



aktiv.

Forstrandveien 144, 8140 INNDR

**Forstranda - Sjarmerende og
innholdsrik fritidsbolig i vakre
naturomgivelser | Anneks | Badstu
| Fantastisk utsikt**



Eiendomsmeglerfullmektig

Stevan Vukovic

Mobil 901 69 641

E-post stevan.vukovic@aktiv.no

Aktiv Bodø

Havnegata 3, 8085 Bodø. TLF. 75 51 22 22

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 970 000,-
Omkostn.: Kr 50 600,-
Total ink omk.: Kr 2 020 600,-
Selger: Finn Arne Lyngstad
Vibeke Dahlmo

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 38/86 kvm
Tomtstr.: 2527 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 7
Oppdragsnr.: 1804250026

Forstranda - Sjarmerende og innholdsrik fritidsbolig i vakre naturomgivelser

Velkommen til Forstrandveien 144 - En vakker fritidseiendom på Forstranda i Gildeskål kommune. Stor og flott opparbeidet tomt på ca 2,5 mål med diverse beplantninger, plen og terrasser. Storslått utsikt og gode solforhold.

Hovedhytten har en varm og innbydende atmosfære, med stue, kjøkken og ett soverom. Her er det lett å senke skuldrene, og den åpne peisen gir ekstra hygge på kjølige kvelder. I annekset finner du en egen stue med peis samt to soverom – perfekt for familie og venner som ønsker litt privatliv.

Eiendommen ligger fredelig til i vakker natur, med nærhet til både sjø og fjell. Den fantastiske utsikten og de naturskjønne omgivelsene gir gode muligheter for friluftsliv, rekreasjon og ro – året rundt.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	59
Energiattest	64
Nabolagsprofil	70
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 38 m²

BRA - e: 48 m²

BRA totalt: 86 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 38 m² Entré, Soverom, Stue/kjøkken,

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m² Stue, Soverom, Soverom 2

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m² Bod, Utedo, Gang, Badstue, Sanitær rom m/dusj

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2527 m²

Tomtebeskrivelse

Det er byggegrunn av fjell. Tomten er flat og er på ca 2,5 mål. Det står en fritidsbolig, et anneks og et uthus på tomten, samt et lite leke- /dukkehus. Rundt bygningene på tomten er det pent opparbeidet plen/hage med diverse beplantninger rundt. Tomten har også flott utsikt ut mot sjøen.

Beliggenhet

Tomten er beliggende på Forstranda, og vender mot sjøen mot nord. Tomten grenser til naboeiendommer og kommunal vei. Eiendommen ligger ca. 30 minutter med bil fra kommunesenteret Inndyr og ca. halvannen time fra Bodø.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling under visning.

Bebyggelsen

Området rundt eiendommen består hovedaklig av frittliggende fritidsboliger og eneboliger.

Bygningssakkyndig

Ørjan Li

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Parkett, klikkvinyl og skipsgulv på soverommet. Synlig tømmer på vegg Planket mellom ås-taket med innfelte spotter.

VENTILASJON:

Mekanisk avtrekk over gassovnen på kjøkkenet. Naturlig lufting og åpningsbare vinduer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Eier

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nye sikrings skap og kontroll av anlegget

Arbeid utført av: Nor-el A/S

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Egeninnsats

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Utslipp gråvann

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vann der er eiendom eier av 1/3 av brønn boringen Tinglysning av avtale kan eventuelt ny eier foreta

Innhold

Fritidsbolig: Entré, Soverom, Stue/kjøkken

Anneks: Stue, Soverom, Soverom 2

Uthus: Badstue, toalettrom, bad, gang og utebod.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag

Hytta har noen takrenner i trematerialer og ikke takrenner. Ikke nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Å ikke ha takrenner og nedløp fører til økt vannbelastning mot vegg og ringmur.
Anbefales å re etablere dette.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Hytte etablert på ringmur.

Yttergang og soverom etablert på søyler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Adkomst via luke i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Varmtvannstank - i krypkjeller

Varmtvannstanken er på ca. 15 liter. Plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tanken er rusten

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

Tanken er gammel og rusten, og kan slutte å virke hvert øyeblikk.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015. Det er slamavskiller med overløp til

grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2015. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Hytta har ikke utslippstillatelse.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Det er opp til ny bruker om dem vil frakoble det innlagte vannet, og bare ha en vannpost i hagen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold med tilstandsgrad 3.

Innbo og løsøre

Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Godt med parkeringsplasser på egen tomt og det kan parkeres nesten rett foran hytten.

Solforhold

Flotte solforhold.

Forsikringsselskap

If

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og ildsted i stuen.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 970 000

Kommunale avgifter

Kr 2 914

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Branntilsyn og feiing: 399,00kr

Eiendomsskatt: 2515

Eiendomsskatt

Kr 2 515

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Fakturert beløp hittil i år er 628,75kr.

Formuesverdi primær

Kr 2 013

Formuesverdi primær år

2023

Tilbud 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 9, bruksnummer 7 i Gildeskål kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1838/9/7:

03.12.1949 - Dokumentnr: 3467 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1954 - Dokumentnr: 902060 - Elektriske kraftlinjer

10.09.1937 - Dokumentnr: 1653 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1838 Gnr:9 Bnr:4

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Eiendommen har felles vannverk med tre naboer. Vannpost i hagen.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner/ arealplaner er ikke innhentet.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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 eiendomsmegler 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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 970 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

50 600 (Omkostninger totalt)
66 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
69 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 020 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 036 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 039 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 50 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

40 000 Meglers provisjon
8 165 Fotograf
3 700 Kommunale opplysninger
16 900 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
8 900 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Johnny Sivertsen
Daglig leder/Eiendomsmegler
johnny.sivertsen@aktiv.no
Tlf: 996 46 718

Ansvarlig megler bistås av

Stevan Vukovic
Eiendomsmeglerfullmektig
stevan.vukovic@aktiv.no
Tlf: 901 69 641

Oppdragstaker

Nordlandsmegleren AS, organisasjonsnummer 931854704
Havnegata 3, 8085 Bodø

Salgsoppgavedato

25.06.2025

















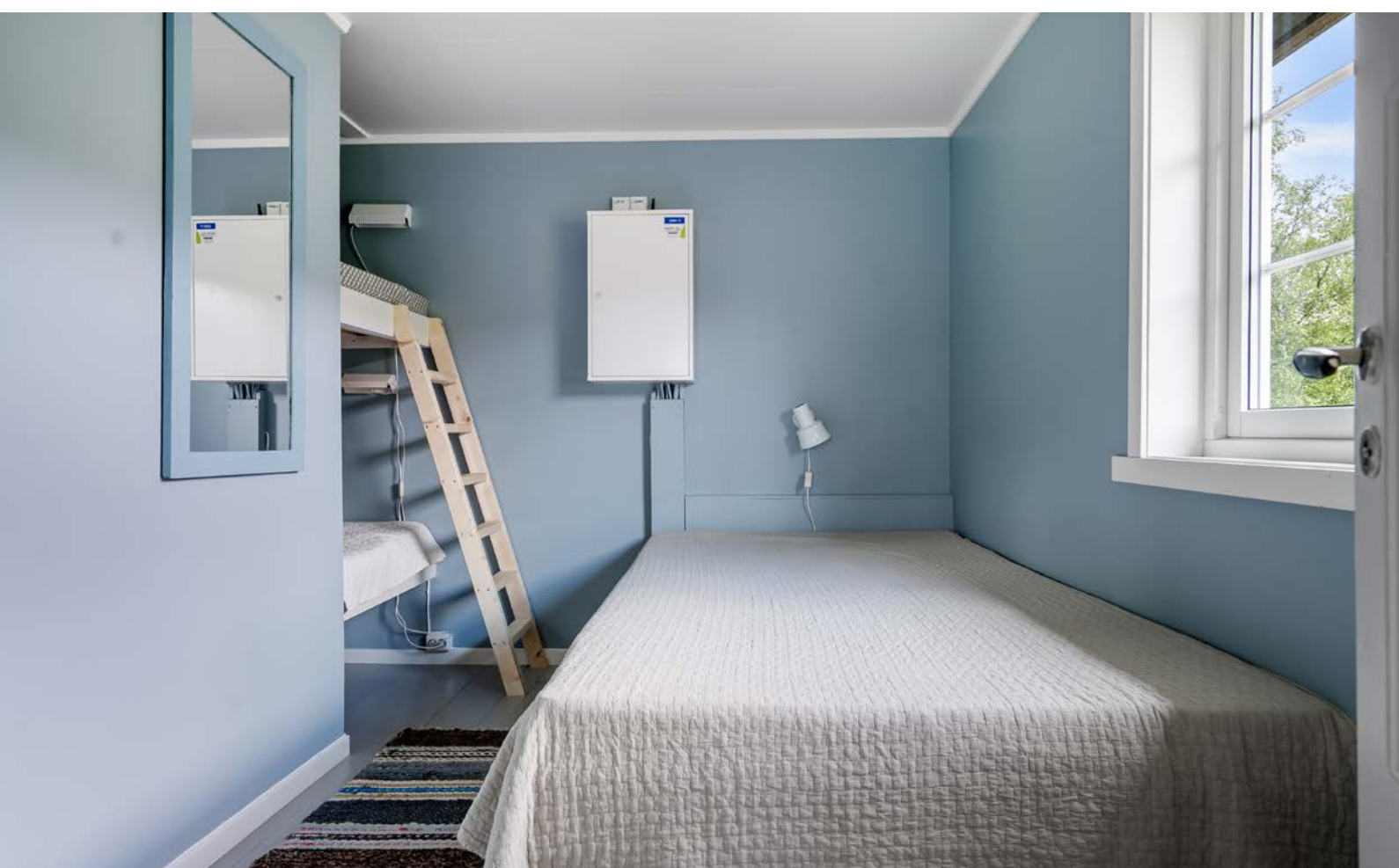




















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Forstrandveien 144, 8140 INNDRYR
 GILDESKÅL kommune
 gnr. 9, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 05.06.2025

Rapportdato: 13.06.2025

Oppdragsnr.: 18910-1536

Referansenummer: DD1168

Autorisert foretak: Takstmann Ørjan Li AS

Sertifisert Takstingeniør: Ørjan Li

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Takstmann Ørjan Li AS

Rapportansvarlig

Ørjan Li

oerjanli@online.no

971 70 782



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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

Tømmerhytte fra Saltdalshytta, annet hyttebygg og et uthus.

STANADARD FORØVRIG:

Parkett, klikkvinyll og skipsgulv på soverommet. Synlig tømmer på vegg Planket mellom ås-taket med innfelte spotter.

VENTILASJON:

Kullfilter avtrekk over gassovnen på kjøkkenet. Naturlig lufting og åpningsbare vinduer.

OPPVARNING:

Elektrisk oppvarming og ildsted i stuen.

Fritidsbolig - Byggeår: 1963

KJØKKEN

[Gå til side](#)

En vegg med innredning. Eike fronter. Benkeplate i trematerialer med nedfelt vask og nedfelt gasskomfyr.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Lekehytte

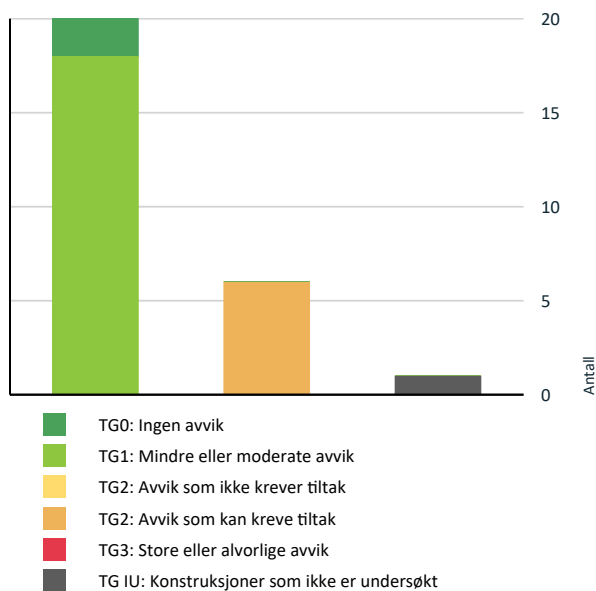
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - i kryp kjeller	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Eier

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Vinduer fra 2013 montert i 2017.
2018	Modernisering	Ny ytterkledning.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av skifertakstein. Taket er besøkt fra bakkenivå.



TG 2 Nedløp og beslag

Hytta har noen takrenner i trematerialer og ikke takrenner. Ikke nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Å ikke ha takrenner og nedløp fører til økt vannbelastning mot vegg og ringmur. Anbefales å re etablere dette.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. (2018).

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har ås-tak konstruksjon. Renovert i nyere tid.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Montert i 2017.

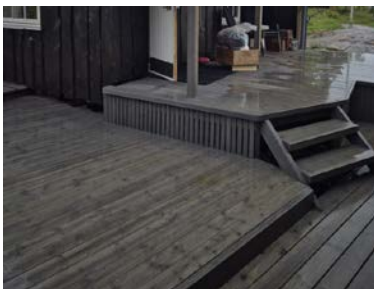
Årstall: 2013

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Den er overbygget.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nyere markterrasse anlegg på to sider av hytte. Forbinder uthuset med hovedhytta.



TG 1 Utvendige trapper

Interne trapper som en del av terrassen.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er i vanlig god stand.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

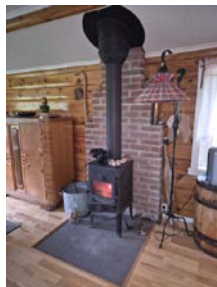
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe. Tilkoblet ovn for fast brensel.



Ildsted i stuen.



Ildsted i annekset.

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Hytte etablert på ringmur. Yttergang og soverom etablert på søyler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Adkomst via luke i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

En vegg med innredning. Eike fronter. Benkeplate i trematerialer med nedfelt vask og nedfelt gasskomfyr.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Hytta har ikke utslipstillatelse, men har i all stillhet strukket en vannledning med varmekabel frem til hytta. Vannledningen er trukket ut på badet i uthuset, og tilbake til hytta via krypkjeller. Pexledninger. Kobberledninger ved bereder i hytte. Stoppekrane på badet.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Hytta har ikke utslipstillatelse, men har i all stillhet et gråvannsutslipp fra kjøkken.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 110 liter og er plassert på badet i uthuset.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank - i krypkjeller

Varmtvannstanken er på ca. 15 liter. Plassert i krypkjeller.

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tanken er rusten

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

Tanken er gammel og rusten, og kan slutte å virke hvert øyeblikk.



TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ukjent

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

Nei

Tilstandsrapport



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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

Det er ikke etablert drenering på denne hytta.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Tilbygget er etablert på søyler.

Terrengforhold

Terrenget er småkupert.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2015. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Hytta har ikke utslippstillatelse.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Det er opp til ny bruker om dem vil frakoble det innlagte vannet, og bare ha en vannpost i hagen.



Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

1967

Kommentar

Eier

Standard

Annekset, tidligere selvstendig hytte, senere pusset opp med ny kledning, stående villmarks panel og pappshingel på taket. Innvendig avdelt med stue med ildsted, og to soverom. Panel og plater på vegg. Malt himling. Gulvbelegg og malt tregulv.

Vedlikehold

Hytta er fundamentert på ringmur uten tilkomst. Høvelig god stand.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Modernisert i senere tid. Ny kledning, pusset opp innvendig.

Lekehytte



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Standard

Lekehytte i vanlig god stand.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2012

Kommentar

Eier

Standard

Uthuset er avdelt, og i den ene delen er innredet med lagerrom og et pent utedo. I andre enden er uthuset inndelt med badstue fra 2019 med finsk vedovn og med vinduer mot naturlandskapet. Uthuset har et dusjbad ferdigstilt i 2022 med tregulv og trepanel på vegger og i tak. Elektrisk vifte. Dusjkabinett og en helstøpt servantinnredning. Bereder 110 liter og stoppekrane for vanninntaket tilkoblet varmekabler.

Vedlikehold

Uthuset har et takbygg bak bygning, lav vinklet. Uthuset er stedvis noe svakt fundamentert. Ellers høvelig god stand. Badet er ikke laget som et tett våtrom. Det meste av arbeidet er utført som egeninnsats.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

Modernisering Modernisert i senere tid.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	38			38	
SUM	38				
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Soverom, Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stue, Soverom, Soverom 2	

Lekehytte

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Utedo, Gang, Badstue, Sanitær rom m/dusj	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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: El-arbeid. Etablert sanitær rom m/dusj.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	38	0
Anneks	24	0
Lekehytte	0	0
Uthus	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Ørjan Li	Takstingeniør
	Finn Arne Lyngstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1838 GILDESKÅL	9	7		0	2527 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Forstrandveien 144

Hjemmelshaver

Lyngstad Finn Arne, Dahlmo Vibeke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomten er beliggende på Forstranda, og vender mot sjøen mot nord. Tomten grenser til naboeiendommer og kommunal vei.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Felles vannverk med tre naboer. Vannpost i hagen.

Tilknytning avløp

Ikke utslippstillatelse. Utedo i uthuset.

Om tomten

Tomten er flat til litt kupert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.06.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	
2	24.06.2025	
3	24.06.2025	
4	25.06.2025	
5	25.06.2025	
6	25.06.2025	
7	25.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, 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

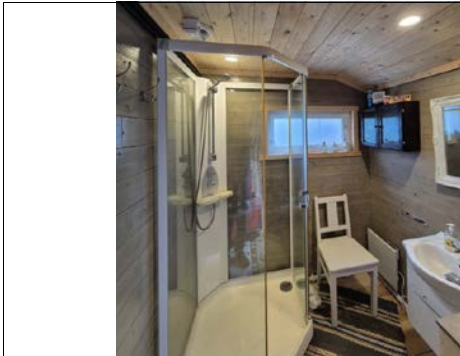
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DD1168>

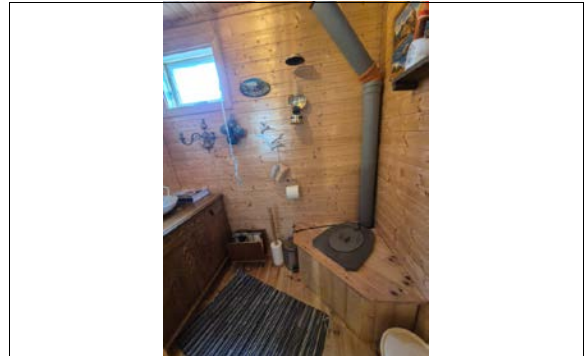
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Dusjbadet i uthuset



Utedoen i uthuset.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bodø	
Oppdragsnr.	
1804250026	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Vibeke Dahlmo	Finn Arne Lyngstad
Gateadresse	
Forstrandveien 144	
Poststed	Postnr
INNDYR	8140
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1804250026

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Eier

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye sikrings skap og kontroll av anlegget
Arbeid utført av	Nor-el A/S

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Egeninnsats
-------------	-------------

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1804250026

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utslipp gråvann

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vann der er eiendom eier av 1/3 av brønn boringen Tinglysning av avtale kan eventuelt ny eier foreta

Document reference: 1804250026

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1804250026

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vibeke Dahlmo	1ef4bbc4137a03d1d07625 61c38804b9acdf8108	15.06.2025 18:55:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Finn Arne Lyngstad	8046a4e8c7fbd50a15147 66fa2d38a011b536869	15.06.2025 18:52:31 UTC	Signer authenticated by One time code

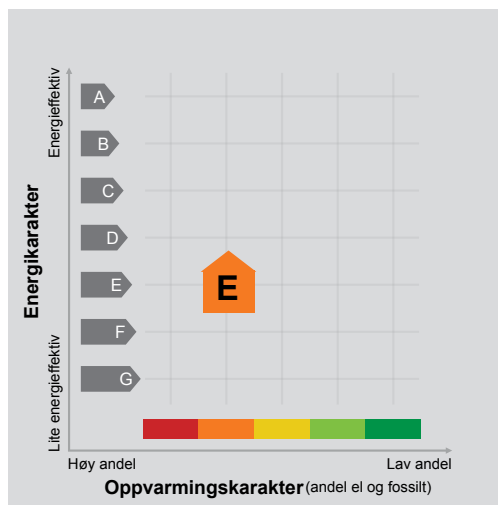
Document reference: 1804250026

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Forstrandveien 144
Postnummer	8140
Sted	INNDYR
Kommunenavn	Gildeskål
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	188669182
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-139614
Dato	24.06.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 7 607 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 662 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 000 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere automatikk på utebelysning

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1964
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 38
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Reduser innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

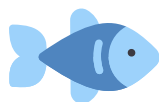
Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Nabolagsprofil

Forstrandveien 144

Avstand til sjø

146 m



Offentlig transport

✈ Bodø lufthavn 1 t 29 min 🚗

🚏 Gjerde 3 min 🚶
Linje 442, 443 0.3 km

Avstand til byer

Bodø 1 t 29 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🔌 Bodø Energi - Skauvoll 15 min 🚗

🔌 Kommunehuset 21 min 🚗

Havner i området

- Inndyr båthavn
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

Gildeskål kulturhus (kino) 21 min 🚗

Sport

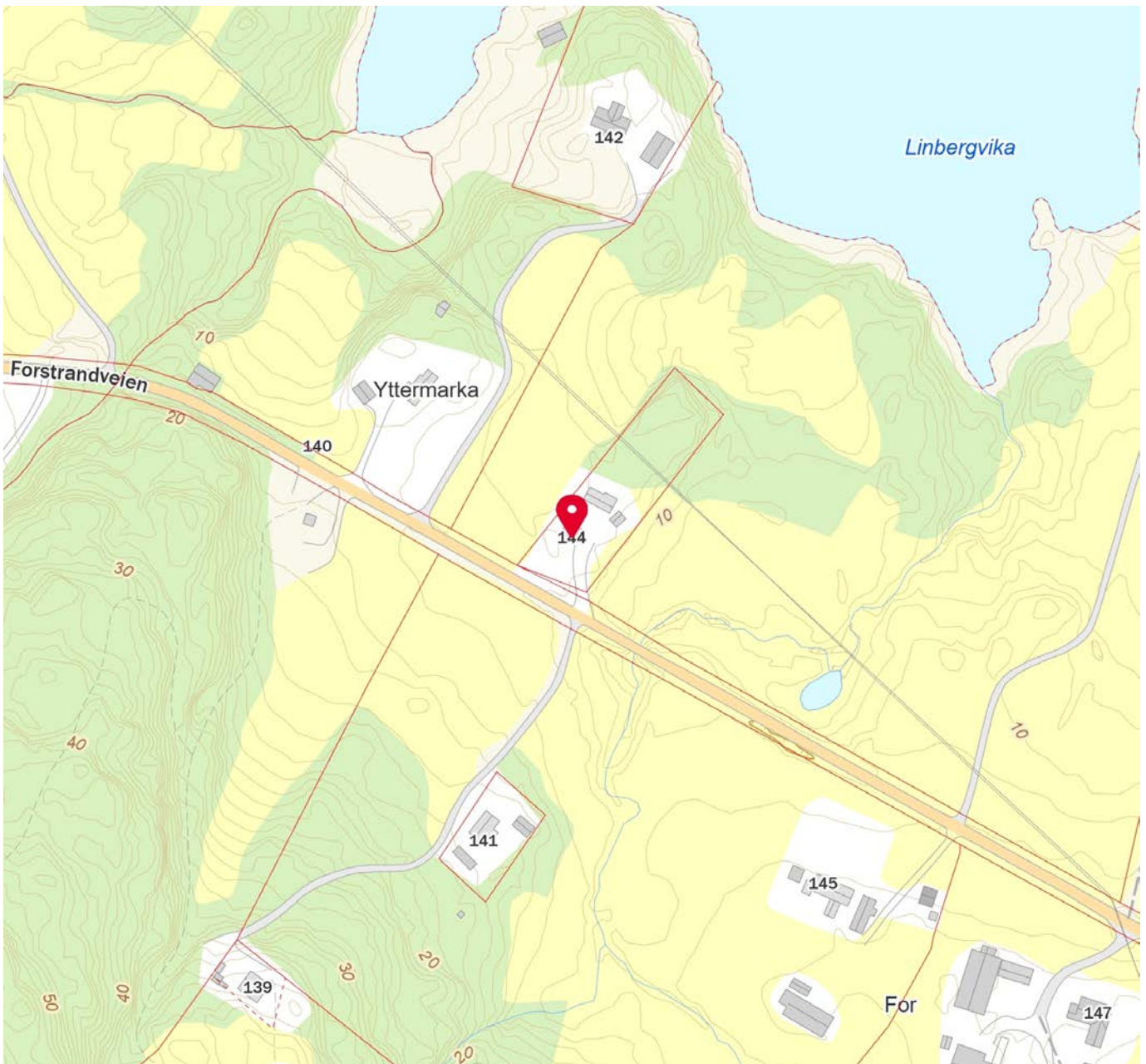
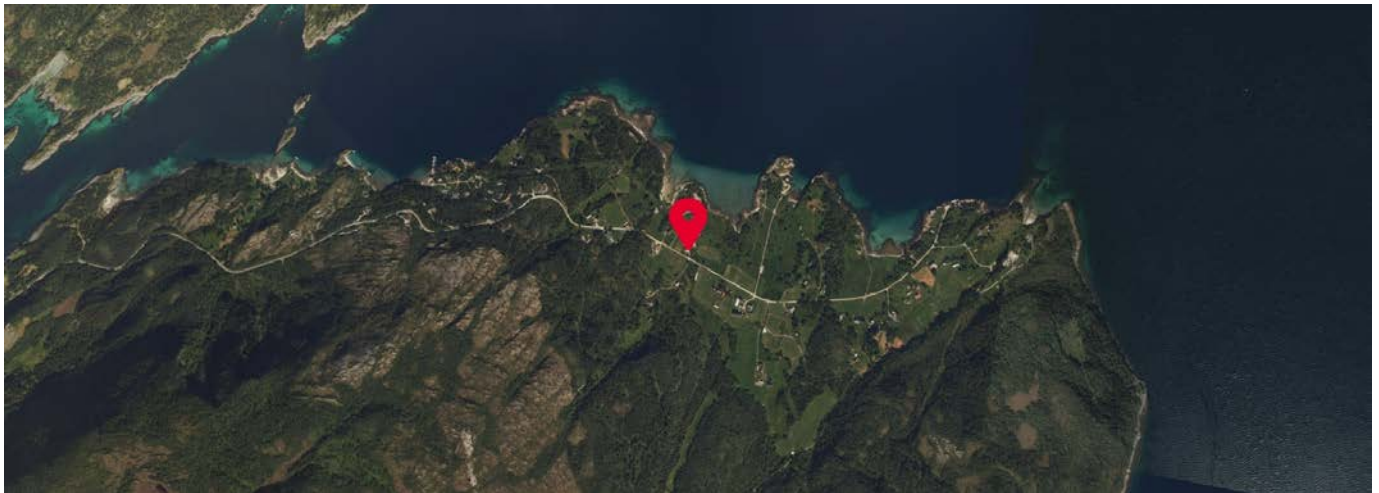
⚽ Storvik oppvekstsenter balløkke 12 min 🚗
Ballspill 16.1 km

⚽ Kvithammerlia ballplass 21 min 🚗
Ballspill 27 km

Dagligvare

Matkroken Storvik 12 min 🚗
Søndagsåpent 15.8 km

Snarkjøp Støtt Brygge As 24.8 km



Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Vedtatt 24.10.24

Planbestemmelser og retningslinjer



Innhold

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

3.14.	Opplysende retningslinjer.....	5
4.	Bestemmelser til arealformål	8
4.1.	Bebyggelse og anlegg.....	8
4.1.1.	Plankrav (PBL § 11-9. nr. 1).....	11
4.1.2.	Unntak fra plankrav (PBL § 11-10 nr. 1).....	11
4.1.3.	Byggegrenser sjø, vann og vassdrag.....	11
4.1.4.	Boligbebyggelse (B)	11
4.1.5.	Fritidsbebyggelse (H).....	12
4.1.6.	Næringsbebyggelse (E).....	12
4.1.7.	Råstoffutvinning (R).....	12
4.1.8.	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	12
4.1.9.	Opplysende retningslinjer.....	13
4.2.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	13
4.2.1.	Avkjørsels- og avstandsbestemmelser.....	13
4.2.2.	Parkering med informasjonspunkt (P).....	14
4.3.	Landbruk-, natur- og friluftsformål, samt reindrift (LNFR)	14
4.3.1.	Generelt om bebyggelse som inngår i LNFR-område.....	14
4.3.2.	Retningslinjer til eksisterende bebyggelse i LNFR-områder.....	15
4.3.3.	LNFR-områder hvor spredt utbygging er tillatt	16
4.3.4.	Omfang av bebyggelse og supplerende bestemmelser i spredtbygdområdene.....	17
4.3.5.	Byggeforbud langs sjø, vann og vassdrag.....	20
4.4.	Bruk og vern av sjø og vassdrag.....	20
4.4.1.	Generelle bestemmelser.....	20
4.4.2.	Kombinerte formål i sjø: Ferdsel, fiske, frilufts- og naturområder (FFFN)	21
4.4.3.	Fiske (FI).....	21
4.4.4.	Farled (FA).....	21
4.4.5.	Kombinerte formål i sjø: Akvakultur og ferdsel (AF)	21
4.4.6.	Akvakultur (A).....	21
4.4.7.	Ankringsområde (VAO)	22
4.4.8.	Havneområder i sjø (HOS).....	23
4.4.9.	Opplysende retningslinjer.....	23

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

1. Rettsvirkning

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

1.1. Plankart og -bestemmelser

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

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

1.2. Retningslinjer

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

2. Forholdet til eldre reguleringsplaner

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

2.1. Unntak fra punkt 2

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

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

- Regulerings- og bebyggelsesplaner vedtatt før 2010: Bruksarealet (BRA) for fritidsboliger inkl. anneks/uthus kan økes til 120 m² der forholdene ligger til rette for det, blant annet hensynet til tomtestørrelse, avstand til nabogrense etc.
- Reguleringsplaner vedtatt før 2015: Bestemmelsen punkt 4.1.3 (om garasjer) erstatter bestemmelser i reguleringsplaner vedtatt før 2015.

3. Generelle bestemmelser og retningslinjer

3.1. Krav til utforming/byggeskikk

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

3.2. Anneks

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

3.3. Krav til uteareal

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

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

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

3.4. Universell utforming

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

3.5. Kulturminner

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

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

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

3.6. Naturfare

3.6.1. Kvikkleire/leirskred

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

3.6.2. Skred i bratt terreng

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

3.6.3. Flomfare

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

3.6.4. Havnivåstigning, stormflo og bølger

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

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

3.7. Støy

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

3.8. Forurensning

3.8.1. Luftforurensning

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

3.8.2. Grunnforurensning

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

3.8.3. Lysforurensning

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

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

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

Retningslinje:

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

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

3.9. Vann,- avløps- og overvannshåndtering

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

3.10. Avfallshåndtering

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

3.11. Forsvaret

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

3.12. Forhold til jordlov

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

3.13. Rekkefølgebestemmelser

3.13.1. Teknisk infrastruktur

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

3.14. Opplysende retningslinjer

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

Gjerder:

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

Bruksendring fra hytte til bolig:

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

Vedlagt søknaden skal det foreligge:

- Konkret vurdering fra kommunalsjef helse og omsorg om beliggenheten gjør det mulig å utføre helsehjelp på en kvalitetsmessig forsvarlig måte
- Vurdering fra kommunalsjef familie, oppvekst og kultur om evt. krav til skoleskyss

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

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

Mudring/utfylling

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

Opplysninger om kulturminner

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

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

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

Dispensasjoner

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

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

Prioriterte formål for dispensasjon er:

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

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

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

4. Bestemmelser til arealformål

4.1. Bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

Tabell 1: Bestemmelser for byggeområder.

4.1.1. Plankrav (PBL § 11-9. nr. 1)

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

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

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

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

4.1.3. Byggegrenser sjø, vann og vassdrag

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

4.1.4. Boligbebyggelse (B)

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

Garasjer

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

- I byggeområder for bolig tillates det at garasje oppføres som tilbygg til bolig eller som frittstående garasjebygg. Garasje som tilbygg til bolig og frittstående garasjebygg kan oppføres med et areal der verken BRA eller BYA overstiger 70 m². Garasje kan innenfor bestemmelsene i plan- og bygningsloven og byggeforskriftene oppføres med redusert avstand til eiendomsgrense.

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

4.1.5. Fritidsbebyggelse (H)

- I hytteområder uten plankrav (K i tabell) er maks tillatt bebygd areal (BYA) 200 m². BYA inkluderer alle former for målbart areal, som hytte, uthus, anneks, garasje og altan/balkong mm.
- Flytebrygge omfattes ikke av dette.
- Totalhøyde på hytte maks 7,0 meter. Øvre grense for fritidsbolig er 120 m² (BRA).
- Det kan gis tillatelse til ett anneks, se punkt 3.2.
- Garasje og andre mindre uthus i tilknytning til eksisterende bebyggelse kan tillates. For garasje, se punkt 4.1.3.

4.1.6. Næringsbebyggelse (E)

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

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

4.1.7. Råstoffutvinning (R)

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

4.1.8. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

a. Naust og flytebryggeanlegg (N og F)

- Ny naustbebyggelse og flytebrygger kan etableres i naustområdene (N) og flytebryggeområdene (F) med angitte bestemmelser per område, se vedlegg 2 og 3.
- Naust, flytebrygger og båtplasser må tilpasses terreng- og landskapsformer og må ikke være i konflikt med nærings-, natur- eller friluftsinnteresser, herunder badeplasser. Adkomst til strandsonen skal ivaretas.
- Naust skal ha saltak og fortrinnsvis stående kledning. Naust tillates ikke malt i farger som fremstår som skarpe og kontrastfylte.
- Naust til fritidsformål kan ha maks bruksareal på 40 m² og mønehøyde på maks 4,0 meter. Det kan tillates inntil 3 vinduer i størrelse tilpasset bygningsdimensjonen.
- Naust til næringsformål kan ha maks bruksareal på 70 m² og mønehøyde på maks 5,5 m.

- Naust kan benyttes til oppbevaring av båt og redskap i tilknytning til båtbruk. Naust skal ikke innredes med tanke på overnatting eller personopphold. Balkong eller altan tillates ikke.
- For større naust- og flytebryggeanlegg kan det kreves reguleringsplan, jf. PBL § 11-9 nr. 1.
- Gjenoppbygging, utvidelse og vedlikehold av naust i henhold til punkt 3.8 tillates.
- For områdene N58 (Finnsetvika), N64 (Mårnes) og N84 (Sørfugløy) gjelder følgende bestemmelse: Ved restaurering og bygging av naust i dette området, må naustene tilpasses eksisterende naustbebyggelse i størrelse, uttrykk, materialbruk og farge.

b. Energianlegg

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

4.1.9. Opplysende retningslinjer

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

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

Massetak:

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

4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.2.1. Avkjørsels- og avstandsbestemmelser

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

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

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

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

4.2.2. Parkering med informasjonspunkt (P)

Innenfor P1 kan det etableres parkeringsplass med informasjonspunkt.

Innenfor P2 kan det etableres et informasjonspunkt som innfallsport til Láhko nasjonalpark.

Det tillates også ett toalettbygg innenfor området. Maks størrelse er 25 m2 BYA.

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

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

4.3.1. Generelt om bebyggelse som inngår i LNFR-område

Landbruksbebyggelse

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

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

Våningshus

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

Kårbolig

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

Gjeterbu/skogsbu

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

Bebyggelse for tilleggsnæring

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

Arealene virksomheten etableres på skal ikke fradeles.

4.3.2. Retningslinjer til eksisterende bebyggelse i LNFR-områder

Eksisterende boligbebyggelse

- *Det kan gis dispensasjon for utvidelse av eksisterende bolighus dersom det skjer innenfor rammen av bestemmelsen punkt 4.1.3.*
- *Det kan gis dispensasjon for oppføring av ett anneks jr. punkt 3.2*
- *Det kan gis dispensasjon for garasje og andre mindre uthus i tilknytning til eksisterende bebyggelse. For garasje vises det til punkt 4.1.3.*
- *Altaner/balkong: Det vises til generelle bestemmelser om balkonger/terrasser i punkt 3.1.*

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

Eksisterende fritidsbebyggelse:

Det kan gis dispensasjon for utvidelse av eksisterende fritidshus dersom dette skjer innenfor rammen av bestemmelsenes punkt 4.1.4.

Gjenoppbygging, ombygging og riving av eksisterende bebyggelse:

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

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

4.3.3. LNFR-områder hvor spredt utbygging er tillatt

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

For områder uten plankrav:

- I områder for spredt boligbebyggelse skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 30 % av tomtens areal. Totalhøyde skal være maks 8,5 meter.
- For hyttetomter settes maks tillatt bebygd areal (BYA) til 200 m². BYA inkluderer alle former for målbart areal, som hytte, uthus, anneks, garasje og altan/balkong m.m. Flytebrygge omfattes ikke av dette.
- Totalhøyde på hytte maks 7,0 meter. Øvre grense for den enkelte bygning er 120 m² (BRA).
- Ervervsbebyggelse skal plasseres og utformes slik at det ikke vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende bebyggelse og allmenne interesser med tanke på støy, støy, lukt og forurensning generelt. Behov for buffersone/vegetasjonsbelte mot tilstøtende områder skal alltid vurderes. Utendørs lagring skal foregå på en ryddig måte og skal være skjermet mot innsyn fra omgivelsene ved behov. Total høyde kan være maks 12 meter. Maks BYA er 60%.
- Det kan ikke fradeles eller bygges på jordbruksareal, og heller ikke slik at dyrka mark blir innbygd.
- Atkomst til spredt bebyggelse skal ikke foregå over dyrka mark.
- Bebyggelse skal ikke hindre fri ferdsel lang sjø og vassdrag.
- Tidligere fradelte tomter regnes ikke med i oversikt over antall enheter, jf. tabell over LNFR-områder hvor spredt utbygging tillates. Forutsetningen for at fradelte tomter ikke skal regnes med er at det er gitt fradelingstillatelse for maks 3 år siden, jfr. frist for å rekvirere oppmåling.
- Tilsvarende gjelder for gjenoppbygging av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade, samt våningshus på landbrukseiendom som endrer status til bolighus.
- Mindre kommunaltekniske anlegg for eksisterende bebyggelse kan tillates.
- Det kan ikke fradeles eller bygges på områder som er i konflikt med reindriftens flytt- og trekkleier, jf. reindriftsloven § 22.
- For øvrig gjelder bestemmelser om utforming/ byggeskikk, se pkt. 3.1

Opplysende retningslinje:

For spredt fritidsbebyggelse kan det tillates fradelte tomter på inntil 1 dekar

4.3.4. Omfang av bebyggelse og supplerende bestemmelser i spredtbygdområdene

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

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

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

Krets	Nummer plankart	Områdenavn	Nye boliger	Nye hytter	Ny næring	Plankrav	Merknad
	SE100	Opsahl sørvest			2		Nytt område. Områdestabilitet er utredet (NVE)
Inndyr	SBHE20	Kleivstua Skaugvoll	2	1	1		Antall enheter redusert. Områdestabilitet er utredet.
	SBE21	Jelstad	3		2		Områdestabilitet er utredet.
	SBE22	Stokbruvika	3		1		Områdestabilitet er utredet.
	SBHE23	Sund	3	3	2		Området justert, dyrka mark tatt ut. Områdestabilitet er utredet.
	SBHE24	Mellom Sandnes	2	4	2		Området noe justert/ redusert av hensyn til beiteområde rein. Områdestabilitet er utredet.
Sundsfjord	SH25	Leirvika		2		RP*	.
	SH26	Vindvik					Beholdes som spredtbygd rundt eksisterende bebyggelse.
	SBH27	Sirivika		2		RP*	Justert ihht aktsomhetsområde.
	SBH28	Hamn	4	5		RP*	Justert ihht aktsomhetsområde. ..
	SH29	Hamn-Forsåga					Spredtbygdområde beholdes rundt eksisterende bebyggelse.
Nordfjord	SE30	Breivika næring					Justert ihht aktsomhetsområde
	SB30	Breivika bolig					
	SH31	Lefneset		3		RP*	Justert i nord.
	SB32	Asgotsletta	1			RP*	
	SBE33	Kjøpstad-Eivika	2		2	RP*	Området justert, dyrka mark tatt ut. Antall enheter redusert.
	SH34	Håkjerringvika					Ingen nye enheter av hensyn til beiteområde rein.
	SBE35	Kjelling	5		4		Områdestabilitet er utredet.
	SBE36	Eidsvika Skålsvika sør	3		1	RP *	
	SB37	Skålsvik - Nord	1				Områdestabilitet er utredet.
	SB38	Storhaugen	4				Områdestabilitet er utredet.
	SB39	Saura nord for skolen	1				Områdestabilitet er utredet.
	SBE40	Saurnes	5		2		Områdestabilitet er utredet.
	SH41	Eiendom 52/3		1			Områdestabilitet er utredet.
	SE42	Høgtun			1		Områdestabilitet er utredet.
	SBE43	Kleivhammaren-Katthaugen	5		2		Områdestabilitet er utredet.
Sandhornøy	SB44	Nygård	2				Områdestabilitet er utredet.
	SBE45	Ertenvåg, Storhaugen	4		2		Områdestabilitet er utredet.
	SH46	Ertenvåg- Mot Varhaugen		5			Områdestabilitet er utredet.
	SBHE49	Kummern	5	4	1	RP*	
	SBE50	Skjellvik	3		1	RP*	Området justert av hensyn til reindrift og aktsomhetskart.
	SBHE51	Sandnes vest	3	2	1		Områdestabilitet er utredet.
	SBE52	Sandnes øst	2		1		Områdestabilitet er utredet.
	SBHE53	Klubbstein - Kransvik					Området avgrenses ihht eksisterende bebyggelse, ingen nye enheter.

Krets	Nummer plankart	Områdenavn	Nye boliger	Nye hytter	Ny næring	Plankrav	Merknad
	SBHE54	Finnset-Klubbstein					Området avgrenses ihht eksisterende bebyggelse. Ingen nye enheter.
	SH55	Telnes					Området avgrenses ihht eksisterende bebyggelse, ingen nye enheter.
	SBHE56	Alsvik					Området avgrenses ihht eksisterende bebyggelse, ingen nye enheter.
	SBHE58	Sandvik	3	1	2		Områdestabilitet er utredet.
	SH59	Skåret		5		RP*	Området er Justert/ redusert.
	SBH60	Følvik	2	4		RP*	
	SBHE61	Sæter					Avgrenses til eksisterende bebyggelse. Ingen nye enheter
	SBE62	Ravik	3		1		Områdestabilitet er utredet.
	SH63	Mårnes v/Flosanden		1			Områdestabilitet er utredet.
	SBE64	Mårnes	5		2		Område justert i forhold til strandsone. Myr og plantefelt tatt ut. Områdestabilitet er utredet.
	SBHE65	Våg - Slærasen	3	3	2		Området justert, lite egnet. Områdestabilitet er utredet.
	SB66	Våg v/fylkesveien	2				Området justert, lite egnet. Områdestabilitet er utredet.
	SB68	Jøtnesåsen	3				Områdestabilitet er utredet.
	SB69	Hustad	5		1		Områdestabilitet er utredet.
	SH70	Horsdal v/ fylkesveien		2		RP*	
	SBHE71	Horsdal	2	5	1		Områdestabilitet er utredet.
	SBE72	Horsdalgården	3		2		Områdestabilitet er utredet.
	SH74	Morsdal		2		RP*	Avgrenset ihht aktsomhetsområde for skred.
	SH75	Kvarsvik		3		RP*	
	SH76	Kvarsnes		5		RP*	
Arnøya	SH78	Nordamøy.Korsberget.		3			Områdestabilitet er utredet
	SBHE79	Nordamøy	8	3	5		Områdestabilitet er utredet
	SB81	Sørarnøy sentrum	8				Områdestabilitet er utredet.
	SB82	Sørarnøy sør	3				Områdestabilitet er utredet.
	SE83	Krokholmen			1		Områdestabilitet er utredet
Fleina	SH84	Fleina		4			Områdestabilitet er utredet.
Fugløy	SH85	Nordfugløy		5		RP*	Området justert av hensyn til strandsone/friluftsområde, naturmiljø og aktsomhetsområde for skred og flom
Femris	SH86	Røssøysundet		4			Områdestabilitet er utredet
	SH87	Nord Femris		4			Områdestabilitet er utredet
	SH88	Sør Sandnes		5			Områdestabilitet er utredet
	SH89	Sør Femris		3			Områdestabilitet er utredet
Fleinvær	SH90	Kjønøy					Områdestabilitet er utredet
	SH91	Skora		1			Områdestabilitet er utredet

Krets	Nummer plankart	Områdenavn	Nye boliger	Nye hytter	Ny næring	Plankrav	Merknad
	SBHE92	Mevær	2	3	1		Områdestabilitet er utredet
	SH93	Unsøya		2			Områdestabilitet er utredet
	SHE94	Løksøya	1	1			Områdestabilitet er utredet
	SBHE95	Langholmen	1	1	1		Områdestabilitet er utredet
	SBHE96	Sørvær	2	2	1		Områdestabilitet er utredet
	SH97	Helløya		1			Områdestabilitet er utredet
	SH98	Tverrøya		1			Områdestabilitet er utredet

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

4.3.5. Byggeforbud langs sjø, vann og vassdrag

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

4.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag

4.4.1. Generelle bestemmelser

- Inngrep og/eller aktiviteter i sjø og vassdrag som kan skade naturmangfoldet er ikke tillatt. Forurensning skal begrenses til det minimale, og skal følge enhver tids gjeldende lover og forskrifter for det aktuelle tiltaket.

- Dersom nye inngrep kan endre miljøtilstanden for en vannforekomst eller vanskeliggjøre miljøoppnåelsen, må kravene i vannforskriften § 12 være oppfylt.
- Innen hovedformålet bruk og vern av sjø og vassdrag, og uavhengig av underformål, er vedlikehold, fjerning og nyetablering av nødvendige sjømerker og navigasjonsinnretninger for å ivareta sikkerhet og framkommelighet på sjøen tillatt, jf. pbl. § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

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

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

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

4.4.3. Fiske (FI)

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

4.4.4. Farled (FA)

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

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

Bestemmelsesområdene omfatter både akvakulturformål og ferdselsformål.

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

4.4.6. Akvakultur (A)

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

Område nr.	Lokalitet nr.	Navn på lokalitet	Innehaver	Nåværende bruk	Bestemmelser
A3	11129	Nordfugløy	Mowi	Laks, ørret, regnbueørret	
A4	28856	Skauholmen	Salten N950	Ventemerder	
A5	28036	Langskjæran	Mowi	Laks, ørret, regnbueørret	
A6	29296	Fleina sør	Mowi	Laks, ørret, regnbueørret	

Område nr.	Lokalitet nr.	Navn på lokalitet	Innehaver	Nåværende bruk	Bestemmelser
A7	11122	Røssøya N	Gifas/NFK	Laks, ørret, regnbueørret	
A8	21397	Midt-Femris	Gifas/NFK	Laks, ørret, regnbueørret	
A9		Femris-Sør Stavsundet			Det åpnes kun for akvakultur av andre arter enn laks, ørret, regnbueørret eller torsk, det åpnes ikke for akvakultur av laksefisk og marin fisk
A10		Forstranda			
A12		Alten			Det åpnes kun for akvakultur av andre arter enn laks, ørret, regnbueørret eller torsk, det åpnes ikke for akvakultur av laksefisk og marin fisk
A13	11116	Langholmen	Gifas	Laks, ørret, regnbueørret	
A14	38317	Vedskjæran	Kelpinor	Alger	
A15		Sandhornøy vest	Organic Seafarm Søknads- prosess pågår	Alger	Dersom pågående søknad om konsesjon for torsk ikke godkjennes skal det kun åpnes for akvakultur av andre arter enn laks, ørret, regnbueørret eller torsk, det åpnes ikke for akvakultur av laksefisk og marin fisk
A17	13006	Hestholmen N	Nova Sea	Laks, ørret, regnbueørret	
A18		Morsdalsfjorden – Horsdal			
A19	13290	Stigvika	Gifas/NFK	Laks, ørret, regnbueørret	
A20	22995	Oldervik	Gifas/NFK	Laks, ørret, regnbueørret Alger	Gyteområde for torsk, ikke mulig med torskoppdrett her
A22	30857	Leirvik	Gifas/NFK	Laks, ørret, regnbueørret	
A28		Leirvik-Storvikneset			Det åpnes kun for akvakultur av andre arter enn laks, ørret, regnbueørret eller torsk, det åpnes ikke for akvakultur av laksefisk og marin fisk
A23	35457	Sunds fjord	Norwegian Seaweed Institute	Alger	
A23	29319	Sunds fjord	Helgeland smolt	Settefisk	
A24	11112	Kjerkvika	Organic Seafarm	Laks, ørret, regnbueørret	Gyteområde for torsk, det ikke mulig med torskoppdrett her.
A25	18717	Hammarvika	Organic Seafarm	Laks, ørret, regnbueørret	Gyteområde for torsk, ikke mulig med torskoppdrett her.
A26	35617	Mulnesodden	Mowi	Laks, ørret, regnbueørret	Gyteområde for torsk, ikke mulig med torskoppdrett her.
A27		Kjølvika sør			Gyteområde for torsk, ikke mulig med torskoppdrett her.
A29		Lillevika nord for Stolvika			
RP	45037	Kjølvika I	Organic Seafarm	Laks, ørret, regnbueørret	
RP	19975	Øya	NFK	Fisk/Domus Pisces	
RP	36537	Skjellvik	Polaralge	Alger	
RP	37117	Vågsosen	Kelpinor	Alger	

Tabell 3: Bestemmelser knyttet til akvakulturområdene i planen

4.4.7. Ankringsområde (VAO)

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

4.4.8. Havneområder i sjø (HOS)

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

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

4.4.9. Opplysende retningslinjer

- *De områdene som innen akvakultur ikke benyttes til akvakultur kan benyttes til ferdsel, fiske, friluft og naturformål (FFFN).*
- *Ved behandling av planer og enkeltsaker i FFFN-områdene vises det til Fiskeridirektoratets kartløsning Yggdrasil med kartfestet informasjon om kystnære fiskeridata, naturmangfold, gyte- oppvekst og beiteområder og annen relevant data for arealplanlegging.*
- *Akvakulturanlegg kan ikke legges i eller opp til viktige farleder som vist på kart eller i konflikt med sjøkabler til tele-, strøm- eller vannledning. Det må også tas hensyn til oppankringsplasser.*
- *Det er et mål å plassere akvakulturanleggene slik at de er minst mulig i konflikt med fiskeriinteressene.*
- *Søker på lokalitet for oppdrett bør ha diskutert søknaden med Nord Fiskarlag før søknaden sendes. Plassering og utforming av anlegget med fortøyning er av spesiell interesse for fiskeri.*

- *Angående fortøyning i AF-områder: Fortøyninger festes normalt på 8-9 m dypt nærmest anlegget og skrår derfra ut fra anlegget og ned mot bunnen. Det vil si at vanlig sjøveis ferdsel i utgangspunktet er uproblematisk innenfor AF-områdene.*
- *Ved søknad om tiltak i sjø skal registrerte ankringsplasser i sjøkart hensyntas. Innenfor ankringsområdene tillates ikke tiltak som er i konflikt med bruken av området til ankring. Eksempelvis kabler, rør, ledninger og andre tiltak som kan være til hinder for sikker oppankring».*

Vannforvaltning (jf. regional vannforvaltningsplan):

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

5. Hensynssoner (PBL § 11-8)

Alle hensynssoner er beskrevet med nummer i vedlegg 4. Nummer henviser til nummerering av områdene i plankartet.

5.1. Sikringssone H110, nedslagsfelt for drikkevann

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

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

5.2. Faresone H310, ras- og skredfare

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

5.3. Faresone H320, flomfare

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

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

5.4. Faresone H360 skytebane

Følgende områder er vist med hensynssone H360 Skytebane i plankartet:

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

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

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

5.5. Faresone H370 Høyspentanlegg, sentral- og regionalnett

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

5.6. Hensynssone H560 Naturmiljø

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

5.7. Hensynssone H570 Bevaringsverdig kulturmiljø – Sørfugløy

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

5.8. Båndleggingszone H720 Naturvern

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

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

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

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

5.10. Båndleggingszone H740 Reguleringsmagasin

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

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

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

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

Vedlegg 2: Naust

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

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

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

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

Naustnummer i plankart	Kommentar/område	Antall
N114	Nordfugløy	4

Vedlegg 3: Flytebrygger

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

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

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

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

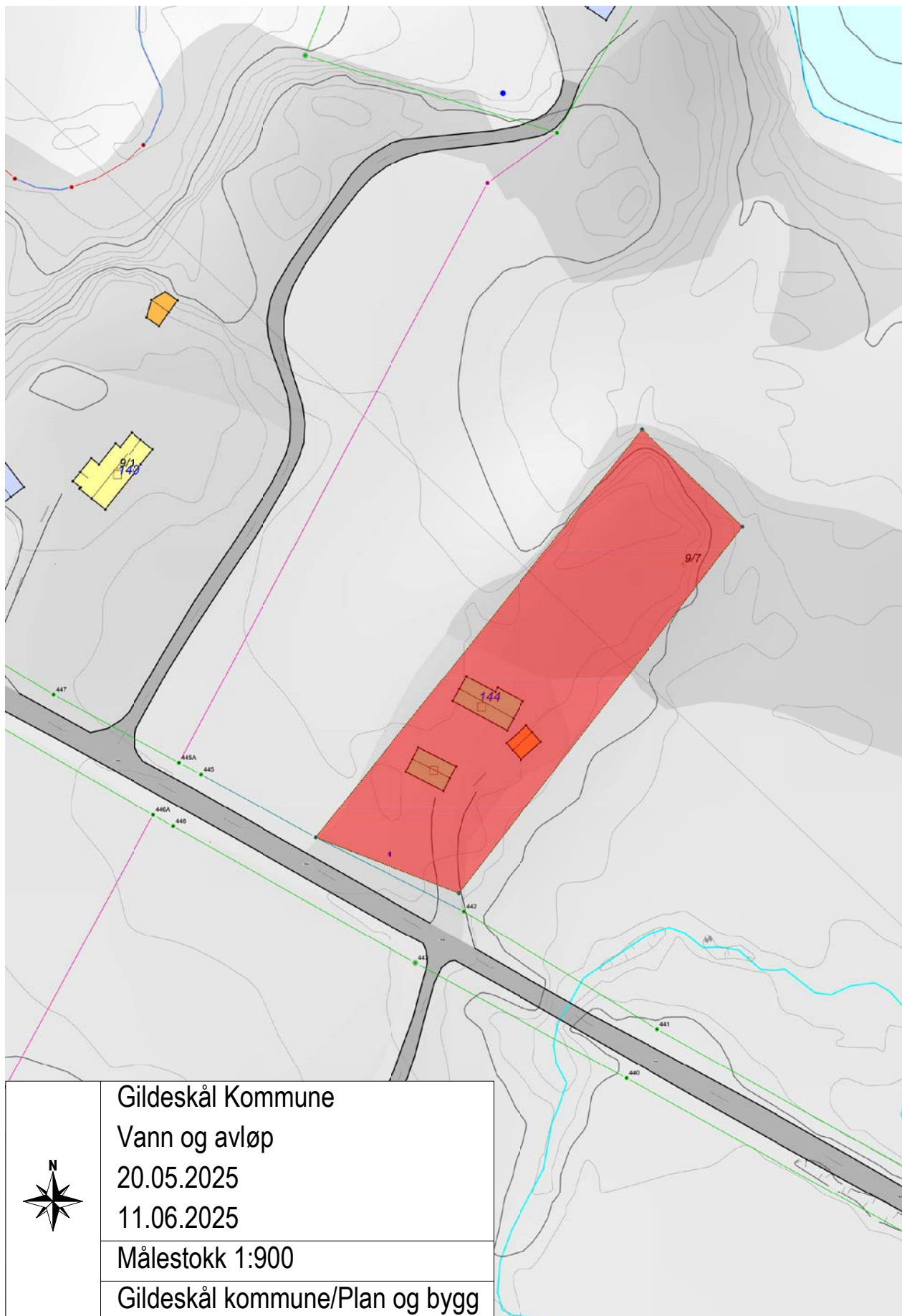
Vedlegg 4: Energianlegg

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

Vedlegg 5: Hensynssoner

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

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





9_7 grunnkart

Dato: 11.06.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 33N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje vannkart
-  Skissensøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 500 cm

Matrikkel Adresse

-  Tekstfor Vegadresse
-  Vegadresse

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Fritidsbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger

-  Takriss
-  Mønelinje

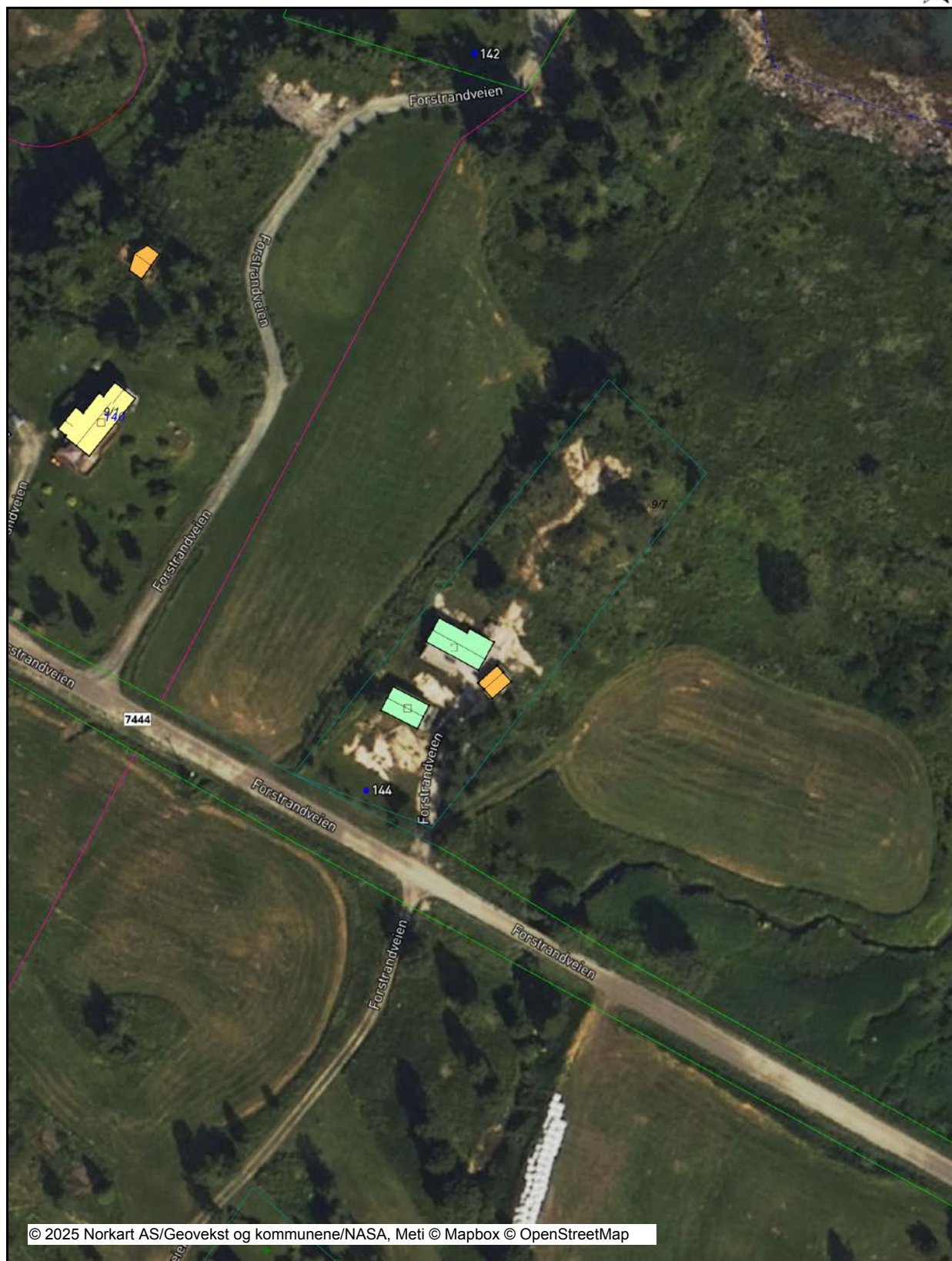


9_7 ortofoto

Dato: 11.06.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 33N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje vannkart
-  Skissensøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense ≤ 500 cm

Matrikkel Adresse

-  Tekstfor Vegadresse
-  Vegadresse

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Fritidsbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger

-  Takriss
-  Mønelinje



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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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: Forstrandveien 144
8140 INNDYR**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stevan Vukovic**Oppdragsnummer:****Telefon:** 901 69 641
E-post: stevan.vukovic@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