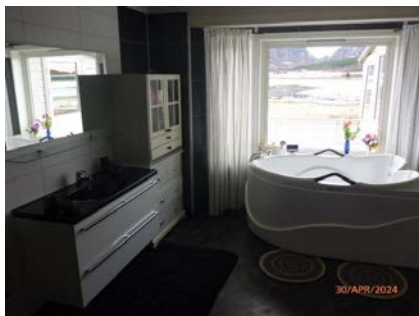
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

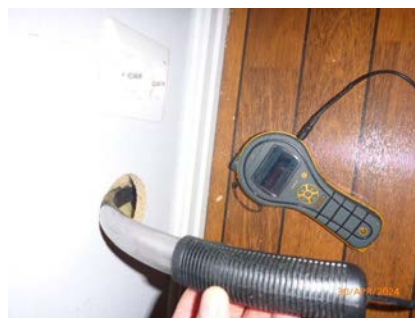
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra gang mot duskasinett. Tørt inne i vegg ved befaring. Ved fuktsøk ved sluk under badekar, er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Innredningen er fra 2002, stttå på lager frem til 2008 da denne ble montert i boligen.

Ny komfyrtopp i 2024. Kjøle/frysenskap fra ca. 2010.

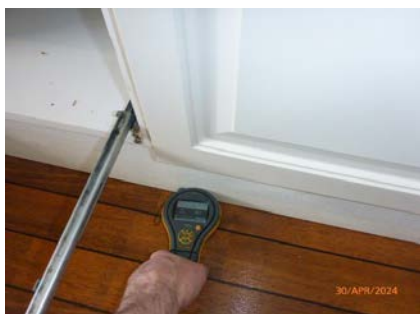
Det er montert sprutplate på vegg.

Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med et toalett og en vask. Mekanisk avtrekk i himling.

Vurdering av avvik:

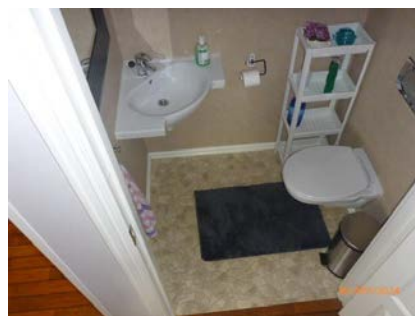
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

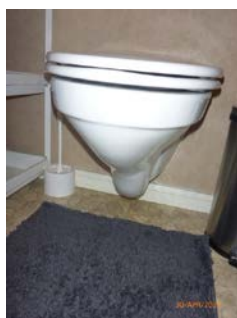
- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu med adkomst fra bad. Innredet med benker og ovn.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Skapet er plassert på bad/vaskerom. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble under montering avglemt drening fra skapet. Dette er løst ved å bore hull i ramme under dør. Eventuell lekkasje vann vil renne over benkeplaten før dette når gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast. Lufting av anlegget via durguventil på kaldt loft. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Tilstandsrapport



! TG 3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Boligen har kun ventiler via vindusventiler.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Om mulig må balansert bolig ventilasjon vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Ventilasjon wc og bad/vaskerom

Wc og bad/vaskerom har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk er kun ført til kaldt loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etabler luftehatt for avkast av avtrekksluft.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er lagt inn vann til garasjen og montert noe innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilrettelagt for bilvask i gasjen. Garasjeanlegg (også private) med tilgang til vann og mulighet for vask av biler inne i garasjen kan ha krav om oljeutskiller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Varmtvannstank

Innedel på luft til vann anlegget har også varmtvannsbereider. Denne er plassert i teknisk rom i garasjen. Det er sluk i gulvet ved anlegget.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



! TG 2 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Jacuzzi på altan er av eldre opprinnelse. Anlegget er i regelmessig bruk. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Anlegget alder tilsier t det kan oppstå skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfør normal service.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Vannbåren varme

Det er nedstøpt vannbåren gulvvarme i alle rom foruten gulvet på soverommet i øst. Fordeling kommer opp på teknisk rom i garasjen. Selger opplyser at varmestyring for anlegget blir skiftet for salg.

Årstall: 2008



TG 1 Vannbåren varme, varmepumpe

Luft til vann varmepumpe utedel og innerdel ny i 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



TG 2 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 bygningsakkyndig 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.

Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller kontrollert.
Sikringstavle plassert i garasjen.

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.
2008 Ny installasjon. Elektriker1
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Koblet badstuovnen. Ledningene var opplagt av Elektriker 1 Men hadde ikke ovnen. Så kun tilknytning ble gjort. i skapet og i badstua. Utelyset er lagt opp av meg, men koblet av en Elektriker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Finnes ikke i skapet.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?
Nei
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 Det mangler dokumentasjon og kursfortegnelse.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert EI-fagmann. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Kostand er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er seriekoblede røykvarslere i boligen. Det er et brannslukkingsapparat i boligdelen og et i garasjen. Selger påser at begge brannslukkeapparatene er nyere enn 10 og utfører service på seriekoblede røykvarslere før salg.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser ifølge kart fra NVE. Eier opplyser at det finnes mur/dekke fra et gammelt bygg under fylling. Eier opplyste et det ble tilkjørt/masser i hele byggeplass ny bygningsmasse. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Plass-støpt plate på mark. Isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke tildekke kantisolasjon på dekke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vurder ny kantisolasjon med tildekking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Terrenghorhold

Eiendommen ligger i et tilnærmet flatt område.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det kan danne seg ev vanddam på gårds plass nord for garasjen. Ikke fall på terreng fra støpt plate.

Stormflo når ikke eiendommen, se bilde.

Aktsomhetsområdet for kvikkleire, kan påvirke fremtidige byggesaker. Se bilde.

Det burde opparbeides fall på terreng i 1:50 i tre meters bredde fra murene der dette er mulig.

Vurder drening av gårds plass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er opplyst av plast Utvendige avløpsledninger er opplyst fra 2008.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er opplyst fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvending stoppekran i egen kum mot øst.



! TG 1 Septiktank

Septiktanken er opplyst av betong, installasjonsår 2008 i følge selger. Det private avløpsanlegget er ikke inspisert eller funksjonstestet ved befaring.
Ikke funksjonsfeil eller avvik/melding ved tømning av tank.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

340 m²/302 m²

Enebolig: Entré, Kjøkken, Stue, TV-stue, Toalettrom, Bad/vaskerom, Bad, Badstue, 4 Soverom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 550 000

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

4 700 000

Konklusjon markedsverdi

4 700 000

Markedsvurdering

Spesiell bolig med sin størrelse over ett plan. Moderne planløsning og i hovedsak tilpasset alle livets faser.

Det er pr. i dag ingen tilgang på store boliger i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning.

Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi. Det er også solgt andre eneboliger i prissjiktet mellom 3 til 4,5 Mill i området. Disse er privatsalg og/eller har ikke oppgitt P-rom, eiendomsverdi blokkerer disse i omsetningsoversikten.

Mjøllhusbakken 18, 144 m² 3 600 000,-

Sømnesåsen 18, 147 m² 3 850 000,-

Øvre Vestaberglia 2, 303 m² 4 400 000,-

Disse omsetningene ble også vurdert ved befaring.

Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble gjennomgått ved slutten av befaringen.

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

"Vannavgift kr.3.630,35. Slamtømming 2-4m3 kr.1.212,60. Ny bolig som har fritak av eiendomsskatt i 10 år, t.o.m. 2025. (Skatteetaten har anslått eiendomsskatt for 2024 til kr.10.038.)"	Kr.	14 881
240 l dunk kr Kr. 6284,46 l tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	6 284
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 050 000
Garasje 100 m2 x 17 500,-	Kr.	1 750 000
Altaner og hagestue ca. 192 m2 x 3 646,-	Kr.	700 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 390 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	8 110 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	8 110 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 550 000
--	------------	------------------

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

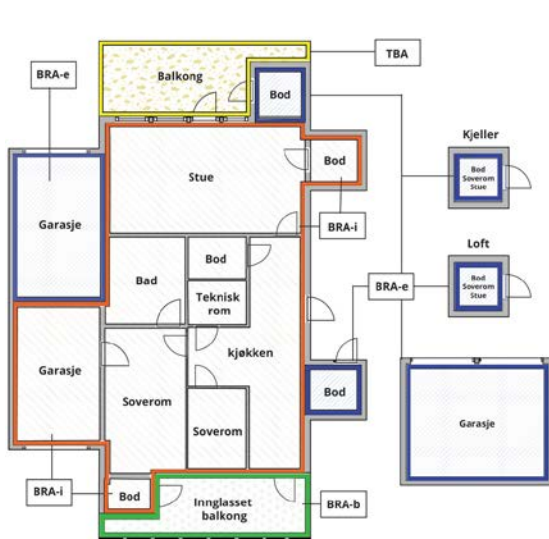
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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)				
Etasje	302		38	340	154		340
SUM	302		38		154		340
SUM BRA	340						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang , Kjøkken , Stue , TV-stue/hjemmekino, Toalettrom , Bad/vaskerom , Bad , Badstue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Bygningsmassen er noen m² større enn vist på tegninger og registrert i matrikkel.

Noen delevegger/innredning endret, dog ikke vesentlig.

Altaner og hagestue er ikke inntegnet på tegninger levert fra kommunen.

Hagestue er kun nevnt i matrikkelrapport.

Fra matrikkelrapport:

«Rammetillatelse: 12.11.2008

Igangsettingstillatelse: 12.11.2008

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest: 16.03.2015»

Det er også registrert:

«Igangsettingstillatelse: 13.12.2022»

Antar dette er hagestuen.

Fra eiendomsinformasjon fra kommunen:

«Vi kan ikke finne ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen i våre arkiver.»

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

Kommentar: Bygget hagestue, egeninnsats.

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)
Enebolig	202	100

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2024	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Leo Einvik	Selger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1812 SØMNA	69	31		0	1058.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kystveien 116

Hjemmelshaver

Einvik Leo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggende sør for tettstedet Berg.

Eiendommen ligger i landbruksområdet. Kort vei til rekreasjonsområder som utmark, turområder og fjære/sjø med gode fiskemuligheter.

Det er ca. 1,5 km til Berg med dagligvarehandel, bensinstasjon, småbåthavn, barneskole osv.

Det er ca. 7,5 km til Vik som er kommunesenteret i Sømna.

Det er ingen trafiksikkerhetstiltak fra eiendommen i tilknytning til FV 17

Adkomstvei

FV 17 passerer forbi eiendommen.

Privat vei inn til eiendommen. Denne er også adkomst for to andre bygg inne på Gnr 69, Bnr 69. Et gammelt bolig/fritidshus og et "telebygg".

Det er ikke etablert veilag ved spesifikk fordeling av kostander til drift og vedlikehold av vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg, ikke inspisert eller funksjonstestet ved befarung.

Kum ligger nordvest for gårds plass. Ukjent avrenning fra kum. Kommunen har ikke gitt noen inf. om utslippstillatelse.

Regulering

Fra meglerpakken:

"Eiendommen er ikke underlagt noen reguleringsplan. Kommuneplanens arealdel er derfor gjeldende. Denne kan dere finne på kommunens hjemmeside under planer. "

Fra plankart 2006-2011:

LNF2, nr 8

I landbruks-, natur- og friluftsområder merket sone 2,

kan det tillates spredt utbygging av bolig-, ervervs- og

fritidsbebyggelse, jfr. PBL § 20-4, 2. ledd pkt. c, på

spesielle vilkår.

For ytterligere kommentar henvises det til kommunen.

Om tomten

Opparbeidet tomt med stor gårds plass og noe plen.

Grensen er flere steder nærmere bygget enn 4 meter som mot nordøst som også ligger mot et gammelt bolig/fritidshus, det er under 8 meter mellom disse bygene.

I sørvest er det under 4 meter til grense. Oppført altan fra 2008 og hagestue i 2022 stikke litt over grensen til åker.

Fordeling og bruk av gårds plass, oppfattes som noe udefinert på arealer mot begge bygene i øst-nordøst.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
100 000	2002

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.04.2024		Gjennomgått	8	Nei
Eiendomsopplysninger og verdirapport.	29.04.2024		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	03.02.2008		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkelbrev	10.04.2024		Gjennomgått	8	Nei
Kommunale avgifter 2024 udatert			Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsinf. fra kommunen Udatert			Gjennomgått	1	Nei
Arealplankart fra kommunen			Ikke gjennomgått	1	Nei
Planprogram Kommuneplanens arealdel 2023-2033			Ikke gjennomgått	26	Nei
SHMIL	05.04.2024		Gjennomgått	1	Nei

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. Straktiltak 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 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 befaringstidspunktet. 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 dampsperrer 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 elektrofaglig 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 funksjonssprøving 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 godkjennelse 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/TI7342>

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Leo Einvik

Boligen

Kystveien 116

8920 Sømna

1812-69/31/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2011
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

ingen feil på bad , men vasken i garasjen har bare kaldtvann

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Vinterhage

taket er i 4mm tyktplast , som vinden har jobbet med i tillegg så har temperaturen på sommeren jobbet litt sånn at skruhellene slipper inn litt vann.

ene døra i vinterhagen har vannskader (det hadde den før den ble satt inn men mere no) da døren var på badet tidligere men ble byttet ut etter 1 år
satt inn 2010 byttet 2011

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: vinterhage bygget på eksisterende terrasse.

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

♦ Ja

på terrasseføtter jekket opp å støpt større fundament

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



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: støpt større fundament

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

lyn tok gammel pumpe Ny montert i 2022 April (120 tusen)luft/Vann

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

♦ Ja



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rune Rørmark

Beskrivelse av arbeidet: byttet
pumpe

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Ragnar S

Beskrivelse av arbeidet: lagdt inn strøm til Badstu ovn fra boks rett over badstuovn.(3 m ledning)

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

jeg har tatt en slik måling husker ikke helt når , da jeg ikke har papirer fra dette fikk tilbakemelding at det var ingenting. tror det var engang imellom 2008-2011

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



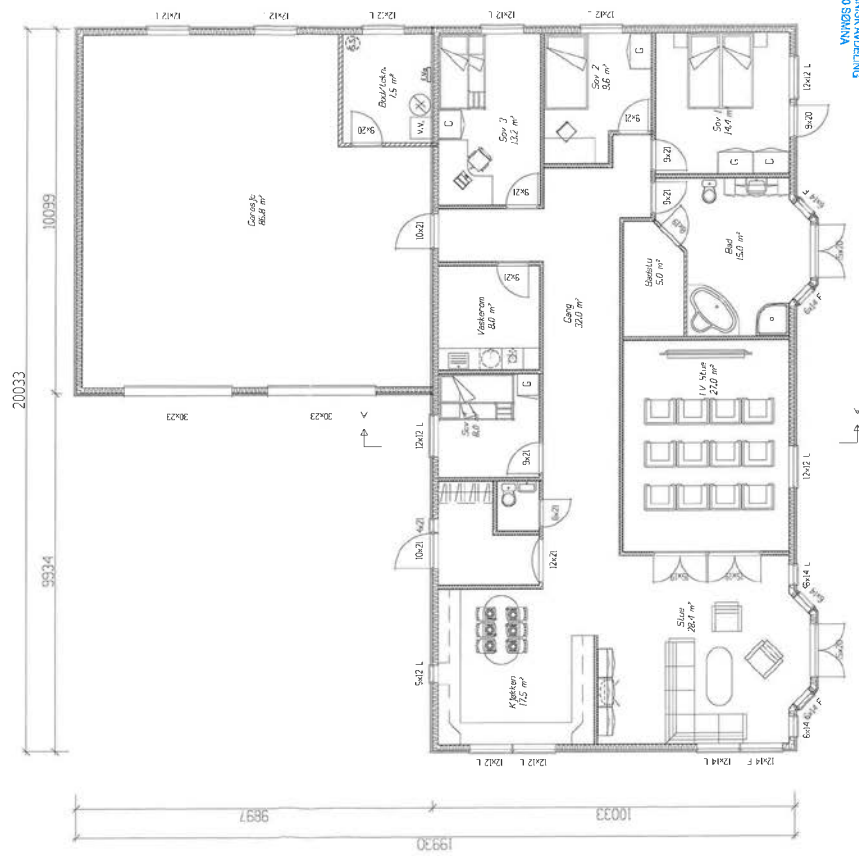
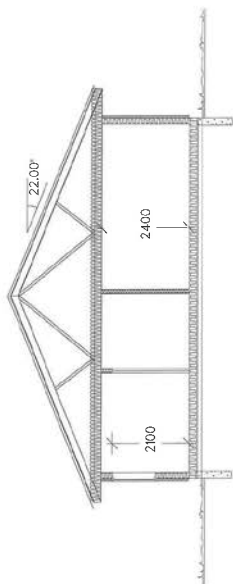
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Pro: R Leof	REV	ANT	REVIDERING GJELDER	DATO	SEN
Tegn: 501					
Mål: 1:100					
Tegn: Robin					
Dato: 09.03.2008					
Byggeplass: Lystengen					
Kommune: Sømna					
Tegning: Plan, Snitt, Faser					



DATA DESIGN SYSTEM

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1812 - SØMNA
Gårdsnummer: 69
Bruksnummer: 31

Utskriftsdato/klokkeslett: 10.04.2024 kl. 12:24
Produsert av: Heidi Pedersen Mørk
Attestert av: Sømna kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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/matrikelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SOLHAUG II
Etableringsdato:	26.09.1962
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 69 / 31	1 058,5 m2

Eierforhold	
Tinglyste eierforhold	
Rolle	Status
Hjemmelshaver	171271
Navn	EINVIK LEO
Bruksenhet	KYSTVEIEN 116
Adresse	8920 SØMNA
Andel	1 / 1

Oversikt over teiger	
(EUREF89 UTM Sone 33)	
Løpenr	Type
1	Teig
Hovedteig	Ja
Nord	7251253
Øst	370284
Høyde	1 058,5 m2
Areal	Merknader

Forretninger der matrikkelenheten er involvert	
Forretning	Forretningsdokumentdato
Forretningstype	Kommunal saksreferanse
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)
	Annen referanse
Sammenslåing av matrikkelenheter	13.02.2024
Sammenslåing	Elements 2024/371
	J.nr 24/6
Tinglyst	13.02.2024
Endret dato	pederagn 13.02.2024
Matrikkelføring	Signatur Dato
Rolle	Matrikkelenhet
Avgiver	1812 - 69/91
Mottaker	1812 - 69/31
Arealendring	-546,7
	546,7

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Sammenslåing av matrikkelenheter Sammenslåing	25.07.1963				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1812 - 69/33	0	
		Mottaker	1812 - 69/31	0	
Skylddeling Skylddeling	26.09.1962				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1812 - 69/9	0	
		Mottaker	1812 - 69/31	0	

Adresser							
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Kystveien	1385	116		Grunnkrets:	0110 Berg-Klakken	
					Stemmekrets:	3 BERG	
			EUREF89 UTM Sone 33		Kirkesokn:	10020401 Sømna	
			7251256	370287	Postnr.område:	8920 SØMNA	
					Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 20 996 242 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1 **Datoer**
Løpenr: Bruksareal bolig: 287 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse: 12.11.2008
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse: 12.11.2008
 Nord: 7251246 Øst: 370288 Bruksareal totalt: 287 Avløp: Tatt i bruk:
Bygningsendringskode: Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig Bruttoareal annet: 0 Ferdigattest: 16.03.2015
Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal totalt: 0
Bygningsstatus: Ferdigattest Alternativt areal: 0
Energikilder: Alternativt areal 2: 0
Oppvarming:

Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	1	287	0	287	0	0	0	0	0	

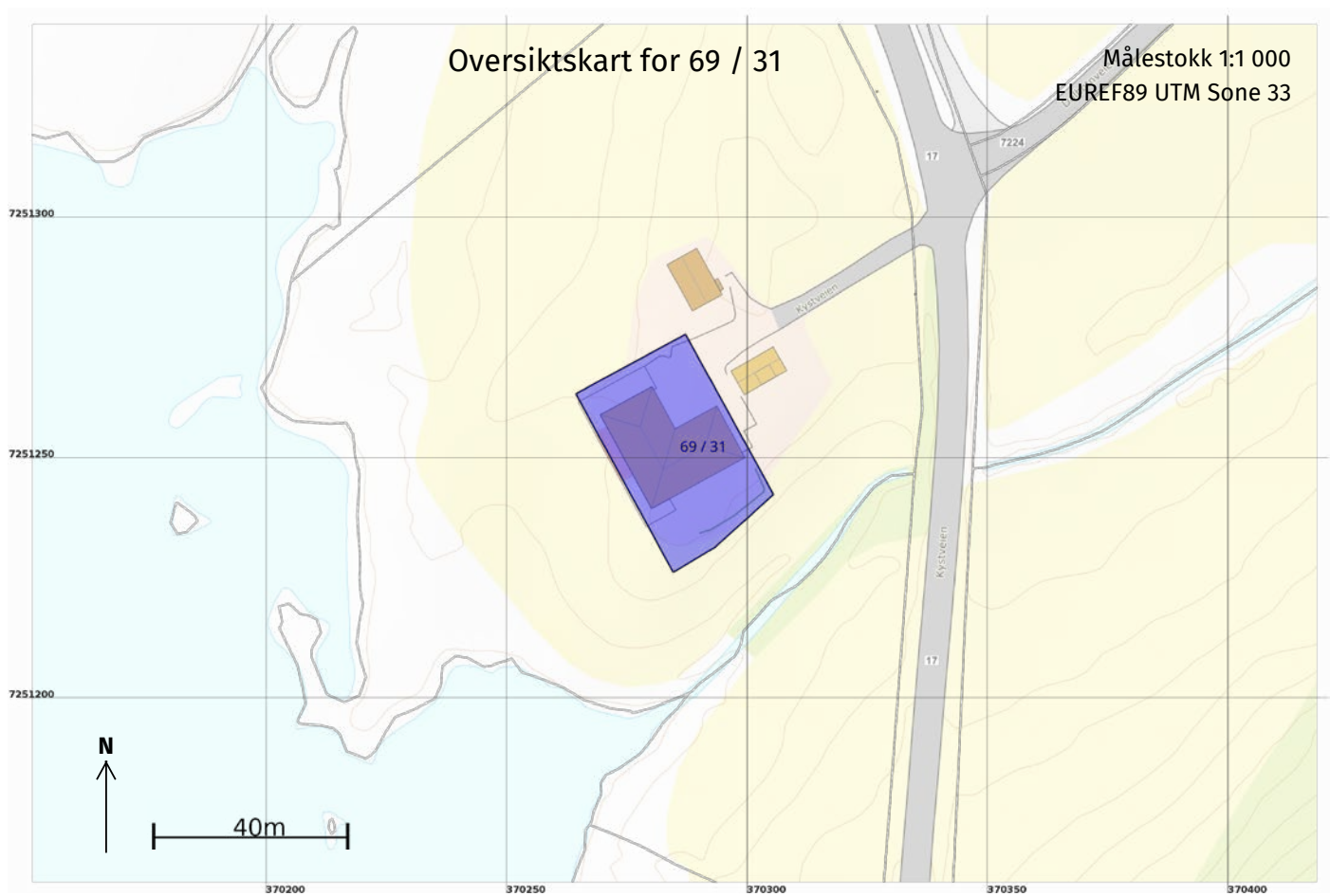
Bruksenheter
Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
1385 Kystveien 116 H0101 Bolig 288 6 Kjøkken 1 2 69/31
Bygningsnr: 20 996 242 Bebygd areal: 40 Ant. boliger: 0 **Datoer**
Løpenr: 1 Bruksareal bolig: 40 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse: 13.12.2021
 Nord: 7251251 Øst: 370272 Bruksareal totalt: 40 Avløp: Tatt i bruk:
Bygningsendringskode: Tilbygg Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig Bruttoareal annet: 0 Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal totalt: 0
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse Alternativt areal: 0
Energikilder: Alternativt areal 2: 0
Oppvarming:

Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	40	0	40	0	0	0	0	0	

Bruksenheter
Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
Unummerert bruksenhet 0 0 0 0 69/31

Kontaktpersoner
Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse
Tiltakshaver 171271 EINVIK LEO KYSTVEIEN 116
8920 SØMNA

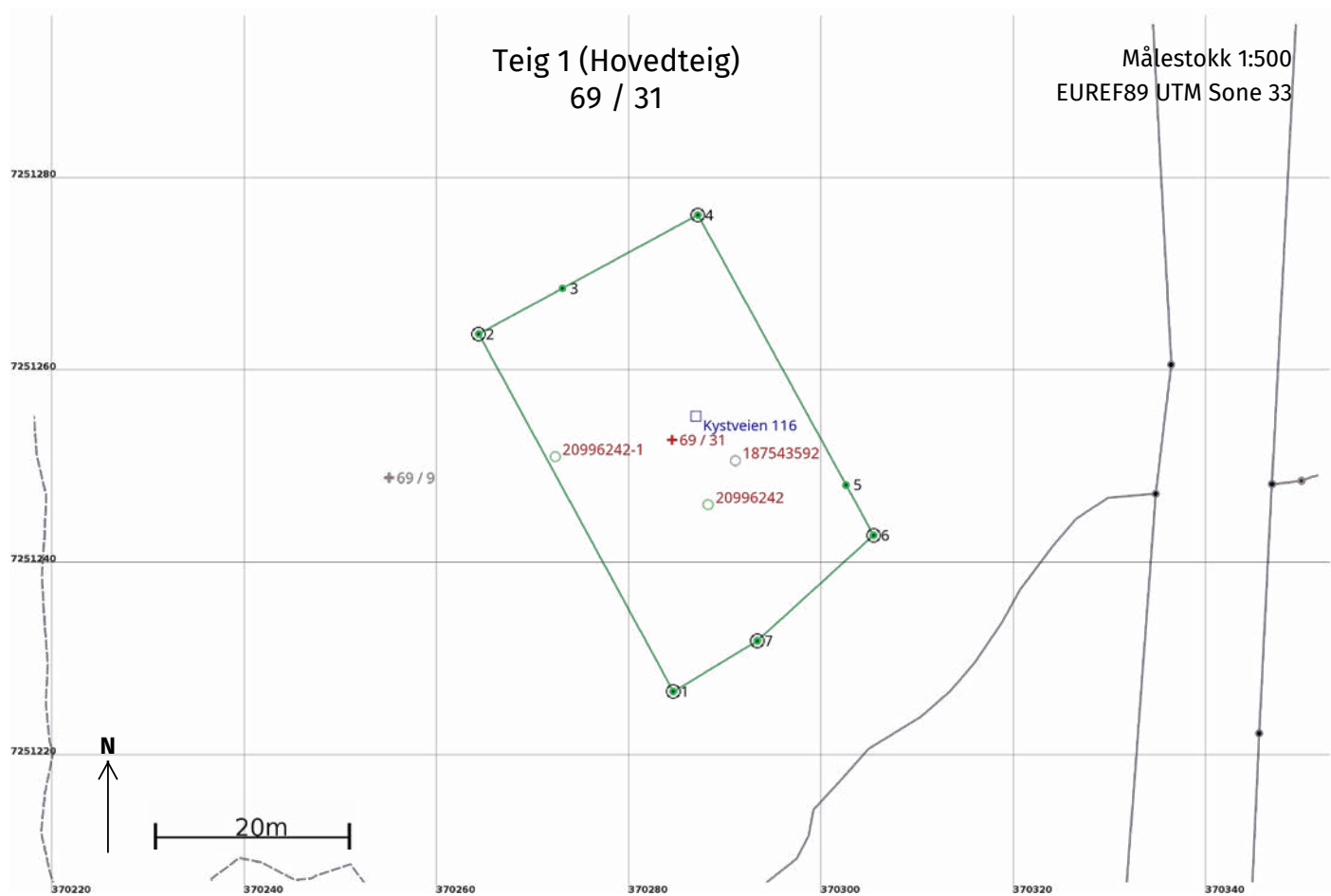
Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten										
Bygningsnr: 187 543 592					Bebygd areal: 0		Ant. boliger: 1		Datoer	
Løpenr:					Bruksareal bolig: 0		Ant. etasjer: 1		Rammetillatelse:	
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7251251 Øst: 370291					Bruksareal annet: 0		Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
					Bruksareal totalt: 0		Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:					Bruttoareal bolig: 0		Har heis: Nei		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Enebolig					Bruttoareal annet: 0				Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Bolig					Bruttoareal totalt: 0				Bygningsnummer utgått:	
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått					Alternativt areal: 0					
Energikilder:					Alternativt areal 2: 0					
Oppvarming:										
Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bruksenheter										
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
		H0101		Bolig		0	0		0	0
										Matrikkelenhet
										69/31



10.04.2024 12:24

Matrikkelbrev for 1812 - 69 / 31

Side 6 av 8



10.04.2024 12:24

Matrikkelbrev for 1812 - 69 / 31

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 1 058,5 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7251253 Øst: 370284

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7251227,00	370284,57	Jord 42,30	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	7251264,15	370264,34	Jord 9,92	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
3	7251268,88	370273,06	Ukjent 15,99		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	7251276,50	370287,12	Jord 32,00	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
5	7251248,45	370302,52	Ukjent 5,95		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
6	7251243,23	370305,38	Jord 16,31	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
7	7251232,27	370293,30	Jord 10,20	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	



Sømna
kommune

Planprogram

Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Vedtatt av kommunestyret 23.06.22



***Hvordan vil vi utvikle kommunen for vår generasjon
og kommende generasjoner?***

Sømna – den grønne Helgelandskommunen som leverer!



Innhold

Innledning	3
DET KOMMUNALE PLANSYSTEMET.....	4
FORMÅL, KRAV OG RETTSVIRKNING.....	5
Føringer for planarbeidet	7
NASJONALE FØRINGER	7
Bærekraftsmål	7
REGIONALE FØRINGER.....	8
KOMMUNALE FØRINGER.....	9
Utfordringsbildet	11
Arealregnskap	13
Sentrale temaer i planarbeidet	16
Organisering av arbeidet – medvirkning og involvering	17
Medvirkning	17
Framdrift	19
Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse	20
Arealinnspill	23

Innledning

Kommuneplanen er kommunens overordnede og helhetlige styringsverktøy, og inneholder 2 deler: *samfunnsdel og arealdel*. Samfunnsdelen legger føringer for samfunnsutviklingen og tjenester og arealdelen fastsetter arealutviklingen.

I Sømna kommunes planstrategi er det vedtatt revisjon av kommuneplanens arealdel.

I henhold til plan- og bygningsloven skal kommunen utarbeide et planprogram som del av oppstart med revisjon av kommuneplanens arealdel.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, medvirkning (spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt) og behovet for utredninger. Forslag til planprogram vedtas av kommunestyret og sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Dersom berørte regionale og statlige myndigheter på grunnlag av forslag til planprogram vurderer at planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale hensyn, skal dette framgå av uttalelsen til forslaget til planprogram.

Kommuneplanens arealdel skal være et tydelig styringsdokument for arealpolitikken i Sømna kommune. Den skal vise hvordan kommunen prioriterer mellom arealinteresser og den skal bidra til å nå FNs bærekraftsmål.

Kommuneplanens arealdel skal vise hvordan samfunnsdelens overordnede arealstrategi og øvrige føringer blir omsatt i konkret arealbruk. Arealdelen viser hvor det skal være boliger, næringsområder, landbruksområder m.m., samt hvilke hensyn som må tas ved disponering av arealene. Arealdelen består av kart, bestemmelser, retningslinjer og planbeskrivelse. Kart og bestemmelser er juridisk bindende.

Kommunens gjeldende arealdel er fra 2006. Det er ikke foretatt noen revideringer av planen og den er utdatert. Det fører til mange søknader om dispensasjon fra planen og Statsforvalteren har også klaget på flere vedtak, begrunnet med blant annet at kommunen har en gammel arealdel og den må revideres slik at den kan benyttes som et strategisk verktøy for samfunnsutviklingen. Inntil kommunestyret vedtar ny arealdel er planen fra 2006 gjeldende.

Arealstrategien gir langsiktig retning til kommunens areal- og ressursforvaltning. Det er viktig for å samordne bolig-, areal- og transportplanleggingen, fremme næringsutvikling, redusere klimagassutslippene, tilpasse samfunnet til klimaendringene, skape sosialt bærekraftige samfunn og redusere nedbygging av dyrka mark og natur. En oppdatert arealdel i kommuneplanen gir raskere behandling av reguleringsplaner og økt forutsigbarhet for innbyggere og næringsliv. Det er viktig å utnytte fleksibiliteten i plansystemet for å tilpasse planleggingen til regionale og lokale behov og unngå flere planer enn nødvendig.

DET KOMMUNALE PLANSYSTEMET

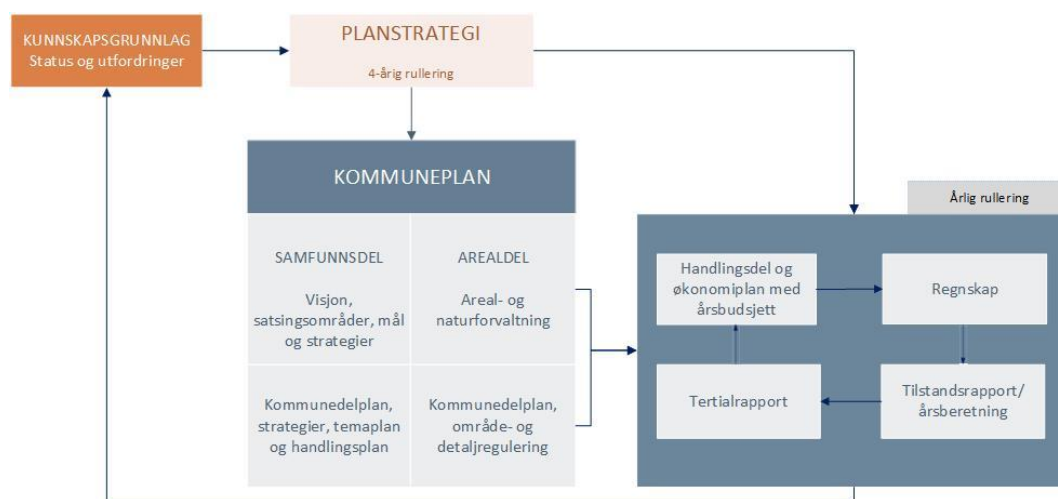
Plan- og bygningsloven (PBL) bestemmer at alle kommuner skal ha en plan for hvordan kommunen skal utvikle seg fremover. Nærmere bestemt settes det krav til at alle kommuner skal ha en plan som viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk i hele kommunen. Det er dette som er kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene for hvordan arealene skal brukes og sette rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk. Samtidig skal planen si hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved bruk av arealene.

Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbestemmelser, og en planbeskrivelse. Planbeskrivelsen utdyper og beskriver hvorfor plankartet og bestemmelsene er blitt som de er blitt. Kommuneplanens arealdel skal ha en tidshorisont på 12 år. Dette for å kunne legge en langsiktig plan, men ikke for en lengre periode enn man klarer å forholde seg til.

Det digitale plankartet skal i nødvendig utstrekning vise hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealer.

[Lenke til plan- og bygningsloven](#)



FORMÅL, KRAV OG RETTSVIRKNING

Arealformål

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise følgende arealformål:

- Bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur
- Forsvaret
- Landbruks-, natur og friluftsmål, samt reindrift
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
ferdsel, farleder, fiske, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder hver for seg eller i
kombinasjon.

Formalkrav for innhold og prosess i kommuneplanens arealdel

- Krav om planprogram, jf. PBL § 4-1
- Krav om konsekvensutredning, jf. PBL § 4-2
- Krav om risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. PBL § 4-3
- Krav om planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart, jf. PBL § 11-5
- Planen har rettsvirkning og fastsetter framtidig arealbruk for området, jf. PBL § 11-6
- Offentlige myndigheter kan fremme innsigelse til planen, jf. PBL § 5-4

Viktige forskjeller mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplan

- Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan, mens reguleringsplan er en mer detaljert plan.
- Kommuneplanens arealdel gir ikke ekspropriasjonsgrunnlag. Reguleringsplan kan gi ekspropriasjonsgrunnlag.
- Kommunestyrets vedtak om arealdel til kommuneplan kan ikke påklages. Reguleringsplanvedtak kan påklages.
- Kommuneplanprosessen har mindre omfattende varslingsbestemmelser overfor private enn tilsvarende prosess for reguleringsplan.
- Kommuneplanens arealdel gir ikke adgang til å stille vilkår for utbygging og arealbruk i samme utstrekning som i reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser.
- Kommuneplanen har mindre mulighet for underinndeling av visse arealformål og gir ikke anledning til å kombinere ulike hovedformål.
- En reguleringsplan kan gi vesentlig mer detaljerte bestemmelser enn en kommuneplan.

Kilde: regjeringen.no

§ 11-6 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i [§ 1-6](#). Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter [§ 11-16](#).

Tiltak etter [§ 1-6](#) må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. [§ 12-1](#) andre ledd, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved foreståelsen av tiltak etter reglene i [§§ 20-2](#) til [20-5](#).

Arealdelen er bindende for reguleringsplanlegging og byggesaksbehandling. Detaljeringsnivå i plankart og bestemmelser avklares i planprosessen. Arealdelen skal også gi tydelige føringer for andre arealrelevante strategier, planer og normaler.

Føringer for planarbeidet

Kommuneplanens arealdel skal følge opp nasjonale, regionale og lokale føringer .

NASJONALE FØRINGER

Nasjonale forventninger til kommunal planlegging

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Forventningene skal følges opp i kommunens arbeid med planstrategier og planer. Fylkeskommunene og kommunene har fått styrket det lokale selvstyret i planleggingen og det betyr også at det følger med et økt ansvar for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser.

Nasjonale forventninger er knyttet til disse hovedtemaene:

- Gode og effektive planprosesser
- Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling
- Attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder

De nasjonale forventningene viderefører politikken i stortingsmeldingen «[Bærekraftige byar og sterke distrikt](#)», Meld. St. 18 (2016-2017).

Bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan, blant annet for å sikre sosial rettferdighet og god helse og stanse tap av naturmangfold og klimaendringer. De 17 bærekraftsmålene skal fremme sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft og vise vei mot en bærekraftig utvikling på kort og lang sikt.

Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål og 169 delmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer. Det er derfor viktig at bærekraftsmålene blir en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen.

Bærekraftsmålene er delt i tre dimensjoner: miljømessig bærekraft, sosial bærekraft og økonomisk bærekraft (se figur under). Det er sammenhengen mellom dimensjonene som avgjør om noe er bærekraftig. For å løse utfordringene kommunene og samfunnet står overfor er det stadig viktigere å tenke helhetlig og bærekraftig på alle nivåer i planlegging. De siste tiårene er det blitt økt fokus og forståelse for hvilken betydning arealplanlegging også har for sosial og økonomisk bærekraft.

I kommuneplanens arealdel vil FNs bærekraftsmål være et gjennomgående tema som det skal jobbes med på alle nivå. Det er et mål at kobling mot FNs bærekraftsmål skal være en rød tråd som er gjennomgående og tydelig i planprosess og plandokumenter.



Statlige planretningslinjer

- For samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- For klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- For differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- For klima- og energiplanlegging i kommunene.

Klima og miljø

Kommunene må vektlegge arbeidet med å redusere utslipp av klimagasser, inkludert utslipp fra arealbruksendringer, mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging.

Oppdatert kunnskap om forventede klimaendringer og konsekvenser skal benyttes i planleggingen. Det er de høye alternativene fra nasjonale klimaframskrivninger som skal legges til grunn for arbeidet. Risiko- og sårbarhetsanalyser legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.

REGIONALE FØRINGER

Fylkesplan Nordland 2013

Mål for arealforvaltningen i Nordland er at den skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringslivet og befolkningen. Forvaltningen skal skje på grunnlag av kunnskap og oppdaterte kommuneplaner. Innen arealforvaltningen har den følgende strategier

Byer og tettsteders funksjon som positive drivkrefter for Nordlandssamfunnet skal utvikles basert på stedets kvaliteter og lokale fortrinn.

Ressursgrunnlaget i Nordland skal benyttes og forvaltes med god balanse mellom bruk og vern, slik at natur- og kulturmiljø, kulturminner, landskapskvaliteter og fornybare ressurser ivaretas for framtidige generasjoner.

Arealforvaltningen skal legge til rette for et mangfoldig næringsliv og nødvendig infrastruktur, og ha fokus på muligheter for vekst og verdiskaping på grunnlag av ressursgrunnlaget i fylket.

I kystsonen skal det være ei samordnet og helhetlig arealdisponering, der land og sjø ses i sammenheng.

Arealforvaltningen i Nordland skal innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser og styrke tilpasningsevnen til et endret klima.

Arealpolitiske retningslinjer Nordland

https://www.nfk.no/_f/p1/i2b48460d-a6bb-4508-9ace-249cf750697c/arealpolitiske-retningslinjer-kapittel-7-og-8.pdf

Nordland fylkeskommune har mange planer innen blant annet landbruk, næring, vannforvaltning og klima. Her er en link til alle overordnede planer:

<https://www.nfk.no/tjenester/planer-og-planlegging/regionale-planer-og-strategier/gjeldende-planer-og-strategier/>

[Forventningsbrev](#) med kommunens oppgaver på landbruks- og reindriftsområdet i 2022, med rammer for kommunens forvaltning av statlige tilskuddsordninger.

KOMMUNALE FØRINGER

Arbeidet med kommuneplanens arealdel skal bygge på samfunnsdelen og følge opp mål og strategier som er vedtatt i denne. Denne koblingen er viktig for å sikre at den langsiktige arealpolitikken blir sett i sammenheng med utviklingen på andre områder i samfunnet.

I kommuneplanens handlingsdel 2017-2029 er det 3 hovedmål:

- Vi skal være en bærekraftig kommune
- Vi skal skape et helsefremmende lokalsamfunn
- Vi vil være en attraktiv bostedskommune

I samfunnsdelen er det vedtatt følgende arealpolitiske føringer:

- Landbruksarealet bevares i størst mulig grad. Dette prinsippet må i noen tilfeller vike for gode samfunnsmessige formål.
- Gang- og sykkelvei prioriteres.
- Kommunen er behjelpelig med areal til næringsutvikling.
- Kommunen åpner for fortsatt spredt bosetting for å kunne tilby attraktive tomter*
- Eksisterende kommunal infrastruktur utnyttes i utviklingen av nye boligfelt, hytter og småhus.

- *Strandsonegrensen settes til 50m. i LNF sone 2. ***
- *LNF sone 1 beholdes i hovedsak slik den er i dag fr å bevare friluftsområder.*
- *Kommunen tar hensyn til og synliggjør kulturminner og kulturlandskap.*
- *Våtmarkssoner og kantsoner langs vassdrag tas vare på.*

*Å åpne opp for spredt bosetting betyr ikke at man kan si ja til alle innspill. Det er mange avveininger og hensyn som skal tas – og man må se det i sammenheng med den fremtidige utviklingen i kommunen.

** Sømna kommune har i dag ikke kartlagt den funksjonelle strandsonen, men dette vil bli utført i utarbeidelsen av ny kommuneplanens arealdel.

Vedtatte planer i Sømna kommune

- Kystsoneplan Helgeland
- Strategisk landbruks- og næringsplan 2020-2027
- Beitebruksplan for Sømna 2018-2024
- Helhetlig ROS-analyse 2021
- Trafikksikkerhetsplan 2020-2024
- Hovedplan for vannforsyning
- Hovedplan for avløp
- Forprosjekt gang- og sykkelvei
- Kommuneplanens handlingsdel med økonomiplan 2022-2025 og årsbudsjett 2022

Kulturminneplan er under utarbeidelse.

Lenke til alle planer her:

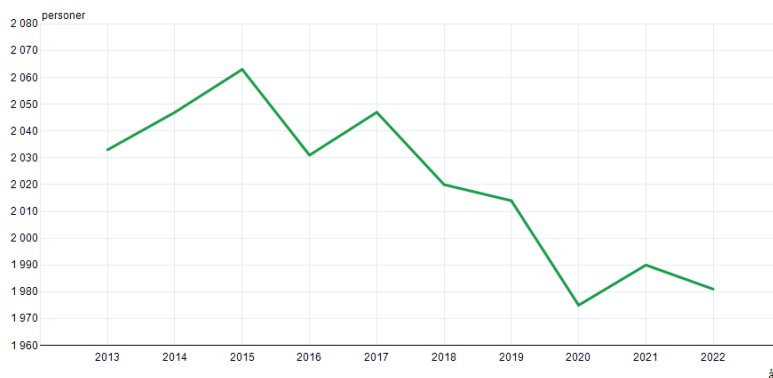
<https://www.somna.kommune.no/tjenester/okonomi-planer-og-beredskap/planer/delplaner-tema/>

Utfordringsbildet

For å kunne planlegge behovet i framtiden er det viktig å se på SSBs prognoser på befolkningsutvikling og demografi.

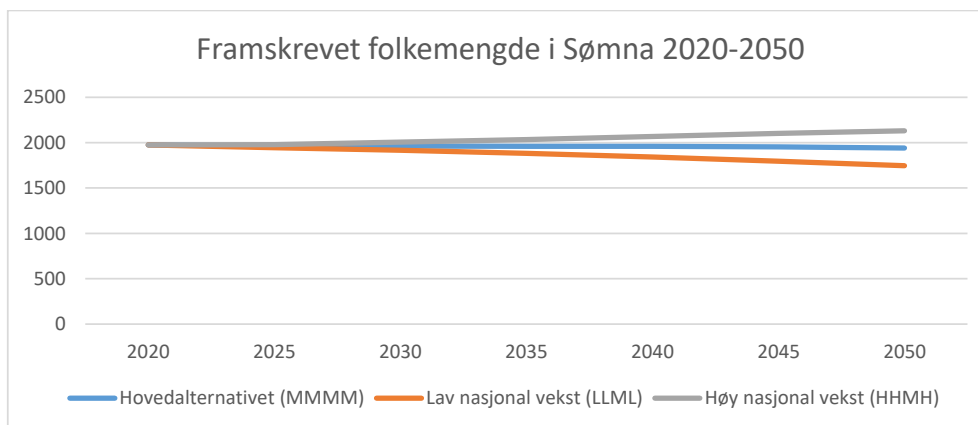
Ved utgangen av 2021 hadde Sømna kommune 1981 innbyggere. En nedgang på 9 personer. Totalt var nedgangen i folketallet for Nordland i 2021 på 155 personer. Men det er 1.100 færre unge i alderen 20-29 år i hele Nordland.

07459: Befolkning, etter år. Sømna, Personer.

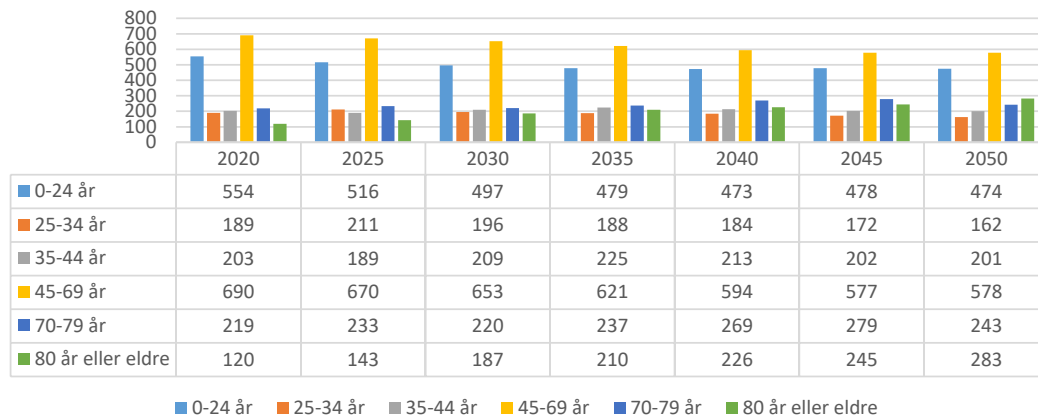


Kilde: Statistisk sentralbyrå

Kilde: Statistisk sentralbyrå 2021: Befolkning, <https://www.ssb.no/statbank/table/07459/tableViewLayout1/>



Framskrevet folkemengde, aldersfordelt for perioden 2020-2050
(MMMM)



Ser man nærmere på hovedalternativets prognoser for alderssammensetningen i befolkningen er den overordnede tendensen at befolkningen er aldrende. Det er en forventet nedgang i samlet antall barn og unge i kommunen fra 554 personer i alderen 0-24 år i 2020 til 497 personer i samme aldersgruppe i 2030. Nedgangen forventes å fortsette frem mot 2050.

I kommuneplanens arealdel er det mange nøkkeltall som vil være nyttige å kjenne til, blant annet innen næringsliv, klima, miljø, landbruk, naturmangfold m.m. Vi viser til kunnskapsgrunnlag for Sømna kommune: [styrker og utfordringer i Sømna 2020](#) for mer informasjon.

Arealregnskap

Per 1.4.22 har Sømna kommune totalt 77 boligtomter til salgs. 4 av disse kan også benyttes til fritidsbolig. Det tabellen ikke sier noe om er hvorvidt tomtene er egnet til bebyggelse. En kan tenke seg at tomtene som er igjen i eldre reguleringsplaner kanskje ikke vil bli solgt pga. beliggenhet/terreng/utsikt og lignende.

I tillegg til ledige tomter som er regulert både til bolig og hytte, er det totalt 41 ledige tomter til fritidsbolig i Sømna.

48 reguleringsplaner. Mange av eldre dato. Det er derfor behov for å gå gjennom alle reguleringsplaner tidlig i planprosessen for å avklare hvilke man skal oppheve og hvilke man skal videreføre. Evt. om man skal gjøre endringer i planbestemmelsene.

Ledige tomter/areal i reguleringsplaner i Sømna

	Eid av kommunen	Privateid
Ledige boligtomter	73	14
Ledige tomter til kombinert bolig/fritid	4	1
Ledige tomter fritid	0	36
Ledig areal næring	73*	73

* Brannhaugen industriområde er tatt med her, selv om området ikke er overtatt av Sømna kommune.

I Sømna er det åpent for spredt bebyggelse til bolig, fritids og ervervsformål i LNF sone 2. Det er også åpent for naust nærmere 100 metersgrensa til sjø, innsjø og vassdrag. Det er i hovedsak dette som bygges i LNF sone 2, sett bort fra utbygginger i landbruket.

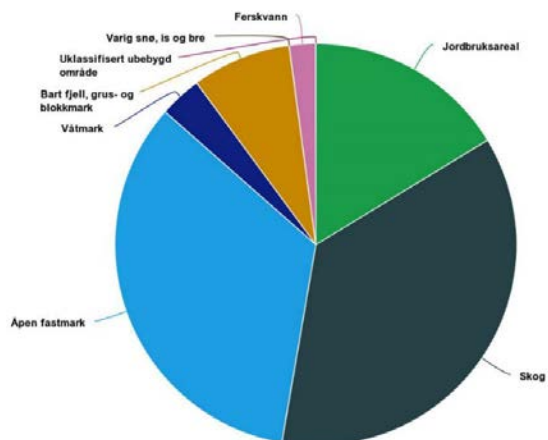
LNF sone 1 områdene i Sømna er i stor grad fjellområder som er uegnet til bygging av bolig/fritidsbolig. Men det er noen gapahuker/koier enkelte steder.

Bebygd areal

Når det er utbygginger av boliger/fritidsboliger i LNF sone 2, er det i liten grad landbruksjord som blir bygd ned. Det er i gjennomsnitt ca. 3 daa med landbruksjord (overflatedyrket, fulldyrket og innmarksbeite) som blir bygd ned hvert år, og det er i hovedsak til boliger. Sømna kommune har bestemt at vi skal være svært restriktive med utbygging av landbruksjord. Det er i stor grad områder med åpen fastmark eller skog med liten bonitet som ikke er egnet til landbruksproduksjon som blir nedbygd i LNFR-områder.

Fulldyrka jord	13,9 %
Overflatedyrka jord	0,1 %
Innmarksbeite	2,3 %
Skog	34,7 %
Bebyggelse/samferdsel	1,7 %
Annet markslag	45,5 %
Ikke kartlagt	1,9 %

Ubebygd areal



Kilde:
Arealbruk og arealressurser, Statistisk sentralbyrå



Hytter[□]
2022

162 hytter

Kilde
Bygningsmassen, Statistisk sentralbyrå



Bor på landbrukseiendom[□]
2020

23,5 prosent

Kilde
Landbrukseiendommer, Statistisk sentralbyrå



Beboere per husholdning[□]
2021

2,05 personer

Kilde
Familier og husholdninger, Statistisk sentralbyrå



Bor trangt[□]
2021

5 prosent

Kilde
Boforhold, Statistisk sentralbyrå

Boliger



Enebolig	879
Tomannsbolig	82
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	55
Bygging for bofellesskap	21
Andre bygningstyper	8

Behov for boliger 2022-2035

- Gjennomsnittlig 2 personer per boenhet
- Basert på høy vekst av innbyggere vil det være bosatt 2016 personer i 2030.
- Dette gir en økning på 44 personer.
- Behov for maksimalt 22 boliger forutsatt 2 personer per boenhet
- Det må også tas høyde for gjenbruk av boliger/boligeiendommer
- Arealregnskapet viser som beskrevet tidligere at det er 87 ledige boligtomter i Sømna og 4 tomter som er regulert til bolig- og fritidseiendom.

Behov for fritidsboliger

- 162 fritidsboliger i Sømna i 2021

Arealregnskapet i ubebygde formål for fritidsbebyggelse i gjeldende reguleringsplaner viser at det er 41 ledige tomter til fritid/hytter i kommunen.

Sentrale temaer i planarbeidet

I revisjonen av arealdelen vil det være ulike problemstillinger, kartlegginger og utredningsbehov som må belyses.

Disse er:

- Klima og miljø (skred og flomfare)
- Behov for bolig- og fritidstomter
- Behov for næringsareal, herunder massedeponi/lagring, aquakultur m.m.
- Arealbruksendringer

Antallsbegrensning for bolig/fritidshus/naust i LNF-soner, arealbegrensning på tomter til bolig/fritid, gjennomgang av alle reguleringsplaner for å vurdere hvilke man bør beholde og hvilke man kan oppheve og heller omgjøre til grøntarealer, vurdere felles planbestemmelser.

- Kobling mellom arealdel og områdereguleringsplaner/stedsutvikling for Berg, Vik og Vennesund
- FNs bærekraftsmål som en integrert del av arealplanleggingen
- Kartlegging av naustområder.

Areal på nausttomter og på naust, samlede naust eller frittliggende?

- Kartlegging av gapahuker/koier.
- Gang- og sykkelvei
- Jordvern
- Hensynssoner

Funksjonell strandsone og fastsetting av byggegrense langs sjø og vassdrag

Med funksjonell strandsone menes den sonen som står i innbyrdes samspill med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Den kan dermed være både smalere og bredere enn 100 m (i åpent og lite kupert landskap vil strandsonen gjerne være bredere). Landskapselementer som kan gjøre at den funksjonelle strandsonen er bredere enn 100-metersbeltet er f.eks. viktige friluftsområder og verdifulle naturtyper. Den funksjonelle strandsonen begrenses i første rekke av fysiske anlegg som bygninger og veier, men også av topografi, m.m. I områder der kommunen mener det er hensiktsmessig å vurdere en annen byggegrense enn 100- metersbeltet, er det mulig å fastsette denne i arealdelen. Målet med funksjonell strandsone er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen.

Sømna kommune må i fastsettingen av byggegrense følge gjeldende [Fylkesplan for Nordland 2013-2025](#):

I Sømna er det ca. 65,3 % tilgjengelig strandsone. Strandsone på landsbasis er ca. 68%. Oslo, Akershus og Buskerud: 30 % tilgjengelig.

Organisering av arbeidet – medvirkning og involvering

Plan, miljø og utvikling har ansvaret for å utarbeide kommuneplanens arealdel. Det er inngått samarbeid med konsulentfirmaet Landark som har det faglige ansvaret med planen, utforming av dokumenter og kart.

Planen krever et godt tverrfaglig samarbeid, samt godt samarbeid mellom politikk og administrasjon. Formannskapet er styringsgruppe for arbeidet og deres viktigste oppgave er å påse at prosessen forløper som planlagt, samt bidra til avklaringer underveis. Det legges opp til utvidede formannskapsmøter.

Underveis i prosessen vil vi også legge opp til møte(r) med myndigheter som stasforvalter og fylkeskommunen i form av blant annet planforum.

Intern arbeidsgruppe

Prosjektleder	Marianne Vedal Grøttheim	Leder plan, miljø og utvikling
Prosjektgruppe	Tor Ottesen	Ingeniør teknisk
	Ragnhild S. Pedersen	Ingeniør fradeling
	Heidi P. Mørk	Ingeniør byggesak
	Nils Nyborg	Enhetsleder landbruk
	Ole-Bjørn Nilsen	Områdeleder teknisk, næring og landbruk

Prosjektgruppa er bredt sammensatt og ut fra tema som belyses, vil det kunne være behov for å samarbeide også med andre enheter og fagpersoner.

Medvirkning

Sømna kommune ønsker at alle som har interesse i planarbeidet blir informert og får mulighet til å gi innspill til arbeidet. Det er viktig at det er ulike former for medvirkning for å sikre at man når alle. Et kontinuerlig informasjonsopplegg skal sikre at pågående arbeid gjøres kjent, når flest mulig og formidles på en lettfattelig måte. På kommunens hjemmesider under planer kan man følge hele prosessen. Det vil også bli annonsert på kommunens facebooksider.

Det legges opp til følgende typer medvirkning:

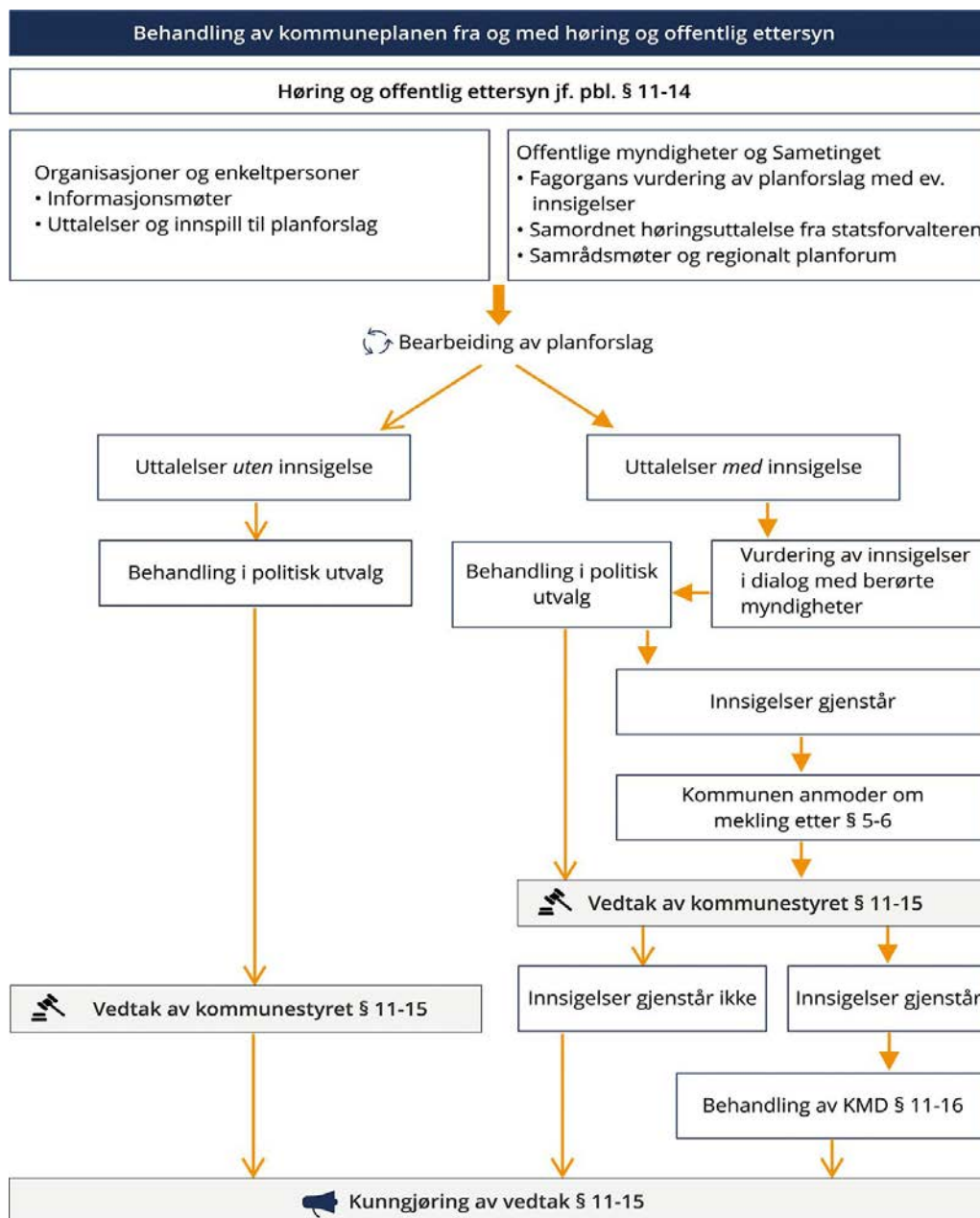
- Folkemøter
- Møte med næringsliv
- Barnetråkk/folketråkk (en registrering av hvor man ferdes).
- Evt. andre møter basert på de behov vi møter underveis i arbeidet med planen.

Kommunens råd og utvalg vil involveres; ungdomsråd, eldreråd, rådet for personer med funksjonsnedsettelse, utvalg for næring og utvalg for landbruk.

Høring og offentlig ettersyn

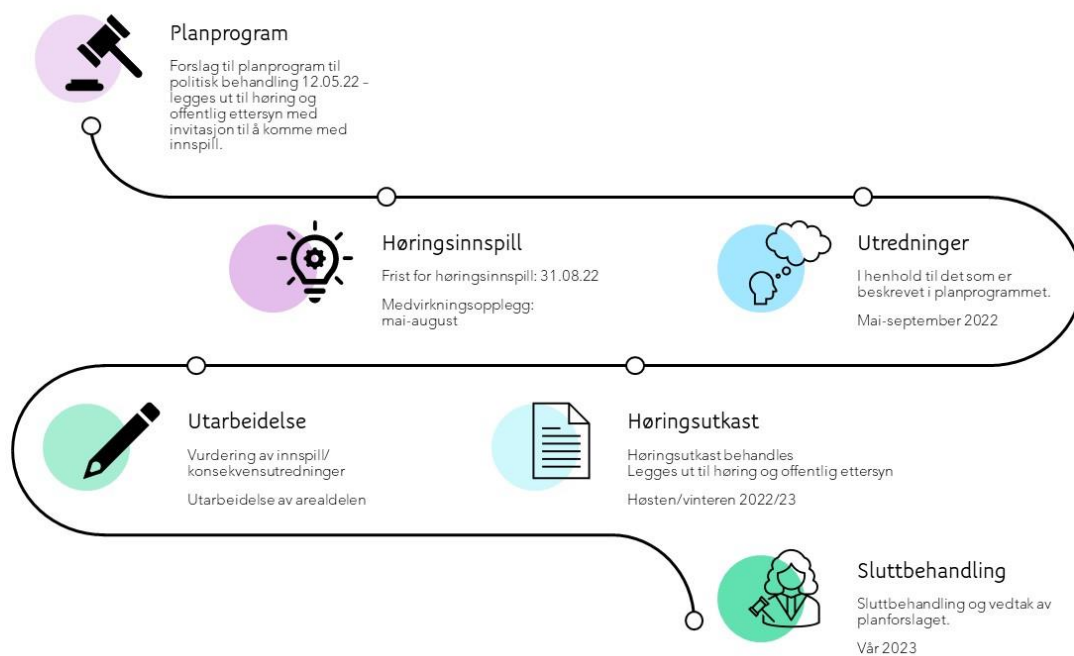
Forslag til planprogram og forslag til kommuneplanens arealdel sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn jf. pbl § 5-2.

Det legges opp til informasjon og dialog under høringsperiodene.



Framdrift

Arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel er lagt opp til å ta ca. ett år, med vedtak i kommunestyret juni 2023. Formell oppstart ble gjort av formannskapet den 16.03.22. Det vil bli gjort utredninger, avklaringer, møter og dialog og utarbeidelse av plandokumentene med plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse og temakart. Høsten 2022 vil planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Etter høringen vil uttalelser og merknader gjennomgås og planforslaget endres i tråd med disse. Dersom myndighetene fremmer innsigelse til planforslaget, må disse løses før planen til slutt blir vedtatt. Fremdriftsplanen er tentativ slik at endringer kan forekomme.



Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse

Kommuneplanens arealdel omfattes alltid av kravet til konsekvensutredning. For kommuneplanens arealdel skal konsekvensutredningen beskrive virkninger for miljø og samfunn av alle nye områder for utbygging og vesentlig endret arealbruk i eksisterende byggeområder.

En [konsekvensutredning](#) skal:

- Gi en tilfredsstillende redegjørelse for planforslagets virkninger for miljø og samfunn.
- Gjøre det mulig for høringsinstanser og befolkningen generelt å vurdere kvaliteten på beslutningsgrunnlaget.
- Være faktabasert, pålitelig og objektiv, slik at en har legitimitet som grunnlag for videre avveininger og beslutning.

Det er viktig å merke seg at politiske avveininger som er gjort i beslutningsprosessen, ikke skal være en del av konsekvensutredningen.

Det skal utarbeides en konsekvensutredning, jf. PBL § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning. Konsekvensutredningen skal omfatte de delene av planen som fastsetter rammer for fremtidig utbygging og som samtidig innebærer endringer av gjeldende kommunedelplaner.

Konsekvensutredningen skal beskrive virkninger utbygging av nye områder eller vesentlig endret arealbruk i utbygde områder kan få for miljø og samfunn. Det skal gis en vurdering av virkningene av de samlede arealbruksendringene i planen.

Alle arealbruksendringer etter plan- og bygningsloven skal ha en identifiserende [risiko- og sårbarhetsanalyse \(ROS-analyse\)](#), jf. pbl § 4-3.

ROS-analysen vil være en del av konsekvensutredningen. Planbeskrivelsen skal vise hvordan nasjonale mål og retningslinjer, overordnede planer for arealbruk og kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi er ivaretatt.

KU-forskriften forutsetter at planprogrammet så langt som mulig avklarer hvilke forhold som vil bli utredet og belyst i planforslaget med konsekvensutredning. Tema og listene i tabellen på neste side er ikke nødvendigvis uttømmende.

Tema for konsekvensutredning		
Utredningstema	Datagrunnlag	Hva skal vurderes.
Forurensning - Utslipp til luft, klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy	- Vurdering ut i fra kartlagte områder og lokalkunnskap - T-1442 - T-1520 - Miljøkommune.no - ROS-analyse - Grunnforurensning (Miljødirektoratet)	Sjekke beliggenheten til tiltaket i forhold til mulige kilder til forurensning. Forurensning av ulik art som støy og luktproblemer, utslipp til luft, jord og vann, landbruksforurensning, grunnforurensning og støy har stor betydning for om et område er egnet til utbyggingsformål. Hvorvidt arealendringsforslaget vil kunne skape forurensningsproblemer for omgivelsene.
Jord- og skogressurser	- Status over landbruksarealenes markslag AR5 – klassifiseringen - Miljøregistrering i skog (MIS) - NGU	Jordbruk i forhold til kvalitet/verdisetting på dyrket mark, om arealet er dyrkbar mark, potensialet for eventuell bruk av kompenserende tiltak, som jordflytting. Skogbruk i forhold til bonitet.
Reindrift	- NordlandsAtlas reindrift - Sametingets planveileder	Tiltaks virkning for næringsutøvelse og samisk kultur skal vurderes
Fiskeriinteresser	Fiskeridirektoratet	Tiltaks virkning for fiskeplasser og gyteområder til fisk.
Mineralressurser, berggrunn og løsmasser	NGU	Mineralressurser, berggrunn og løsmasser som kan ha betydning for utnyttelse av området.
Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap	- Kulturminneplaner - Askeladden - Kulturminnesøk - Miljøstatus	Automatisk fredede kulturminner, vedtaksfredede kulturminner, bevaringsverdige kulturminner, kulturlandskap eller kulturmiljø registrert i kulturminneplan eller bevart gjennom arealplaner etter plan- og bygningsloven.
Naturmangfold	- Artsdatabanken - Naturbase - Miljøregistrering i skog (MIS) - Naturmangfold i plan; veileder KMD - NGU	Forvaltning av sårbare eller truede arter, fremmede arter, utvalgte naturtyper, områdevern, genetiske ressurser og bærekraftig bruk. Prinsippene i naturmangfoldloven skal legges til grunn i offentlige beslutninger. Fare for spredning av fremmede arter.
Landskap	- Utvalgte kulturlandskap - Kartlegging av naturtyper - Landskapstyper i Nordland Topografi	Det skal vurderes solforhold, terreng og beliggenhet. Det må vurderes eksponering, påvirkning og omfang av terrenginngrep ved utbygging.
Bruk og vern av strandsone og arealer i sjø	- Kart - Faglig vurderinger av planforslaget sin påvirkning i strandsone og arealer i sjø	Vurdere arealbruk i strandsonen og sjø, og påvirkning og omfang av utbygging/tiltak og mulighet til ferdsel.
Bruk og vern av vassdrag og vannmiljø	Miljødirektoratets database for vannmiljø	God økologisk og kjemisk tilstand for drikkevannskilde og alle

		vannforekomster (kystvann, brakkevann, ferskvann og grunnvann) Miljøtilstanden vurderes etter økologiske kriterier som blant annet forekomst av fisk, vannplanter, plankton, næringssalt og miljøgifter.
Klimaendringer; risiko ved havstigning, stormflo og storm	- NVE atlas - Klimahjelpen (DSB)	Risiko ved havnivåstigning, stormflo og storm, og om utbygging er utsatt for havnivåstigning/stormflo
Klimaendringer; flom og overvann	- NVE atlas - Klimahjelpen (DSB)	Flomfare langs vassdrag og overvannsproblematikk knyttet til styrtregn.
Klimaendringer; skred	- NVE atlas - Klimahjelpen (DSB)	Utbygging under marin grense eller i områder innenfor registrerte områder med økt fare for kvikkleireskred
Samferdsel, adkomst og transportbehov	- Grender - Kartgrunnlag - Kollektivtransport - Faglig vurderinger av planforslaget sin påvirkning	Vurdering av beliggenhet, eksisterende vegnett og forventet trafikk. Transportbehov; nærhet til kollektivtransport og sosial infrastruktur, gang- og sykkelvei, energiforbruk og energiløsninger
Teknisk infrastruktur, vann og avløp	- Kommunal informasjon - Kommunale rapporter - Faglige vurderinger	Det tas utgangspunkt i beliggenhet til eksisterende infrastruktur.
Samfunnssikkerhet, beredskap og ulykkesrisiko	- DSB.no - ROS-analyse og sjekklister fra Statsforvalteren i Nordland - Utrykningstid - NVE atlas	Det skal vurderes om planforslaget har betydning for temaer i ROS-analyse
Barn og unges oppvekstvilkår	- Barn og unges oppvekstvilkår - RPR for barn- og planlegging. - Temaveileder barn og unge i plan- og byggesaker Barne- og ungdomsrepresentant, lokalkunnskap og innspill fra ungdomsråd/elevråd	Vurdere hvilke konsekvenser endringen får for barn og unge. Nærmiljø, skole og barnehage. Nærhet til sosial infrastruktur, lekeplasser og rekreasjonsområder. Fravær av forurensning, støy, trafikkfare og andre helsefarer.
Friluftsliv og rekreasjon	- Friluftsområder som er kartlagte - Naturbase - Miljøstatus - NGU	Allmenhetens ferdselsmuligheter, tilgangen til og nærhet til rekreasjons- og friluftsområder. Tilgjengelighet og universell utforming. Brukerfrekvens; opplevelseskvaliteter; symbolverdi; funksjon; egnethet; tilrettelegging; kunnskapsverdier; lydmiljø; utstrekning; tilgjengelighet; potensiell bruk.
Næringsliv og sysselsetting	Potensialet i tiltaket til å fremme næringsliv og sysselsetting	Vurdere hvilke konsekvenser tiltaket får for næringsliv og sysselsetting

Arealinnspill

Det åpnes opp for innspill samtidig med at planprogrammet legges på høring. I planprogrammet er det gjort rede for hvilken reserve kommunen har i forhold til bolig- og næringsareal i kommunen. Det store bildet viser at det er boligområder til å dekke det fremtidige demografibildet til Sømna. Det er også en del ubebygd næringsareal. Som nevnt over har kommunen mange reguleringsplaner og i løpet av arbeidet med kommuneplanens arealdel vil det bli tatt stilling til hvilke reguleringsplaner som skal beholdes og hvilke vi evt. skal omgjøre. Det er derfor viktig for interessenter å melde fra om behov selv om det foreligger en reguleringsplan.

Under er skjema som bør benyttes til innspill. Det vil være tilgjengelig på kommunens nettsider. Innkomne arealinnspill vil bli vurdert. Det er formannskapet som er planmyndighet som vil foreta en siling av innspill basert på om de er i henhold til våre arealpolitiske retningslinjer og fremtidig behov. Arealinnspill om justering av formålsgrenser eller arealinnspill som blir vurdert å ha stor samfunnsnytte, vil bli konsekvensutredet.

Skjema for innspill til kommuneplanens arealdel

Ved behov for hjelp kan du/dere kontakte Sømna kommune ved Ragnhild S. Pedersen (750 15 034 eller epost: ragnhild.pedersen@somna.kommune.no) som kan hjelpe deg med å fylle ut skjemaet. Skjema sendes til: post@somna.kommune.no eller Sømna kommune, Kystveien 84 A, 8920 Sømna. Ved spørsmål kan du/dere eventuelt også kontakte planlegger LandArk as ved Åsfrid Fagervik; mobil 92 62 25 56, e-post fagervik@landark.no

Saksnummer (for kommunen):

Dato:

Navn på forslagsstiller:

Adresse:

Telefon/mobil:

E-post:

Eiendom/-er (gnr./bnr.):

Stedsnavn for området og grend:

1. Dagens formål i gjeldende kommuneplan:
2. Foreslått formål:
3. Beskrivelse av dagens situasjon (type areal, beliggenhet, størrelse m.m.):
4. Beskrivelse av tiltaket (f.eks. antall bygninger/tomter, adkomst, tetthet, beliggenhet i forhold til skole, barnehage og samferdsel, vann og avløpsløsning m.m):
5. Beskrivelse av eventuelle interessekonflikter:
 - Kulturminner:
 - Naturmangfold:
 - Jordvern (sikring av jordressurser, dyrka mark, beiter og utmark):
 - Maritimtvern (sikring av maritime habitat (leveområder), gyteplasser, hekkeplasser osv.)



Side 1 av 2

- Værførhold, risiko ved havnivåstigning, stormflo og storm (tiltakets høyde over havet, nærhet til elver og bekker):
- Barn og unges oppvekstvilkår:
- Forurensing (klimagassutslipp, forurensning av jordbunn og vann):
- Beredskap og ulykkesrisiko:
- Samferdsel og adkomst:
- Vann og avløp:
- Bruk og vern av sjø og vassdrag og strandnære områder:

Vedlegg:

Kartskisse med omriss av arealformålet/-ene:

Bruk gjerne kartportalen «Gårdskart» fra NIBIO; <https://gardskart.nibio.no/search> Bruk verktøyet: «tegne/måle» – «flate» slik at det blir en tydelig avgrensning og slik at størrelsen på arealet framkommer.

- Deretter brukes funksjonen «Lag pdf for utskrift/lagring», leg ved dokumentet som vedlegg.
- Eventuelt trykk på høyre musetast og velg «ta skjermbilde» «kopier» og lim bildet inn i dokumentet (ctrl + v).

I Word kan en bruke verktøyet «Sett inn» - «Skjermbilde» - «Skjermtklipp».

Bilder/illustrasjon av området med:

Eventuell annen relevant informasjon:



Side 2 av 2

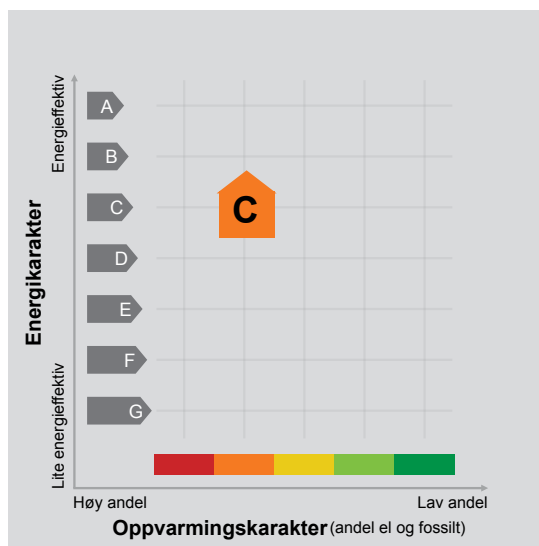


Den grønne Helgelandskommunen som leverer!



ENERGIATTEST

Adresse	Kystveien 116
Postnummer	8920
Sted	SØMNA
Kommunenavn	Sømna
Gårdsnummer	69
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20996242
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	6a9d902f-3b55-47f6-9a35-36aa7f51114e
Dato	30.04.2024



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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kystveien 116
8920 SØMNÅ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elin Edblad

Oppdragsnummer:

Telefon: 452 36 599
E-post: elin.edblad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre