

aktiv.

Lægern 32, 8730 ALDERSUNDET

**Hytte med anneks/uthus i
majestetiske omgivelser ved
Vassvatnet.**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Clausen

Mobil 957 77 529

E-post roger.clausen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

Ole Tobias Olsens gate 5, 8602 Mo i Rana. TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 350 000,-
Omkostn.: Kr 34 840,-
Total ink omk.: Kr 1 384 840,-
Selger: Sigrunn Rydning

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980, tilbygd 1999
BRA-i/BRA Total 83/99 kvm
Tomtstr.: 1070.1 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 45
Oppdragsnr.: 1807260157

Hytte med anneks/uthus i majestetiske omgivelser ved Vassvatnet.

Velkommen til denne koselige fritidsboligen i naturskjønne Aldersundet, Lurøy kommune! Eiendommen ligger i et attraktivt område med umiddelbar nærhet til flotte turområder, jakt- og fiskemuligheter. Dagligvarebutikk finnes kun 2,5 km unna, og det er kort vei til Stokkvågen fergekai med båtforbindelser til øyriket.

Fritidsboligen er fra 1980 og har et bruksareal på 83 m². Den inneholder entré, stue, kjøkken, bad, fire soverom, gang og to boder. Uteplassen består av en terrasse på 73 m² med adkomst fra hovedinngangsdøren. Eiendommen inkluderer også et anneks på 16 m² med enkel standard. Oppvarming skjer via luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Uthus med utedo samt et lite røykeri.



Innhold

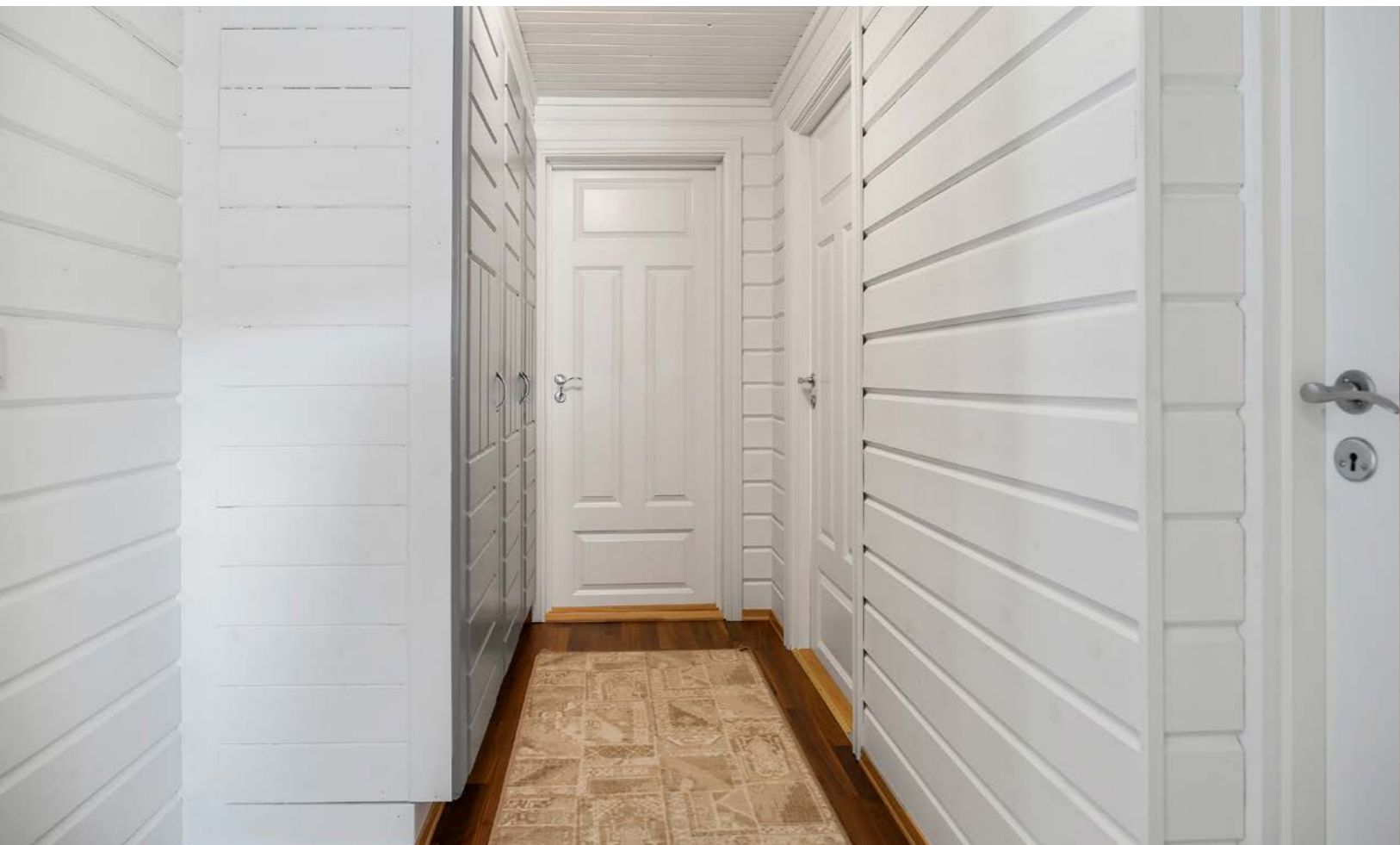
Velkommen	2
Om eiendommen	20
Egenerklæring	65
Forbrukerinformasjon	150
Budskjema	151











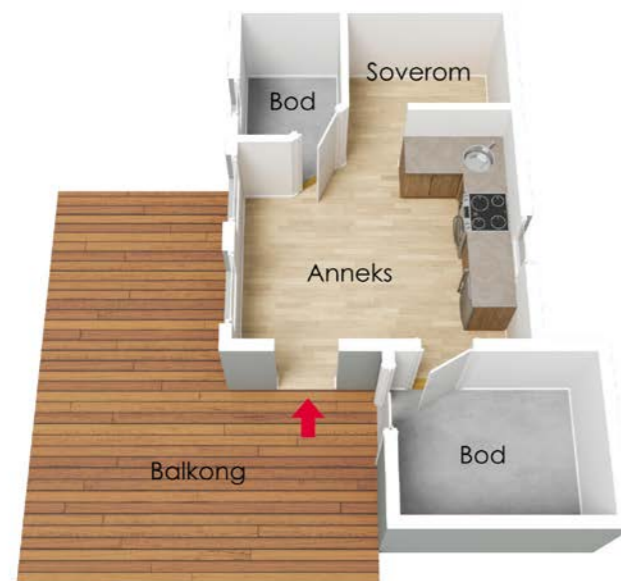


Hytta



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Anneks




Lægern 32
Anneks

©2025 Alle rettigheter reservert

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 kvm

BRA - e: 16 kvm

BRA totalt: 99 kvm

TBA: 73 kvm

Fritidsbolig (bygd ca 1980, tilbygd 1999)

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 kvm Entré, stue, kjøkken, grovkjøkken, gang, bad, 2 boder og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

73 kvm Terrasse- og balkongareal

Anneks (bygd ca år 2000)

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 kvm Stue/kjøkken, sovealkove og toalettrom (veggplater ikke ferdigstilt)

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 10 kvm.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Det er også en liten bod med utedo og røykeri som ikke er oppmålt eller nevnt av takstmann.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Unntaket er at det er etablert en uinnredet vedbod som ikke vises på

tegningene.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på hytten.

Anneks

I følge Lurøy kommune finnes det ikke byggemeldte og godkjente tegninger i deres arkiver, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av dette annekset.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1070.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet naturtomt. Tomten har vært festetomt men ble utkjøpt av selger.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Aldersundet, nærmere bestemt i Vasslia i Lurøy kommune. Det er umiddelbar nærhet til flotte turområder med gode jakt- og fiskemuligheter.

Matkroken i Aldersundet, som er stedets dagligvarebutikk, ligger ca. 2,5 km fra eiendommen. Det er kort vei til Stokkvågen fergekai, som har båtforbindelse og gir tilgang til øriket.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via sti fra privat vei og har privat vanntilførsel direkte fra nærliggende elv fra Vassvatnet.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende fritidseiendommer og enkelte boliger lengre ned.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Aldersundet.

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført i 1980. Tilbygd 1999.

Bygningen er fundamentert på støpte peler og ringmur. Den ene siden er kledd med grunnmursplater. Dreneringen er naturlig.

Bygningen har yttervegger av bindingsverk i tre, som utvendig er kledd med stående kledning.

Takkonstruksjonen er et saltak i tre med undertak av Brettex. Loftskillet er isolert.

Taket har renner og nedløp av plast og metall, samt en luftehatt. Pipen er tekket med et heldekkende beslag med bue.

Etasjeskillet er et trebjelkelag med krypkjeller under. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og en malt hovedinngangsdør i tre med 2-lags isolerglass.

Eiendommen har en terrasse med malt, stående rekkverk. Konstruksjonen er av tre, innfestet i bygningskroppen og fundamentert på peler av tre. Eiendommen inkluderer også et anneks som er fundamentert på trepeler på berg, med et bjelkelag av tre med stubbeloftskonstruksjon. Ytterveggene er av reisverk i tre med utvendig stående kledning, og taket er en saltakskonstruksjon tekket med asfaltshingel.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp og beslag

Avvik: • Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe

for feier.

Enkelte takrenner har vannansamlinger.

- Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Spor etter mus på kaldloftet. Usikkerhet om hvilke eventuelle skader disse kan ha gjort i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

Det ble observert ekskrementer fra mus og røyskatt ved befarings.

Det er ikke tettset tilfredsstillende rundt avtrekksrøret til ventilatoren.

- Vinduer

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Enkelte vinduer er utvendig værslitte.

Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindusmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.

Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug. Flere vindu er utvendig værslitt.

- Dører

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Håndtaket er noe løst.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30

mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i fritidsboligen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 11 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 16 mm.

- Radon

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

- Pipe og ildsted

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Flisene foran ildstedet er løse, og det er sprekker i fugene.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Vannlåsen er midlertidig understøttet med trepinne for å unngå at vannlåsen sklir fra hverandre.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmepumpe

Avvik: • Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser om at det ene fundamentet til entré er i bevegelse.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Takteking

Avvik: • Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
• Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tektekingen har stedvis synlige skruer og spiker, og noen av disse har rustskader.

Det er utett i overgangen mellom teking og vindskibeslag, taktroen i dette området er råteskadet.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: • Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverket er stedvis værslitt.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Generell

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

Det er utettheter i belegget. Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er utette rørgjennomføringer under servant. Rommet mangler tilluft. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Ja Det er stedvis noe løse kabler og synlige ledere.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for deler av arbeider som er utført på det elektriske anlegget. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Septiktank

Verditakst

Kr 1 350 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Utdrag fra egenerklæring:

Fritidsboligen ble kjøpt i 2003.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Lekkasje rundt pipe. Lekkasjen er tettet.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2013

Beskrivelse: Skiftet vindu, kledning terrassedekke.

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

Ja

Beskrivelse: Bevegelse i en pilar.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Muselort under vask og på loft.

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

Ja

Beskrivelse: Har du opplevd at dette har vært ustabil? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja

Beskrivelse: Utbygging av kraftverk.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Standard

Hytten ligger i Lurøy kommune, på Bratland ved Vassvatnet ca 8 mil fra Mo i Rana. Sjarmerende hytte med fantastisk utsikt mot Aldersundet og omkringliggende fjell!

Her kjører du bilen nesten helt frem til hytta, og i tillegg, like foran en stor parkeringsplass, slik at her trenger ikke gjester/besøkende å lete etter parkeringsplass.

Foruten hytten er det et anneks, lite uthus med utedo og røykeri.

Solen er her fra tidlig morgen til sent på kvelden, og den store terrassen er optimal med tanke på å utnytte sol/utsikt maksimalt. Laget anneks for losjering av gjester eller til lagring om ønskelig.

Innlagt strøm.

Strandtindan er brukt av ekstrem-sportsutøvere vinterstid. Vassvatnet rett i nærheten har flotte fiskemuligheter og mange bader her i tillegg. Ønsker man lengre turer, så er det flere gode fiskevann i

nærområdet. Ørret, røye er overrepresentert her, og ikke noe er vel som fersk fisk på stekepannen etter en lang tur?

Kun få min kjøring med bil unna hytten, så har man butikk, båtleie for havfiske, småbåthavn og annet. Mange her bruker mye kajakk, grunnet de maritime omgivelsene.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, laminerte profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr med koketopp. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad

Badet har vinylbelegg på gulv, vegger med tapet og malt panel, og malte plater i himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og innredning med servant med to-greps blandebatteri. Avtrekk via elektrisk vifte.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og teppegulv.

Vegger: Panel.

Himling: Panel.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er plassert i kjøkkenskrog.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

- Varmepumpe: Luft-til-luft varmpumpe av merket Mitsubishi Electric fra 2020 i stuen.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 30 liter av merket Effekt fra 1987, plassert på badet.
- Elektrisk anlegg: El-skap med automatsikringer og måler plassert i entré.
- Brann tekniske forhold: Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr.

Innbo og løsøre

Alt møblement og løsøre som er der på visning kan medfølge, dersom kjøper ønsker dette. Dersom man oppnår prisantydning er vi villig til å bekoste Cinderella forbrenningstolett (uinnstallert).

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. 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 under pkt kjøkken, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2020:

• Luft-til-luft varmpumpe av merket Mitsubishi Electric fra 2020 i stuen.

2018:

• Pipe og ildsted ble montert i 2018.

2003:

• Type takteking: Pappshingel.
• Type undertak: Brettex.

Modernisert/Påkostet år

2003/2018/2020

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass langs Lægern.

Solforhold

Gode solforhold etter opplysninger fra selger.

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgssystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Fritidsboligen har oppvarming med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Fant ikke spesifikk informasjon om oppvarming i enkelte rom.

Energimerke

D - GUL

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 350 000

Omkostninger kjøper

1 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

33 750 (Dokumentavgift 2,5% forutsatt kjøpesum kr. 1.350.000)

545 (tinglysing skjøte)

545 (tinglysing pantenotering kjøpers bank)

16 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 384 840 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 401 740 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 404 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Av kommunale avgifter påløper avgift for fritidsrenovasjon med ca kr. 1 100,- pr år. Ikke vedtatt feiing p.t., men kan bli innført. Tømming av septiktanke har intervall hvert 4. år

Informasjon om eiendomsskatt

Ingen eiendomsskatt på denne eiendommen p.t.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 260 678 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er

oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Velforening

Årlig avgift kr. 1 200 der hytteforeningen drifter parkeringsplass.

Informasjon om vannavgift

Ingen vannavgift p.t. Eiendommen har privat vanntilførsel direkte fra nærliggende elv fra Vassvatnet.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 45 i Lurøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:
- Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA 1995/648-1/72 10.02.1995

MÅLEBREV 2003/2098-1/72 09.05.2003

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1834 GNR: 33 BNR: 2 2003/2098-2/72 09.05.2003

OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER
Utgått festenr: KNR: 1834 GNR: 33 BNR: 2 FNR: 16

Eiendommens rettigheter
- Ingen rettigheter registrert.

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

Ferdigattest/brukstillatelse

Hytta

Foreligger ikke tegninger, ferdigattest eller brukstillatelse for oppføring av hytte i 1980, noe som skulle foreligge.

Utbygg trinn 1

Det er mottatt byggetegninger på tilbygg fra kommunen datert 26.08.1988. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Lurøy kommune opplyser i et standard skriv til takstmann/megler at dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Utbygg trinn 2

Det foreligger stemplede bygningstegninger for tilbygg datert 11.05.1999. Melding om mindre byggarbeid ble godkjent av kommunen i brev av 11.05.1999. Avviket etter dagens bruk i tegninger er at det er etablert en uinnredet vedbod som ikke vises på tegningene og soverom nærmest stue er benyttet til bod/grovkjøkken og 1 soveromsvindu i soverom 3 ved siden av går ut til den boden. I følge takstmann er rømningsvei fortsatt inntakt, men lysinnslipp er ikke innenfor krav.

Anneks

I følge Lurøy kommune finnes det ikke byggemeldte og godkjente tegninger samt ferdigattest eller

brukstillatelse i deres arkiver. Plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det tas spesifikt forbehold om at kjøper overtar ansvaret og risikoen ved alle ovennevnte forhold under overskriften «Ferdigattest/brukstillatelse».

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via sti fra privat vei.

Tilknytning vann: Eiendommen har privat vanntilførsel direkte fra nærliggende elv fra Vassvatnet.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet avløp via septiktank, overløp ledes ut i terreng. Det foreligger ikke utslippstillatelse.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Fremtidig hyttebebyggelse

Eiendommen følger Forenklet Reguleringsplan for Vassvatnet. Planen regulerer området til fremtidig hyttebebyggelse. 20.08.1981

Eiendommen følger Kommunedelplan Aldersund 2020, vedtatt 24.06.2020.

I kommuneplanen er arealet avsatt til fritidsbebyggelse - nåværende.

Eiendommen omfattes av hensynssone H910_1 i Kommunedelplan Aldersund 2020, som innebærer at reguleringsplan for Vassvatnet hytteområde fortsatt skal gjelde.

Det er vedlagt Detlajplan for miljø og landskap for bygging av Kjerringåga Kraftverk og rørgate som går i området.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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

Det er avtalt fastpris stor kr 49 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 000,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 2 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale som tilstandsrapport, innhenting av dokumentasjon fra kommunen/kartverket, fotopakke, markedspakke og tilrettelegging. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Roger Clausen
Eiendomsmegler MNEF
roger.clausen@aktiv.no
Tlf: 957 77 529

Ansvarlig megler bistås av

Roger Clausen
Eiendomsmegler MNEF
roger.clausen@aktiv.no
Tlf: 957 77 529

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Mo i Rana,
organisasjonsnummer 979158580
Ole Tobias Olsens gate 5,

Salgsoppgavedato

23.04.2026

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Lægern 32, 8730 BRATLAND
LURØY kommune
gnr. 33, bnr. 45



Markedsverdi

1 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 28.08.2025 Rapportdato: 10.09.2025 Oppdragsnr.: 20914-4155 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: HQ1664

Autorisert foretak: Motakst AS Sertifisert Takstingeniør: Marius Høgås Vår ref: Marius Høgås



MOTAKST

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.

Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagelser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

Rapportansvarlig

Medansvarlig

Marius Høgås

Sindre Jakobsen

Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180

Sindre Jakobsen
Uavhengig Takstingeniør
sindre@motakst.no
908 82 357



MOTAKST

Oppdragsnr.: 20914-4155

Befaringsdato: 28.08.2025

Side: 2 av 33

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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, annek, 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 straktiltak 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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	99 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	83 m ²
Totalpris	1 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Unntaket er at det er etablert en uinnredet vedbod som ikke vises på tegningene.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på hytten.

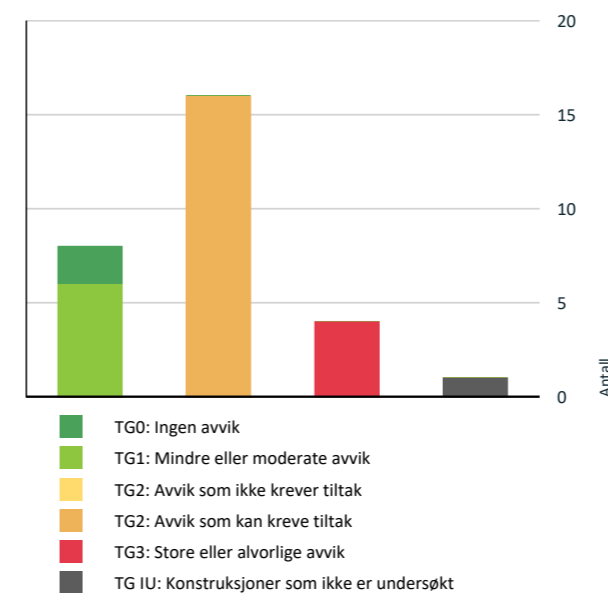
Anneks

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

I følge Lurøy kommune finnes det ikke byggemeldte og godkjente tegninger i deres arkiver, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av dette annekset.

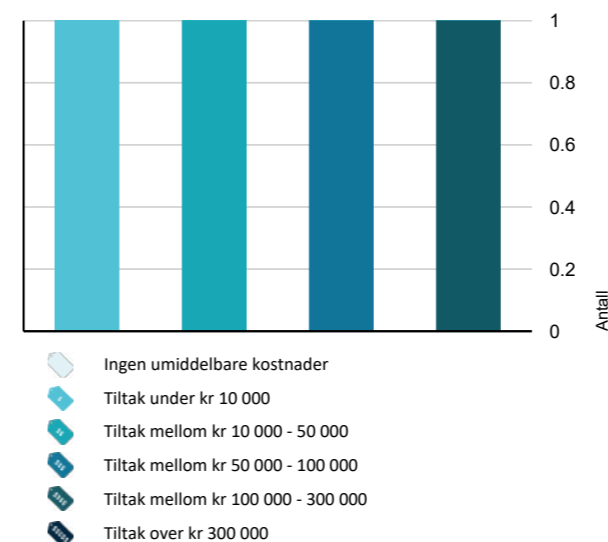
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takteking

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tektekingen har stedvis synlige skruer og spiker, og noen av disse har rustskader. Det er utett i overgangen mellom teking og vindskibeslag, taktroen i dette området er råteskadet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverket er stedvis værslitt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El-skap med automatsikringer og måler plassert i entré.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

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

Det er utettheter i belegget. Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er utette rørgjennomføringer under servant. Rommet mangler tilluft. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Enkelte takrenner har vannansamlinger.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Spor etter mus på kaldloftet. Usikkerhet om hvilke eventuelle skader disse kan ha gjort i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det ble observert ekskrementer fra mus og røyskatt ved befarings.

Det er ikke tett tilfredsstillende rundt avtrekksrøret til ventilatoren.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Enkelte vinduer er utvendig værslitte.

Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindusmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.

Utvendig omramming er montert for nær vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug. Flere vindu er utvendig værslitt.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Håndtaket er noe løst.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i fritidsboligen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 11 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 16 mm.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Flisene foran ildstedet er løse, og det er sprekker i fugene.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

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

Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser om at det ene fundamentet til entré er i bevegelse.

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

Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vannlåsen er midlertidig understøttet med trepinne for å unngå at vannlåsen sklir fra hverandre.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1980

Anvendelse
Fritidsbolig.

Standard
Fritidsboligen har normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Fritidsboligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier.

UTVENDIG

🔧 TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type takteking: Pappshingel.
Årstall: 2003.

Type undertak: Brettex.
Årstall: 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tektekingen har stedvis synlige skruer og spiker, og noen av disse har rustskader.

Det er utett i overgangen mellom teking og vindskibeslag, taktroen i dette området er råteskadet.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

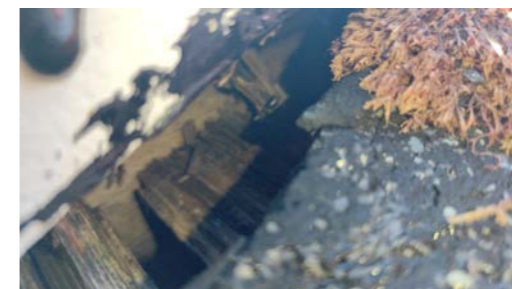
Tektekingen bør skiftes ut snarlig.

Råteskadet tro må skiftes ut.

Eier opplyser om at det følger med nytt pappshingeltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



🔧 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av plast og metall.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Enkelte takrenner har vannansamlinger.

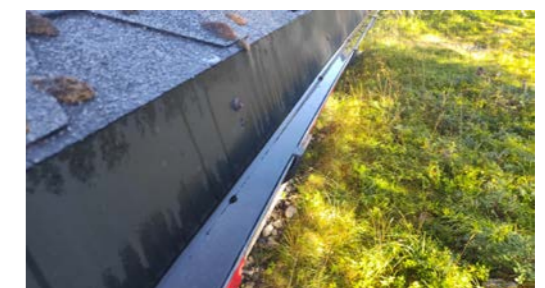
Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Rengjøring av takrenner må påregnes.

Takstige skal være monteret på alle tak som har helling utover (mer enn 6 grader), der feiing foregår fra tak.

Takstige som benyttes skal være typegodkjent og må monteres i henhold til monteringsanvisning fra produsent av stigen. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.



🔧 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med stående kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkel, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Spor etter mus på kaldloftet. Usikkerhet om hvilke eventuelle skader disse kan ha gjort i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Det bør etableres lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av Brettex.

Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen og i vegg på kjøkken.

Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere hele takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Det ble observert ekskrementer fra mus og røyskatt ved befaring.

Det er ikke tettet tilfredsstillende rundt avtrekksrøret til ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere ny dampsperre. Dampsperran hindrer varm, fuktig inneluft fra å trenge inn i konstruksjonen og skal alltid ligge på den varme siden av isolasjonen. Manglende dampsperre eller utettheter kan forårsake kondens og mulige skader.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å få kartlagt det eventuelle skadeomfanget skadedyr kan ha påført.

Det bør tettes tilfredsstillende rundt avtrekksrøret til ventilatoren for å forhindre at kondensvann kan renne inn via gjennomføringen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Enkelte vinduer er utvendig værslitte.

Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.

Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug. Flere vindu er utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Sålben- og vannbrettbeslag monteres ofte som det eneste tettesjiktet mot underlaget. Det medfører at beslagene bør ha oppbrett i begge ender mot vindussmyg, og i bakkant mot vinduets bunnkarm.

Omrammingen bør monteres minimum 6 mm fra vannbrettet for å unngå vannoppsug.

Det bør påregnes at enkelte vinduer må få utført vedlikehold.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedinngangsdør av tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

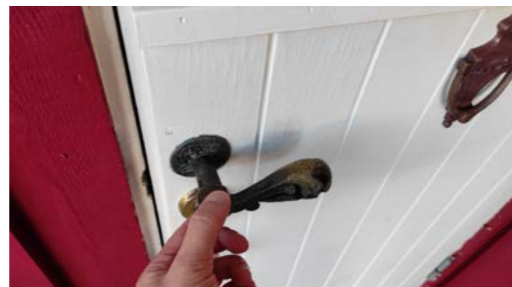
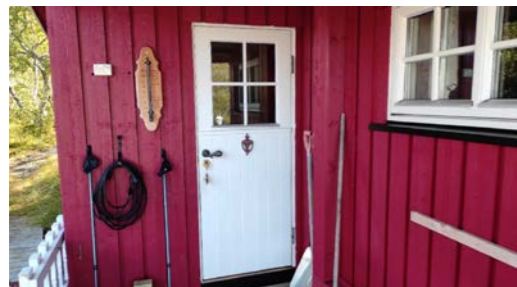
Håndtaket er noe løst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stramming av håndtaket må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 73 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 86 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på peler av tre. Adkomst fra eiendommen og via hovedinngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

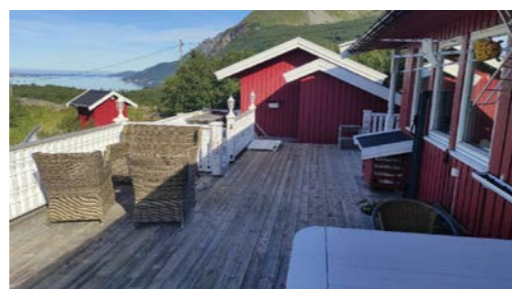
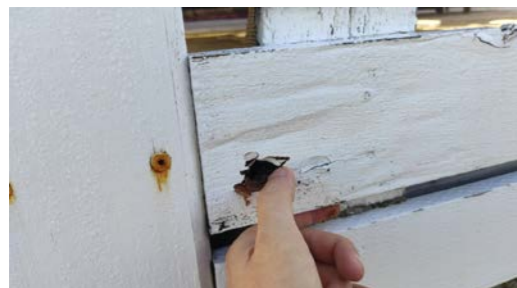
Rekkverket er stedvis værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Overflatebehandling av rekkverk må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat og teppegulv.
Veggene har panel.
Himlingene har panel.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i fritidsboligen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 11 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 16 mm.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Beskrivelse

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 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Fritidsboligen har pipeløp av isolert stålpipe direkte fra ildstedet. Pipe og ildsted ble montert i 2018.

Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon om siste feiing og tilsyn, ta kontakt med feiertjenesten for ytterligere informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flisene foran ildstedet er løse, og det er sprekker i fugene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flisene må festes tilfredsstillende til underlaget.

Etablering av nye fuger må påregnes.



TG 1 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har fritidsboligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulvet har vinylbelegg.
Veggene har tapet og malt panel.
Himlingen har malte plater.

Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Våtrommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og innredning med servant med to-greps blandeblender.

Avtrekk via elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er utettheter i belegget.

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er utette rørgjennomføringer under servant.

Rommet mangler tilluft.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det ble fuktmålt direkte i trepanelen og fuktsøkt rundt sluket ved befaring, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr med koketopp. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

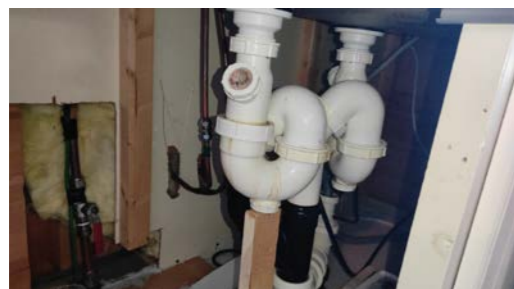
- Det er påvist andre avvik:

Vannlåsen er midlertidig understøttet med trepinne for å unngå at vannlåsen skli fra hverandre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannlåsen bør utbedres på en mer permanent måte.



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

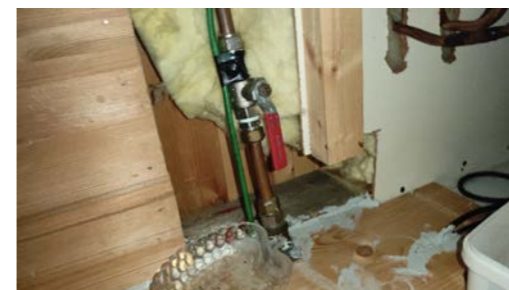
Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran plassert i kjøkkenskrog.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

1 TG 2 Varmepumpe

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric fra 2020 i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 30 liter av merket Effekt fra 1987 plassert på badet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling, men det var ikke krav på monterings tidspunktet.



1 TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler plassert i entré.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

El-anlegget er jevnlig oppgradert ved behov.

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

Ja Alle elektriske arbeider som er utført i nåværende eiers eiertid, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring for varmekabler i entré og skifte av sikringskap er fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er stedvis noe løse kabler og synlige ledere.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for deler av arbeider som er utført på det elektriske anlegget. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

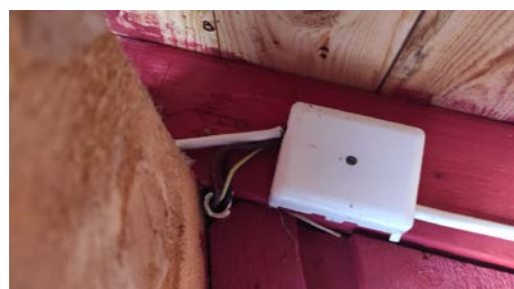
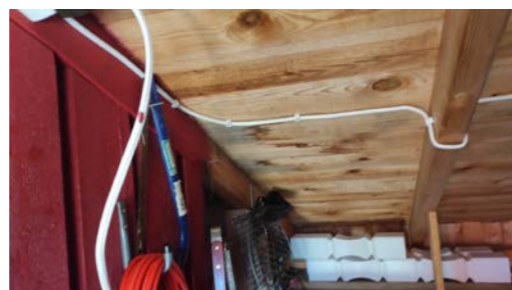
Generell kommentar

NB:

Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig).

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

Beskrivelse

Fritidsboligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av ukjente masser.

Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Naturlig drenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er oppført på støpte peler. Den ene siden er kledd med grunnmursplater.

Vurdering av avvik:

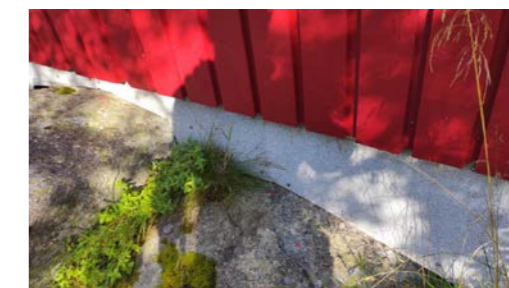
- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser om at det ene fundamentet til entré er i bevegelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres ytterligere undersøkelser, og eventuelt foreta tiltak for å forhindre bevegelser i fundamentet.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et relativt plant naturterreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast til vannpumpe fra elva.

Avløpsrør av plast til privat septiktank.

Vann- og avløpssystemet er felles med nabohytten.

Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnenvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Trykkfallet skyldes mest sannsynlig for svak vannpumpe. Dersom det er ønskelig med høy vannmengde må anlegget dimensjoneres opp.

TG III Septiktank

Beskrivelse

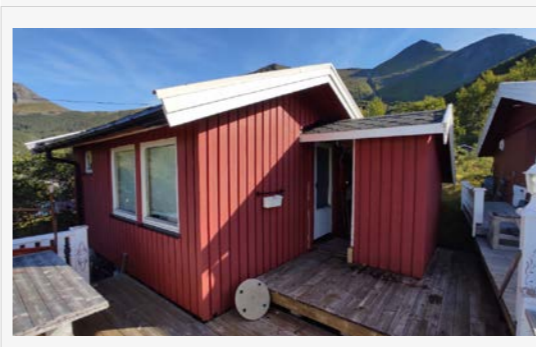
Septiktank av glassfiber. Det er ikke gjennomført inspeksjon eller vurdering av septiktanken i forbindelse med denne rapporten. Årsaken kan være manglende tilgjengelig dokumentasjon eller fysisk begrenset tilgang til tanken.

Tilstandsrapport

Det anbefales at kjøper/selger innhenter dokumentasjon eller utfører en separat kontroll av septiktanken for å avdekke eventuell tilstand og funksjonalitet, herunder tømmingsintervaller og godkjenninger fra kommunen.

Bygninger på eiendommen

Anneks

**Anvendelse**

Anneks.

Byggeår

2002

Standard

Annekset holder enkel standard.

Vedlikehold

Annekset fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger/gjenstående arbeider må påregnes.

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bygget er fundamentert på peler av tre fundamentert på berg, bjelkelag av tre med stubbeloftskonstruksjon.

Yttervegger av reisverk av tre, utvendig tekket med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med asfaltshingel.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

83 m²/83 m²

Fritidsbolig: Entré, Stue, Kjøkken, 4 Soverom, Gang, 2 Bod, Bad

Andre bygg: Anneks

Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 350 000

Konklusjon markedsverdi

1 350 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt område, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten. Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>
Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>
Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>
Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>
Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>
Eiendomsmevlingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>
Eiendom Norge AS <http://www.eiendommnorge.no/>
Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vasslia 7 ,8730 BRATLAND 0 m ² 1970 0 sov	16-07-2025		1 500 000		1 500 000	
2 Vassveien 25 ,8730 BRATLAND 44 m ² 1972 1 sov	09-03-2025	1 000 000	1 060 000		1 060 000	24 091
3 Vassveien 45 ,8730 BRATLAND 41 m ² 1969 2 sov	27-07-2020	790 000	725 000		725 000	17 683
4 Lægern 13 ,8730 BRATLAND 46 m ² 1991 2 sov	03-11-2016	855 000	800 000		800 000	17 391
5 Flostrandveien 354 ,8725 UTSKARPEN 81 m ² 1997 3 sov	01-06-2025	1 100 000	1 300 000		1 300 000	16 049
6 Lægern 6 ,8730 BRATLAND 69 m ² 1989 3 sov	20-08-2017	990 000	1 050 000		1 050 000	15 217
7 Lægern 23 ,8730 BRATLAND 66 m ² 1989 3 sov	01-06-2017	950 000	870 000		870 000	13 182
8 Lægern 10 ,8730 BRATLAND 74 m ² 1979 3 sov	23-10-2017	900 000	850 000		850 000	11 486

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Renovasjon (Fritidsrenovasjon):	Kr.	1 113
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	31 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
Frادrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 950 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 800 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Frادrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 950 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

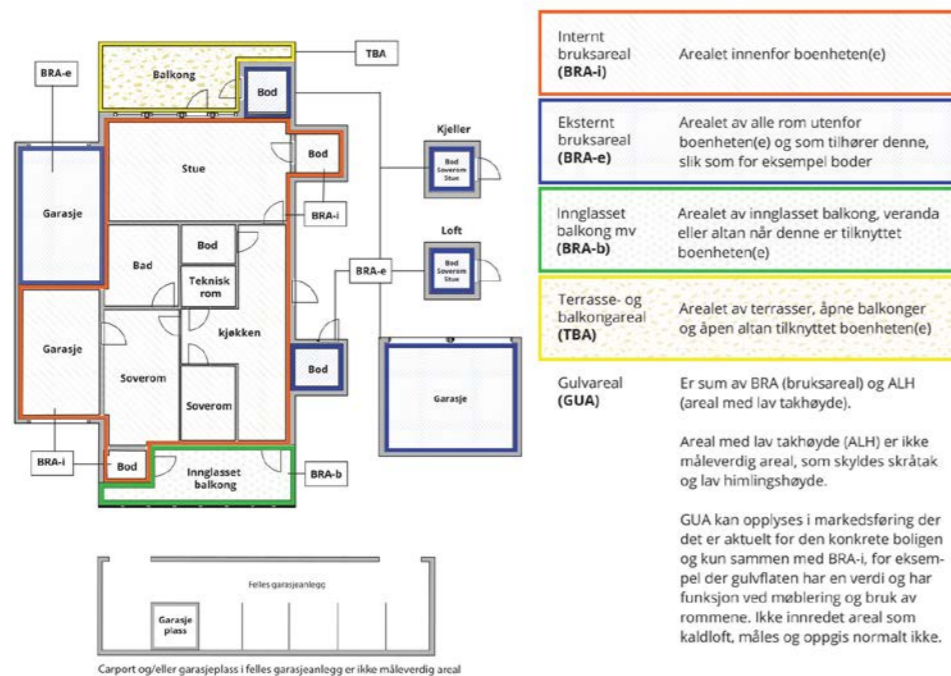
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bod

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.

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	83			83	73	10	93
SUM	83				73	10	93
SUM BRA	83						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, grovkjøkken, gang, bod 1, bod 2, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Unntaket er at det er etablert en uinnredet vedbod som ikke vises på tegningene.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på hytten.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling 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: Vinduet på det ene soverommet er tildekt av den tilbygde vedboden, og vil derfor ikke tilfredsstillende krav til lysinnslipp.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: I følge Lurøy kommune finnes det ikke byggemeldte og godkjente tegninger i deres arkiver, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av dette annekset.

Arealer

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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

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	65	18
Anneks	16	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Marius Høgås	Takstingeniør
	Sigrunn Rydning	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	33	45		0	1070.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lægern 32

Hjemmelshaver

Rydning Sigrunn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Aldersundet, nærmere bestemt i Vasslia i Lurøy kommune. Det er umiddelbar nærhet til flott turområder med gode jakt og fiskemuligheter. Matkroken i Aldersundet er stedets dagligvarebutikk og ligger ca. 2,5 km fra eiendommen. Kort vei til Stokkvågen fergekai som har båtforbindelse og tar deg med ut i øyriket.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via sti fra privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vanntilførsel direkte fra nærliggende elv fra Vassvatnet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet avløp via septiktank, overløp ledes ut i terreng. Det foreligger ikke utslippstillatelse.

Regulering

Området er regulert til fritidsbebyggelse iht. reguleringsplan for "Reguleringsplan Vassvatnet hytteområde", plan-ID 1981001. Ikrafttredelse 20.08.1981.

Om tomten

Eiet naturtomt som har ett areal på ca. 1 070 m².

Kommuneplan

Kommunedelplan Aldersund. Planidentifikasjon: 2019001

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende fritidseiendommer.

Byggemåte

Bygget er fundamentert på peler og støpt ringmur, bjelkelag av tre med stubbeloftskonstruksjon. Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig tekket med stående kledning. Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med asfaltshingel.

Parkering

Parkering langs Lægern.

Oppvarming

Fritidsboligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sum-It		Fullverdi		10 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	28.08.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	28.08.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	28.08.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	09.09.2025	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærrområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	09.09.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	11.05.1999	Godkjente bygningstegninger av fritidsboligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er ikke utstedt ferdigattest for fritidsboligen.	Finnes ikke		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Enkelte samsvarserklæringer er fremvist.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	
2	16.09.2025	
3	23.04.2026	
4	23.04.2026	
5	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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 slitasjegrاد: 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/personvernerklaering/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/HQ1664>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sigrunn Rydning

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2003
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lægern 32

8730 Aldersundet

1834-33/45/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1807260157 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Lekkasje rundt pipe. Lekkasjen er tettet.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring synlig

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vindu, kledning terrassedekke

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Bevegelse i en pilar

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Muselort under vask og på loft.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Tettet antatt hull

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Utbygging av kraftverk

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse Lægern 32, 8730 ALDERSUNDET	
Dato for energimerking 23.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-285763
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 188462383
Gårdsnummer 33	Bruksnummer 45
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1980	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 83,0 m²	Oppvarmet bruksareal 83,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
257,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 291,18 kWh/m²	Totalt levert pr. år 26 086 kWh
---	---



Lægern 32, 8730 ALDERSUNDET



Detaljerings

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



Lægern 32, 8730 ALDERSUNDET



Tiltak

Brukertilta

Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1834 - LURØY
 Gårdsnummer: 33
 Bruksnummer: 45

Utskriftsdato/klokkeslett: 28.08.2025 kl. 08:31
 Produsert av: Daniela Lilius - Luroy
 Attestert av: Lurøy kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: TOMT 11 VASSVATNET
 Etableringsdato: 07.05.2003
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
 Beregna areal for 33 / 45 1 070,1 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		300154	RYDNING SIGRUNN		GRANÅSEN 23 8611 MO I RANA	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7365460	418489		1 070,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	07.05.2003				
Grunneiendom fra feste					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1834 - 33/2/16	0	
		Mottaker	1834 - 33/45	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	07.05.2003			
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1834 - 33/2	-1 070,8
		Mottaker	1834 - 33/45	1 070,8

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Lægern	34126	32		Grunnkrets: 0103 Bratlandselv-Olvik Stemmekrets: 8 ALDERSUND Kirkesokn: 10040503 Aldersund Postnr.område: 8730 BRATLAND Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7365455	418491		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 188 462 383	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7365455 Øst: 418491	Bruksareal annet:	100	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode:	Bruksareal totalt:	100	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.1987
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:	Alternativt areal:	0			
Oppvarming:	Alternativt areal 2:	0			

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	100	100	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
34126 Lægern 32	H0101	Fritidsbolig	100	0	Kjøkken	0	0	33/45

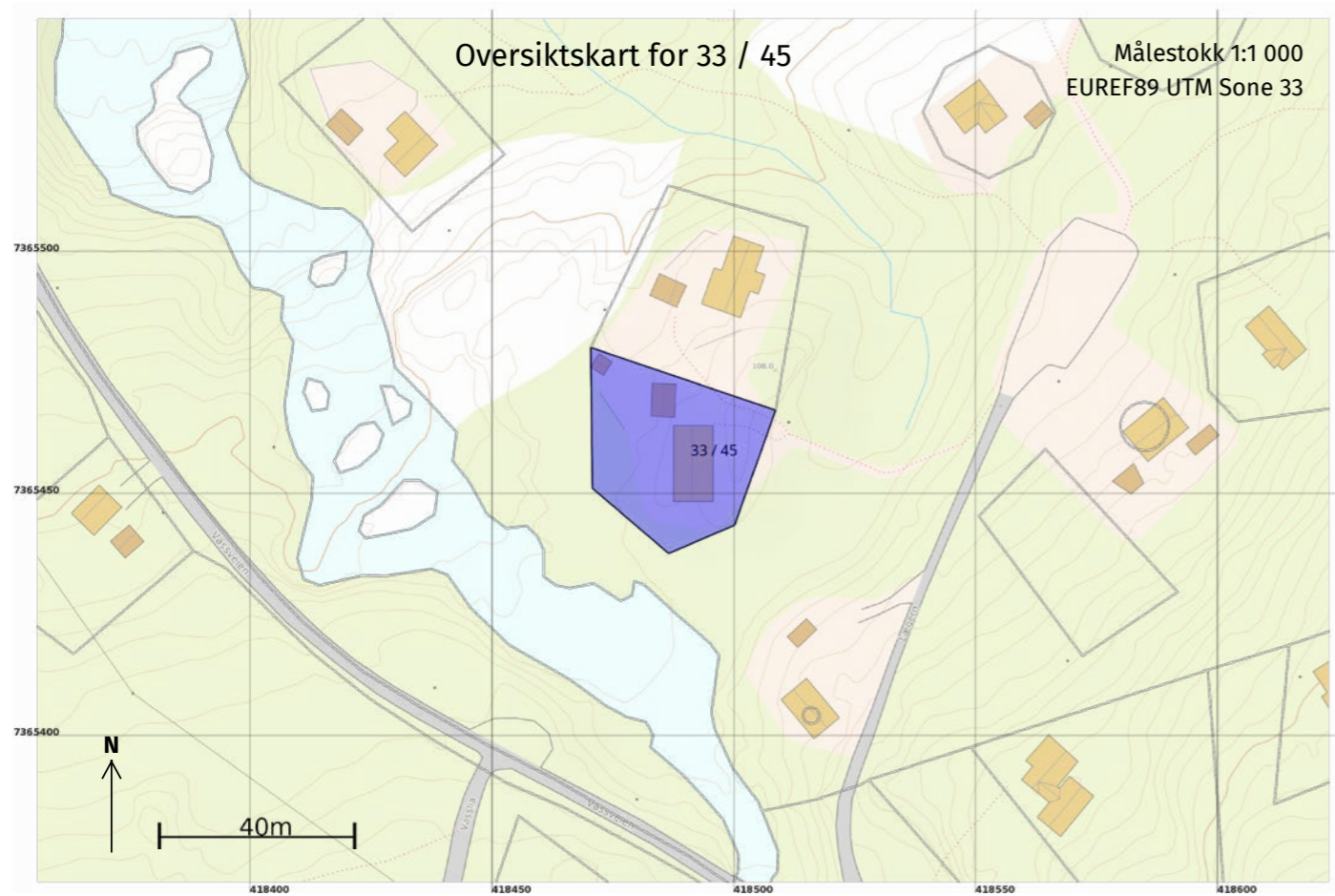
Bygningsnr: 300 288 211	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7365470 Øst: 418487	Bruksareal annet:	20	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode:	Bruksareal totalt:	20	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:	Alternativt areal:	0			
Oppvarming:	Alternativt areal 2:	0			

Etasjer

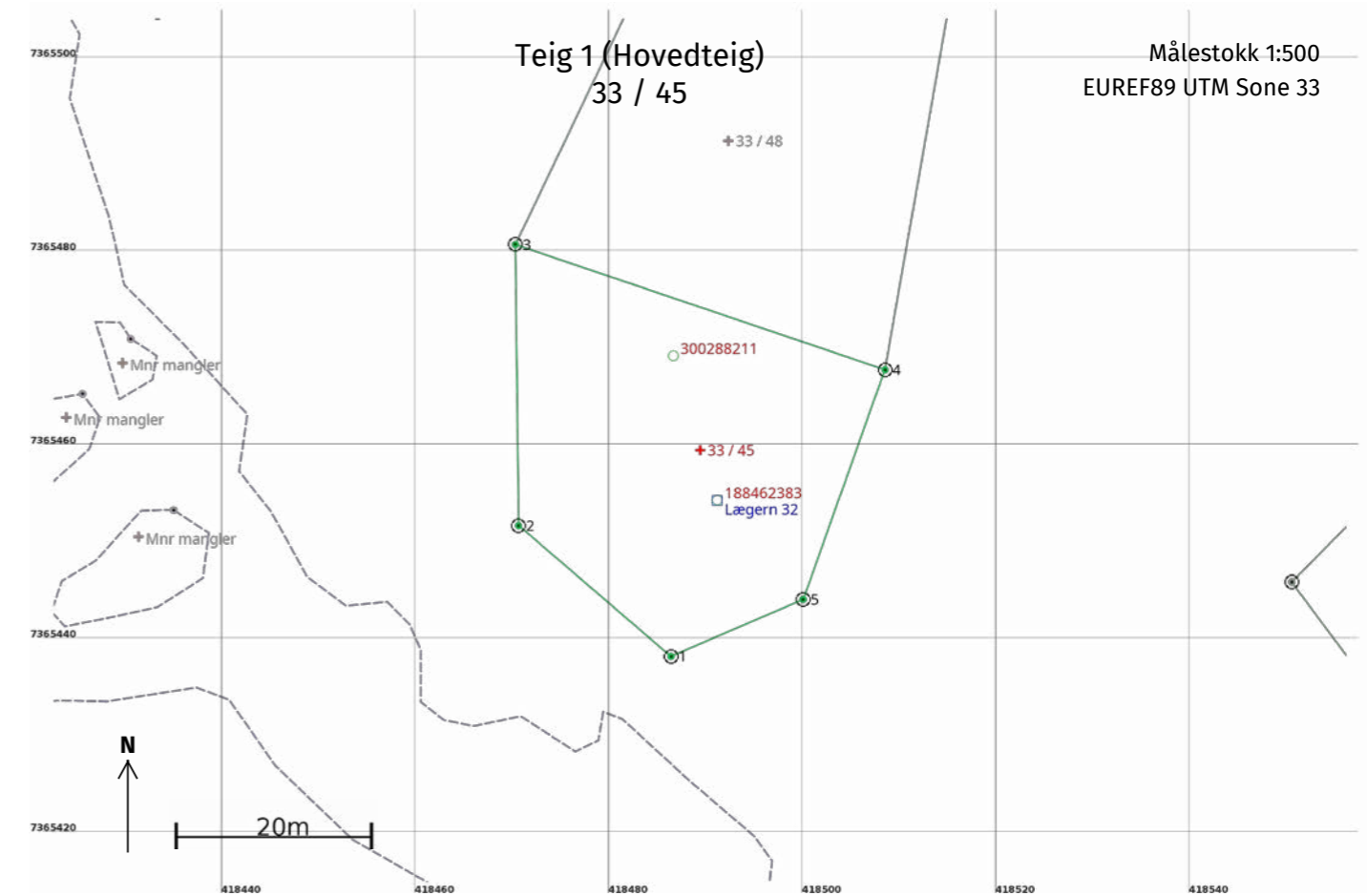
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	20	20	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
34126 Lægern 32		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	33/45



28.08.2025 08:31 Matrikkelbrev for 1834 - 33 / 45 Side 5 av 7



28.08.2025 08:31 Matrikkelbrev for 1834 - 33 / 45 Side 6 av 7

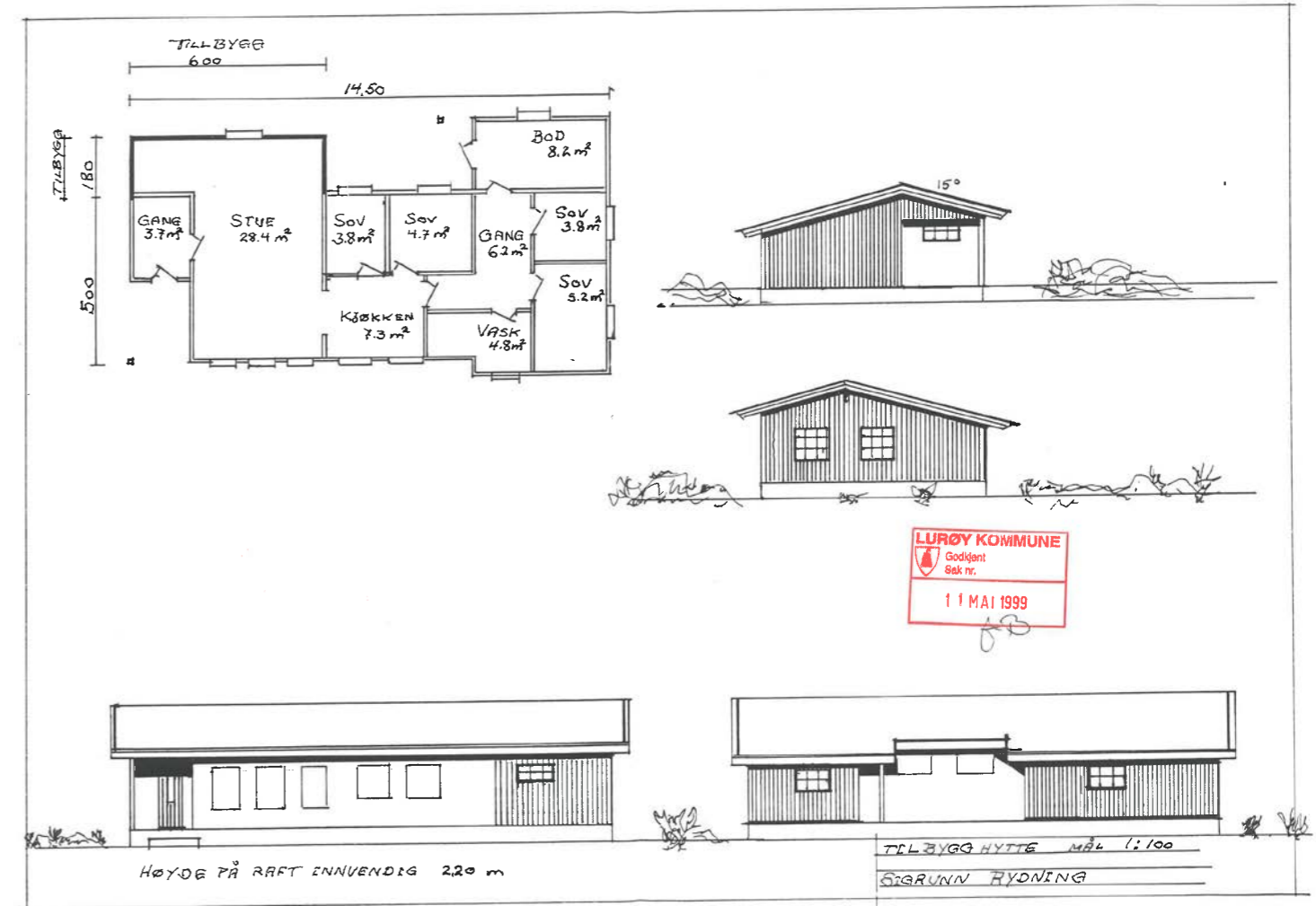
Areal og koordinater

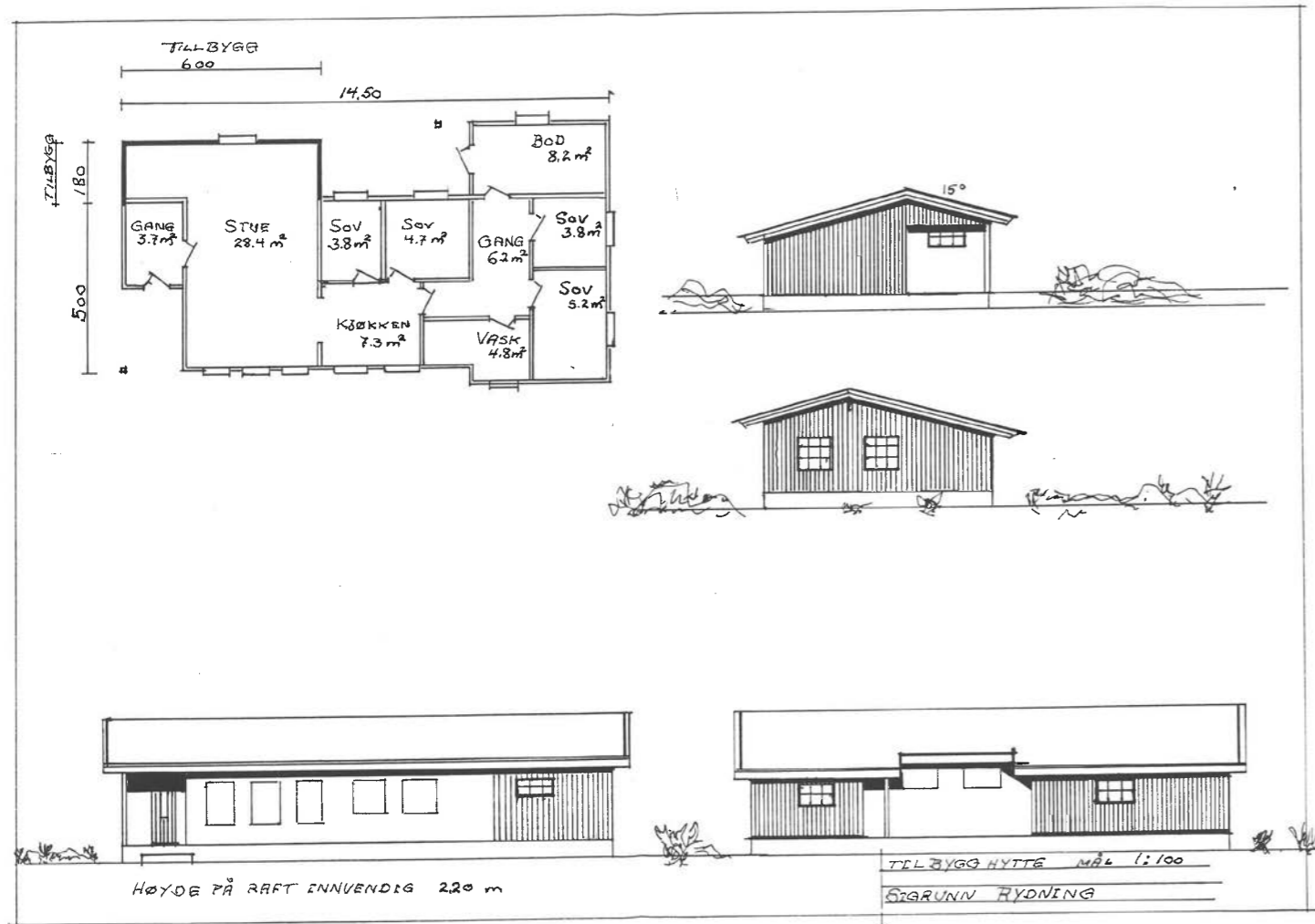
Areal: 1 070,1 Arealmerknad:
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7365460 Øst: 418489

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7365438,49	418486,42	Jordfast stein 20,73	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	7365451,99	418470,69	Jordfast stein 29,01	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	7365481,00	418470,36	Jord 40,29	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	7365468,07	418508,52	Fjell 25,16	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	7365444,37	418500,07	Fjell 14,86	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	





Søknad om byggetillatelse

I henhold til bygningsloven av 18. juni 1965
og departementets byggeforskrifter av 1. aug. 1969

Til bygningsrådet i LURØY.

Eiendommens navn og adresse _____ Gnr. bnr. (matr.nr.) _____

Byggherrens navn Bjørn Nilsen, Skolealeen 3^B, 8610 GRUBHEI

Tomteeierens (el. festerens) navn _____

Bygningens art (sett x)

Boligbygg Forretnings- og kontorbygg Industri-lokale Garasje Uthus

Skole Forsamlingslokale Annen bygning Hytte

Arbeidets art (sett x)

Nybygging (L.§ 93 a) Hovedombygging (L.§ 87, 2 a) Hovedreparasjon (L.§ 87, 2 b) Tilbygging, påbygging, underbygging (L.§ 87, 2 c)

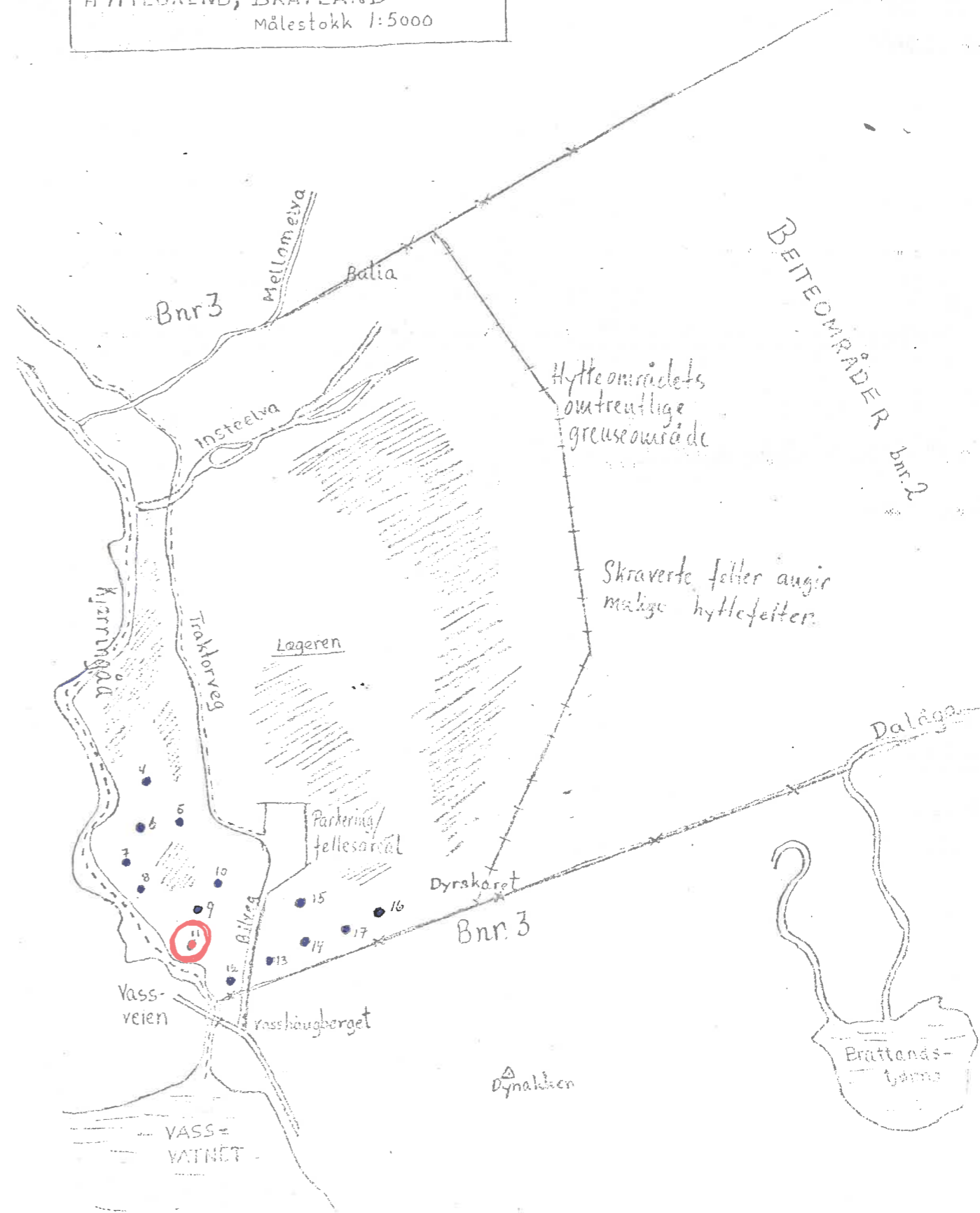
Andre arbeider _____

Spesifikasjon over vedlegg til søknaden (F. kap. 14 : 1)

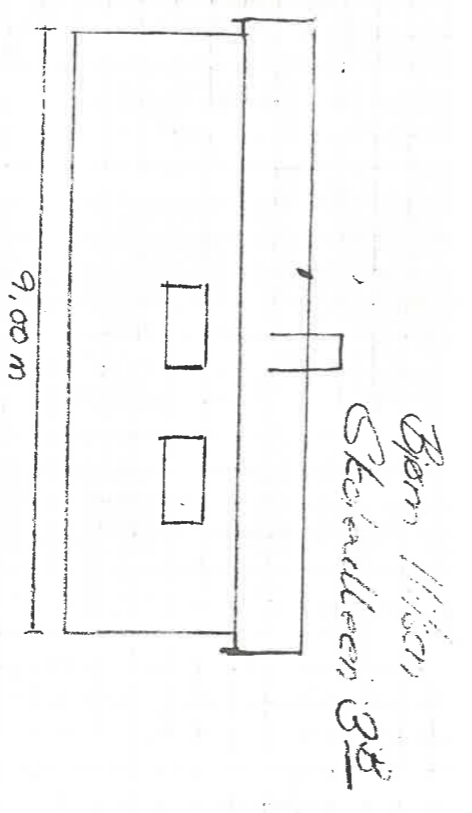
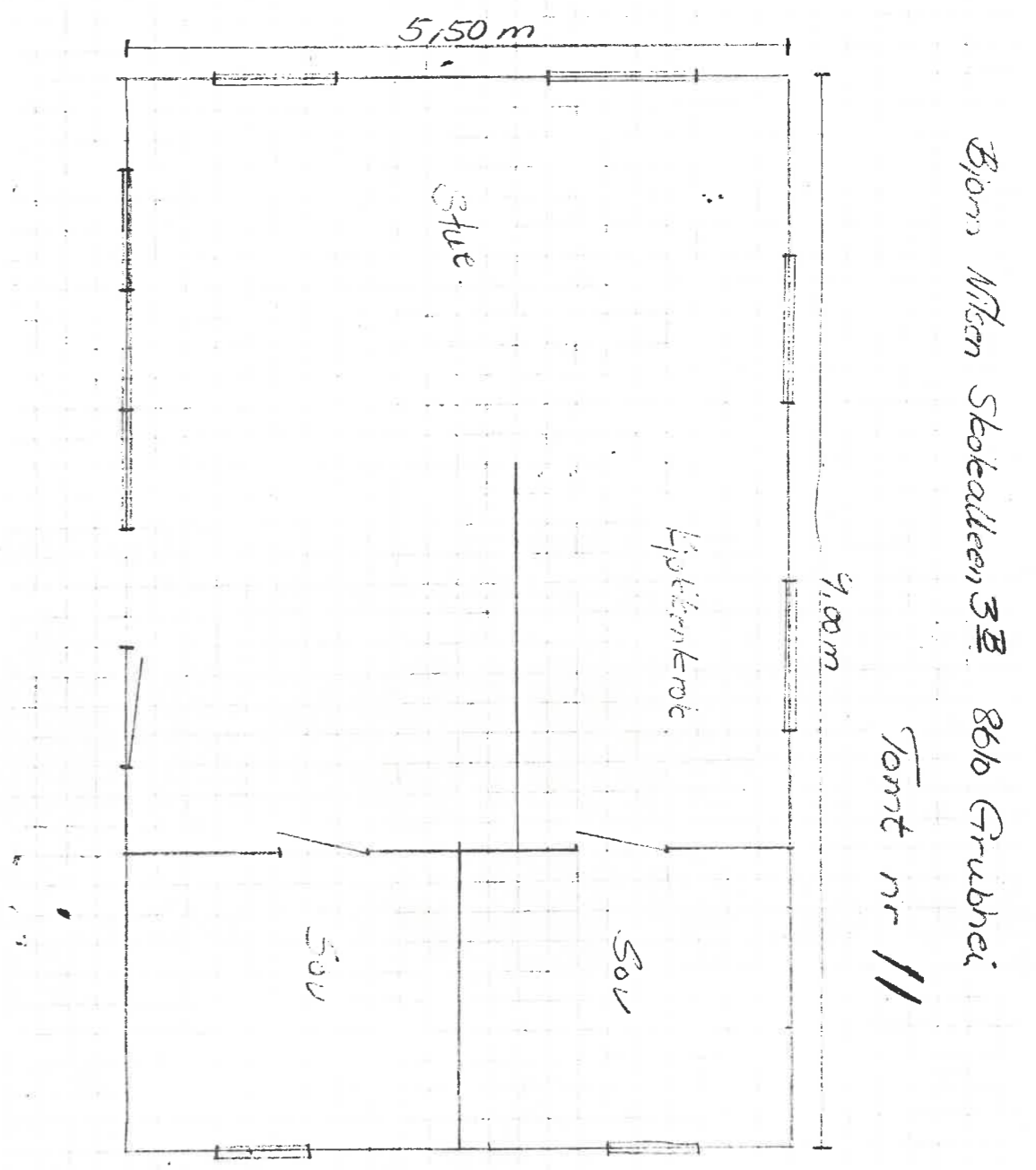
1	<u>Situasjonsplan</u>
2	<u>Tegninger.</u>
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	

Opplysn. til situasj. planen (-kartet)	Tomtens størrelse m ²	Areal av eldre bebyggelse m ²	Areal av nybygg <u>49,5</u> m ²
	Samlet golvflate i alle etasjer (Kjeller og loft medregnes i den utstr. de innredes til beboelses- og arb.rom)	Eldre bebyggelse m ²	Nybygg m ²
Drikkevann L.§ 65	Vanntilførsel (off.v.v., priv.v.v., brønn, borhull)		
Kloakk L.§§ 66 - 67	Hovedkloakk (off.kl., priv.kl., septiktank, annet avløp)		
	Hvis kloakken ikke tilkoples offentlig kloakk, skal det vedlegges plan.		
Adkomst L.§§ 66 - 67	(Fylkesv., komm.v., privat v., fellesavkjørsel)		
	Er adkomstvei opparbeidet? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Fellesareal L.§ 69	Lekeplasser, friarealer, parkeringsplasser etc.		

REGULERINGSPLAN FOR "BRATLAND"
HYTTEGREN, BRATLAND
Målestokk 1:5000



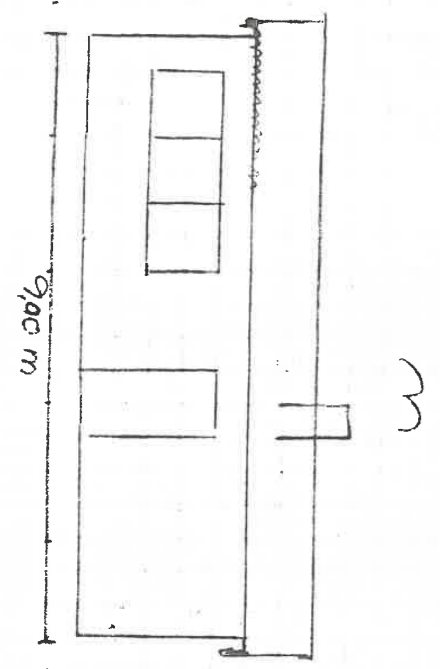
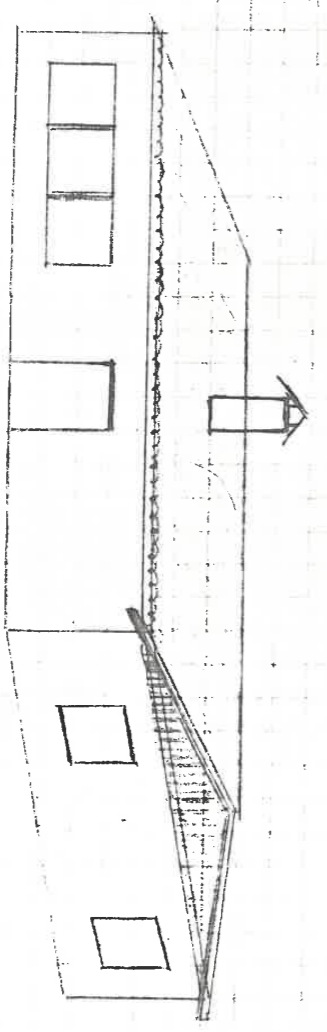
Godtgivst aale 92/96
Lurey-bygningsråd
R.B.



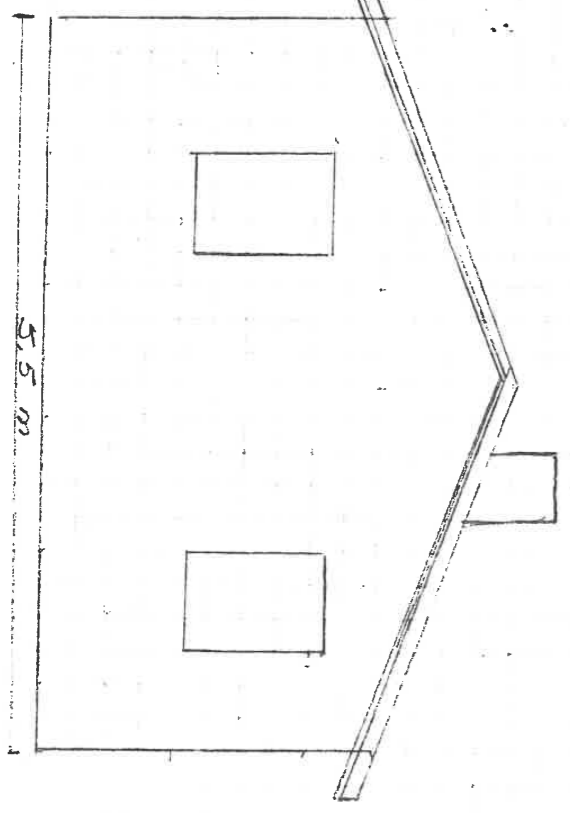
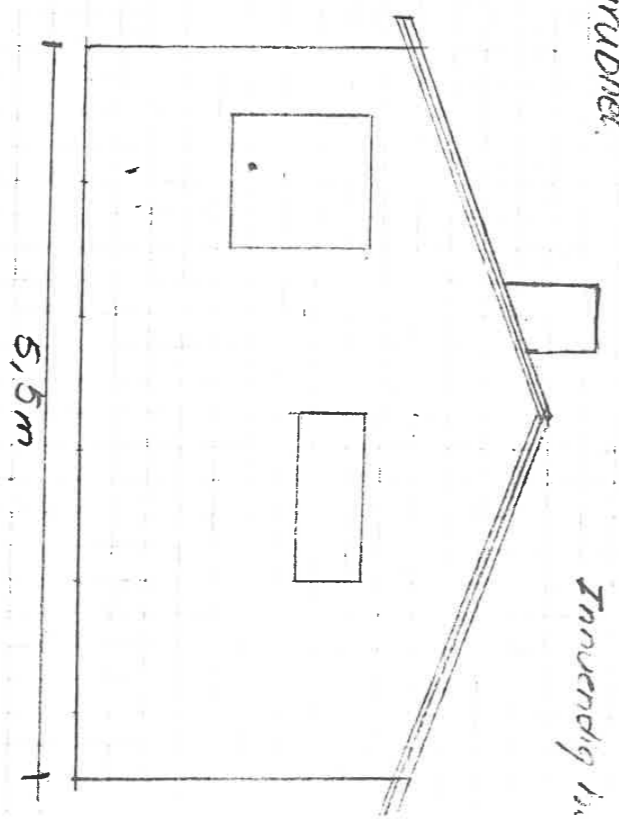
Børn Hus
Skolealleen 32 8610 Grubbe

Tomt nr 11

Innevendig h.



Godtgivst aale 92/96
Lurey bygningsråd
R.B.



Returneres til:

TINGLYST Skjøte¹⁾

20 MAI 2003

RANA TINGRETT
DAGBOKNR.: 2267

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾	
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr. Ideell andel
1834 LURØY	33 45
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhet	<input checked="" type="checkbox"/> 1. Bebyggd <input type="checkbox"/> 2. Ubebyggd
Bruk av grunn	<input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet
Type bolig	<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet

2. Kjøpesum	
Kr Tredvetusen kroner	Utløst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
01.06.1944	Tordis Bratland	

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
30.01.1943	Sigrunn Rydning	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
<p>Brak av felles adkomstveg og parkeringsplass slik disposisjonsplan for hyttefeltet "Lageren" på gnr 33 bnr 2 i Lurøy viser</p> <p>Festet på tomt: Gnr. 33. bnr. 2. tnr. 16 slettes</p> <p>Brak av felles båtferge ved sjøen i henhold til særlig avtale på gnr 33 bnr 2 sin strandlinje i Eldersundet.</p>

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Eiendommen er underlagt de samme bestemmelsene som gjelder for tomtene og festetomter i hytteområdet "Lageren" på gnr 33, bnr 2 i Lurøy

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser		
Sted, dato	Bratland den 20.06.2002.	
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Tordis Bratland	TORDIS BRATLAND	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Sigmund Myklebust	Sigmund Myklebust
Adresse	Byggeten 63, 2380 Brumunddal
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Mildrid Myklebust	
Adresse	Byggeten 63, 2380 Brumunddal

Bortfesteres underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
--------------------------	---

100,-
750,-
2-150,-

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelle/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

- 1) Med dokument til tinglysning skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysningspapir. Tinglysningsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
- 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.
- 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
- 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a., gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbeholdning, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

TINGLYST

20 MAI 2003

RANA TINGRETT

DAGBOKNR.: 2267

Gj. [Signature] ten



Lægeren Hyttefelt

INFO 1

Dato: 15.nov.2023

Lægeren Hyttefelt – Festekontrakten

Festekontrakten for Lægeren Hyttefelt er basert på Landbrukets standard festekontrakt for hytter i skogutmark på 1970-tallet. Lægeren er imidlertid et relativt tettbygd hyttefelt i en ny tid, og det kan være grunn til å se nærmere på utviklingen i feltet og festekontrakten. Herunder kommer også kommunens bestemmelser om fritidshus i utmark. Blir Kjerringåga kraftverk bygget, vil dette påvirke infrastrukturen i hyttefeltet. Se vedlagte kart (INFO 2).

NB: Grunneier understreker:

- 1) Denne infoen handler om aktuelle endringer/presiseringer i festekontrakten slik at det ikke skal være tvil om partenes rettigheter og plikter. Det er nå godkjent 2 nye tomter i feltet; se A og B i vedlagte kart (INFO 2). "Ny" festekontrakt blir gjort gjeldende for disse.
- 2) "Gamle" kontrakter gjelder som før, men festere kan velge å bytte til ny og oppgradert kontrakt og tinglyse denne. Komplette ny kontrakt blir sendt til de som ønsker det. I det følgende blir kun redigerte punkter med spesifiseringer behandlet. Andre punkter kan også være redigert uten at det rettslige innholdet er endret.

Festekontraktens pkt.3. Bebyggelse

Lurøy kommune har i Kommunedelplan Aldersundet av 20.august 2021, tatt inn i planen spesifiserte krav til fritidshus i utmark. Det er på sin plass å samordne dette med vår festekontrakt ved å ta inn deler av bestemmelsene. Ellers er det kommunens jobb å følge opp kommunale bestemmelser når det er nødvendig.

På 1970- og 1980-tallet ble det bl.a. gitt byggetillatelse med arealbegrensninger på 75m² for hytte og 15 m² for uthus, totalt 90 m². På 1990-tallet ble dette endret til henholdsvis 85m² og 15 m², totalt 100m². Kommunen har senere funnet å kunne «modernisere» regelverket og har fulgt opp med å endre arealgrensen til 110m².

Redigert pkt 3.

- Største tillatt bruksareal T-BRA per tomt er 110 m². Innenfor T-BRA begrensningen på 110 m² kan det bygges uthus med annektsfunksjon.

- Uthus skal være plassert i nærheten av hytta og ikke lenger unna enn 8 meter hvis terrenget tillater det.
- Ved endring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal bygningen ha form og volum som passer på tomte, og i forhold til eksisterende bebyggelse og naturforhold.
- Bygningsutsett skal godkjennes av Lurøy teknisk etat.
- Det er ikke tillatt med inngjerding av enkelte hyttetomter.
- For øvrig gjelder Lurøy kommunes bestemmelser om fritidshus i utmark.

Adkomst -Parkering- Infrastruktur – Festekontraktens pkt. 5 og 13a.

Varige adkomstveier til hyttene skal i følge pkt.5 i festekontrakten avtales særskilt med grunneier.

Når festekontrakten omtaler bruk av grunneiers kjøreveg gjennom hytteområdet er dette en gammel kjøreveg fra Vassvegen og ned til Bratlandsgårdene. Vegen er nå gjengrodd, særlig nedre del mot Insteelva, men traseen kan oppgraderes til bilveg. Øverst mot parkeringsplassen er vegen satt i stand av hyttefolket, og veger anlagt til enkelte hytter uten at grunneier er forespurt eller orientert. Det er også anlagt gruset parkeringsplasser utenfor egen tomt. Dette vitner om positiv tiltakslyst, men strider mot pkt.5 i festekontrakten. For å gi amnesti til kontraktsbrudd og ajourføre regelverket til dagens krav til "moderne" hyttefelt, erstattes pkt.5 og pkt.13a til nytt og redigert pkt 5 slik:

Redigert Pkt. 5. Adkomst – Parkering - Infrastruktur

- Fester har rett til bruk av felles adkomstveg fra Vassvegen og felles parkeringsplass for hytteområdet. Opparbeiding/vedlikehold av felles adkomstveg og parkeringsplass bekostes av og er festers ansvar i.h.t. rettslig forlik.
- Fester kan for egen kostnad etter avtale med grunneier, opparbeide gammel kjøreveg gjennom hyttefeltet til veg med enkel standard for motorisert ferdsel.
- Fester kan for egen kostnad etter avtale med grunneier opparbeide avkjørsler/stikkveger til enkelthytter. Det skal fortrinnsvis anlegges felles stikkveger med avkjørsler til hyttene. Fester kan ikke nekte framføring av stikkveg utenfor egen tomt. Alle stikkveger/avkjørsler skal ligge best mulig i terrenget.
- Anlegg av stikkveger skal utføres i henhold til plan for hyttefeltets infrastruktur. Slik plan utarbeides i samråd med grunneier.
- Det tillates ikke grusing av parkeringsplasser i terreng utenfor egen tomt.

NB: Blir Kjerringåga kraftverk bygget (noe som er sannsynlig) blir kjørevegen gjennom Lægeren oppgradert til anleggsveg. Kraftverket vil ha drifts -og vedlikeholdsansvar i 60 år. Hyttefolkets rettigheter skal ivaretas i henhold til Festekontrakten.

Redigert pkt.6. Hogst, terrengbehandling m.v.

Nytt i dette punktet er inngjerding av hyttefeltet med fellesgjerde. Det er også tatt inn et punkt om felles dragfeste i Sjøberget, som erstatter dragfeste i Lien, jfr. pkt 13b i "gammel" festekontrakt.

Pkt.6 Hogst, terrengbehandling, vannkilder, jakt og fiske, , beite, gjerder, dragfeste

- Grunneier skal ved hogst/skogbehandling i området ta hensyn til at arealet nyttes til fritidshus og ikke i vesentlig grad endre områdets karakter.
- Fester kan innenfor anvist/oppmålt tomt foreta enklere terrengbehandling, så som felling av trær, planting, såing og lignende, når terrenget ligger til rette for dette.
- Inngjerding av hytter/fritidshus i utmark er ikke tillatt, jfr. Lurøy kommunes bestemmelser.
- Vannkilder i terrenget skal benyttes til felles beste for hytteeierne. Vannledninger skal som minimum ligge rett under torva.
- Fester eller grunneier kan ikke nekte framføring av vannledninger der dette er nødvendig/naturlig.
- Felles gjerde for hele hyttefeltet kan etableres etter avtale med grunneier og bekostes og vedlikeholdes av hytteeierne. Et slikt gjerde skal utstyres med grind eller klyvelø i etablerte turstier.
- Festet gir ingen jakt eller fiskerett.
- All hogst i hytteområdet, bortsett fra rydding på egen tomt, må avklares med grunneier.
- Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneier er ikke ansvarlig for skade forvoldt av dyr på beite.
- Festet gir anledning til bruk av areal for felles dragfeste ved sjøen på grunneiers strandlinje i Sjøberget. Plassering av dragfeste avtales med grunneier.

Pkt. 12 Annet

- **Festekontraktens virkeområde**
Festekontraktens bestemmelser med unntak for regler som spesifikt gjelder tomtefestere, omfatter også selveiende hyttetomter i Lægeren Hyttefelt.
- **Hytteforening.**
Hytteforening eller tilsvarende skal være link til Grunneier i saker av felles interesse. En hytteforening kan ikke tillegges myndighet i strid med festekontrakten og/eller grunneierrettighetene.

Hilsen

Sigmund Myklebust e.f.



Kommunedelplan Aldersund 2020

Planbestemmelser

Vedtatt i Lurøy kommunestyre den 24.06.2020, sak 17/20



Arealbruks-kategorier:

1.1 Planområdet er avsatt til følgende arealformål, jf. PBL § 11-7

1.1.1. Bebyggelse og anlegg, med underformål

- Boligbebyggelse
- Naust
- Fritidsbebyggelse
- Fritids og turistformål
- Næringsbebyggelse
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting
- Andre typer bebyggelse og anlegg

1.1.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med underformål

- Veg
- Parkeringsplasser

1.1.3. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift, med underformål

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

1.1.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- farleder
- vannareal for allmenn bruk
- småbåthavn

1.1.5. Hensynssoner

- soner med særlig hensyn til kulturminner, reindrift, PBL § 11-8 c)
- båndlagte områder i påvente av tiltak etter plan og bygningsloven og soner hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, PBL § 11-8 d)
- sikringssoner for vannkilder, faresoner skred og høyspent, PBL § 11-8 a)

Rettsvirkning

Det er knyttet bestemmelser og retningslinjer til alle arealbruks - kategoriene. Det er også tilknyttet noen generelle bestemmelser og retningslinjer som gjelder alle kategoriene.

Arealbrukskategoriene (plankartet) og bestemmelsene er rettslig bindende med hjemmel i Plan- og bygningsloven.

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men er kommunestyrets råd og føringer til administrasjonen og politiske utvalg ved forvaltning og behandling av enkeltsaker og plansaker. Om de er relevante bør de også legges til grunn ved senere utarbeidelse av andre arealplaner.

2. Generelle bestemmelser

2.1 Tilgjengelighet for alle

Det skal sikres god tilgjengelighet for hele befolkningen, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Arealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.

2.2 Tiltak i 100- meterbeltet til sjø for bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning som er nødvendig for landbruket, fiske og reindrift

- Nødvendige bygninger og anlegg i tilknytning til landbruksvirksomhet kan oppføres i 100-metersbeltet langs sjøen, dersom bygning/anlegg blir plassert i tilknytning til eksisterende gårdstun. Ved plassering og utforming skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser, jf. § 1-8.
- Gjennomføring av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade kan foretas i 100-metersbeltet langs sjøen uten at det søkes dispensasjon for tiltaket. Det samme gjelder for ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggverkets funksjonalitet ivaretas

2.3 Tidligere fradelte tomter

Under behandling av dispensasjon fra plan for tomter som er tidligere fradelte, skal dette vektlegges i saksbehandlingen.

2.4 Vurdering av grunnforhold

Ved søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve dokumentasjon om at tiltak ønskes realisert på sikker grunn. Dersom tiltakshaver ikke har tilstrekkelig dokumentasjon om at omsøkte tiltak bygges på sikker grunn, kan kommunen kreve geoteknisk vurdering utført av fagperson.

Før tiltaksrealisering, skal det tas hensyn til eventuelle vassdrag i nærheten. Det bør heller ikke være tillatt med bekkelukkinger.

2.5 Byggegrense

2.5.1. Byggegrense mot havet

Byggegrense mot havet vises som juridisk linje langs deler av strandsone, jfr. plan- og bygningslovens §1-8.

I områder som har et byggeformål er byggegrense samme som arealformålsgrense, med mindre byggegrense er angitt som juridisk linje.

Utenfor områder med byggeformål er Fylkesvei 17 byggegrense mot havet, med mindre byggegrense vises i plankart som juridisk linje, jfr. plan- og bygningslovens §1-8.

Alle naustområder i plan har byggegrense på 0 m inn til havet.

2.5.2. Byggegrense langs offentlige veier

2.5.2.1 Byggegrense langs fylkesvei

Langs fylkesveier gjelder byggegrense på 30 m fra senter linje veien.

2.5.2.2 Byggegrense langs kommunalvei

Langs kommunale veier gjelder byggegrense på 10 m fra senter linje veien.

2.5.3. Byggegrense mot landbruksarealer

Mellom produktivt landbruksareal og ny tomt til bolig-, næring- eller fritidsbebyggelse, skal det være en minimum 10 meter bred buffersone.

Innenfor en sone på 20 meter mot dyrka eller dyrkbar mark tillates ikke bebyggelse med rom for varig opphold.

Avstandskravet kan fravikes dersom høydeforskjell, mellom liggende vei eller andre forhold tilsier at det blir liten risiko for interessekonflikter mellom arealbruksformålene. Det er fordel med hensiktsmessig, konfliktdepemde beplantning i buffersonen.

2.6 Forhold til automatisk fredete kulturminner

Retningslinjer:

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jr. § 3, 1. ledd:

"Ingen må uten at det er lovlig etter § 8 sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje."

jr. § 8, 1. ledd:

"Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket

planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet.

Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten."

Vedkommende myndighet er Kultur- og miljøavdelingen, Nordland fylkeskommune.

2.7 Forhold til nyere tids kulturminner

For eksisterende bygning som i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. I bevaringsøyemed kan kommunen kreve at husets originale uttrykk og karakter bevares, opprettholdes eller tilbakeføres

2.8 Tilpasning av ny bebyggelse til eksisterende bebyggelse

I byggeområder som ikke omfattes av krav om reguleringsplan eller bebyggelsesplan skal ny bebyggelse ha en form, bebyggelsesstruktur og plassering som harmonerer med eksisterende bebyggelse og landskap/terreng i området der den skal oppføres.

Utsiktsforhold skal ivaretas, slik at ny bebyggelse i minst mulig grad skygger for eksisterende bebyggelse.

2.9 Navigasjonsinstallasjoner, arealformål «Bruk og vern av sjøareal med tilhørende strandsone»

I alt sjøareal tillattes det etablering og vedlikehold av navigasjonsinstallasjoner.

3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Plankrav

For områder avsatt til utbyggingsformål og hvor det er satt krav om reguleringsplan, må fradeling og arbeid/tiltak som krever byggetillatelse/byggemelding, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Områder hvor det kreves reguleringsplan (detaljplan), § 11-9 punkt 1:

	Område	Formål som reguleringsplanen i hovedsak skal ta stilling til
NR3	Haugland	Næringsbebyggelse

NR4	Kommunal	Næringsbebyggelse
-----	----------	-------------------

3.1.1. Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

- a) For næringsområde NR4 skal det i reguleringsplan utredes hvilke aktiviteter som kan etableres av hensyn til nærliggende boligbebyggelse. Næringsaktivitet som genererer mye støy eller tung trafikk, bør ikke tillattes.

3.2 Krav til løsninger for vann, avløp, veg

- a) Tomter og all bebyggelse skal lokaliseres slik at eksisterende lovlige avkjørslar kan nyttas, eller at ny lovlig avkjørsel kan etableres. Utbygging kan ikke skje før tilstrekkelige arealer til atkomst og parkering samt andre nødvendige tekniske anlegg er etablert. Løsninger for adkomst og parkering skal godkjennes av berørte parter og kommunen før fradeling av tomt.
- b) I byggeområder for boliger og fritidsboliger kan verken fradeling eller utbygging finne sted før forutsatt løsninger for vann og avløp samt adkomst er tilfredsstillende avklart med kommunen og eventuelt andre berørte parter. Kravet gjelder også LNFR områder med tillatt spredt bebyggelse.
- c) Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg der slikt er utbygd.
- d) Kommunen kan pålegge tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg også for fritidsbebyggelse etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 27-2.
- e) Ved søknad om byggetillatelse etter PBL § 20-1 skal det legges fram en detaljert situasjonsplan som viser plassering og utforming av bebyggelse, adkomstveier, biloppstillingsplasser, uteoppholdsarealer med lekeplasser, terrengbehandling, beplantning, og inngjerding.

3.3 Krav om universell utforming, utbyggingsvolum, leke, ute og oppholdsplasser, parkering

3.3.1. Universell utforming

- a) I all plan- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt. Prinsippene for universell utforming skal til enhver tid følge gjeldende krav og retningslinjer. Arbeid som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 kan ikke settes i gang før tilfredsstillende løsninger for universell utforming er dokumentert, jf § 5-4 i byggesaksforskriften.
- b) Det skal særlig legges til rette for universell utforming i områder og bygninger som er offentlig tilgjengelige.
- c) Universelt utformede områder skal knyttes sammen for å sikre tilgjengelighet.
- d) Parkering for funksjonshemmede skal ha en strategisk plassering i forhold til universelt utformede gangveisystemer.

3.4 Sikkerhet mot flom

Garasjer, naust, lagerbygning med lite personopphold og andre bygninger som tilsvarer sikkerhetsklasse F1 (TEK17) kan ikke bygges lavere enn 20-års returnivå for stormflo + klimapåslag (ref. DSB). Tallene oppgitt må rundes av oppover til nærmeste 10 cm før bruk. Per dagsdato er dette 270 cm over NN2000 nivå.

Bolig, fritidsbolig, garasjeanlegg, skole, barnehage, kontorbygg, industribygg og andre bygninger som tilsvarer sikkerhetsklasse F2 (TEK17) kan ikke bygges lavere enn 200-års returnivå for stormflo + klimapåslag (ref. DSB). Tallene oppgitt må rundes av oppover til nærmeste 10 cm før bruk. Per dagsdato er dette 290 cm over NN2000 nivå.

Bygninger som tilsvarer sikkerhetsklasse F3 (TEK17) kan ikke bygges lavere enn 1000-års returnivå for stormflo + klimapåslag (ref. DSB). Tallene oppgitt må rundes av oppover til nærmeste 10 cm før bruk. Per dagsdato er dette 300 cm over NN2000 nivå.

Se punkt 7.1.4 for rassikkerhet.

3.5 Tilpasning av bebyggelse til naturforhold

All bebyggelse skal tilpasses sterk vind og store nedbørmengder.

3.6 Utbyggingsvolum

Tabellen nedenfor viser nye områder for bebyggelse og anlegg, som kan bebygges direkte med hjemmel i kommunedelplan. Det fremgår av tabellen antall nye boliger eller naust som tillates i hvert område.

Nr.	Område	bolig	naust	kai/flytebrygge
B2		8	-	
B3		12	-	
B4		4	-	
N1			2	
N101				2
N102				3
N103				1
	Til sammen	24	2	6

Eksisterende områder for naust og bolig kan fortettes der kommunen finner det hensiktsmessig.

For utnyttingsgrad fritidsbebyggelse, gjelder bestemmelser i 3.7.3.
For utnyttingsgrad boligbebyggelse, se også bestemmelser i 3.7.2.

3.7 Bebyggelse og anlegg

3.7.1. Næringsvirksomhet, kode 1300

Områdene skal benyttes til næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Næringsbebyggelse omfatter kontor, hotell og bevertning, industri, lager, samt øvrig næringsvirksomhet.

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

For nye næringsområder er maks. utnyttelsesgrad for tomt 60% BYA, hvis ikke annet utnyttingsgrad er angitt for konkret område nedenfor.

Verken fradelings eller byggetillatelse kan gis før forutsatte løsninger for vann og avløp samt adkomst og parkering er tilfredsstillende avklart med kommunen og eventuelt andre berørte parter.

Maks. gesims- og mønehøyde skal henholdsvis være 7 m og 10 m, hvis ikke annet er bestemt for enkelte områder som det fremgår av paragrafer nedenfor. Bygninger kan alternativt oppføres med horisontal gesims.

NR5

Området skal utnyttes til utleieboliger, service, catering eller annen turismerelatert næring. Maks gesims- og mønehøyde er henholdsvis 6 og 8 m. Maks utnyttingsgrad per tomt er 60% BYA

Se også generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg.

3.7.2. Boligbebyggelse, kode 1110

For nye boligområder der det ikke kreves reguleringsplan er maks utnyttelsesgrad for tomt 40% BYA. Terrasse og andre konstruksjoner som stikker mer enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen over terreng, inngår i BYA.

Samme utnyttingsgrad gjelder ved fortetting av eksisterende boligareal.

Det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplasser pluss 0,5 gjesteplasser pr. boenhet. Parkering kan løses på egen tomt eller som fellesanlegg.

For boligareal som ikke kan få innlagt kommunalt vann og avløp, må søker vise til løsninger for vann, avløp og godkjent adkomst før fradelings- eller byggetillatelse kan gis.

Se også generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg.

3.7.3. Bestemmelser og retningslinjer for fritidsbebyggelse, kode 1120

I tillegg til generelle bestemmelsene til byggeområder, gjelder disse bestemmelser til fritidsbebyggelse. Disse bestemmelser og retningslinjer legges til grunn ved behandling av tiltak på ny eller eksisterende fritidsbebyggelse innenfor planområdet.

Bestemmelser for fritidsbebyggelse:

- a) Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m². Innenfor T-BRA begrensningen på 110 m² kan det bygges uthus med annektsfunksjon. Uthus skal være plassert i nærheten av hytta og ikke lengre unna enn 8 meter, hvis terrenget tillater det.
- b) Naust inngår ikke i arealbegrensning på 110 m² T-BRA (gjelder i tilfeller når naust bygges på samme eiendom som fritidsbolig og i samsvar med plan)
- c) Største tillatt mur- eller pilarhøyde er 90 cm over planert terreng. Terrasse må ikke ha totalhøyde over terreng større enn maksimalt 120 cm, og denne høyde kan bare omfatte mindre del av terrassen.
- d) For hytte med mønetak er maksimal gesimshøyde over ferdig planert terreng 360 cm
- e) Bygningen må ikke ha større total mønehøyde enn 6 meter over grunnmur.
- f) Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning
- g) Det skal avsettes min. 200 m² uteoppholdsareal for hver fritidsbolig.
- h) Det skal avsettes minst 1,5 parkeringsplass pr. hytte ved veiforbindelse. For hytter uten veiforbindelse, skal det foreligge godkjent adkomst og opparbeidet parkeringsplass for vinter og sommerparkering før fradeling gjennomføres.
- i) Bygningsutsett skal godkjennes av teknisk etat.
- j) Ved endring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal bygningen ha form og volum som passer på tomte, og i forhold til eksisterende bebyggelse og naturforhold.
- k) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- l) Det er ikke tillatt med inngjerding av enkelte hyttetomter

3.7.4. Bestemmelser for naust, kode 1500

- a) Naust eller deler av naust tillates ikke innredet til varig opphold
- b) Største tilbruksareal T-BRA er 30 m². Maksimal mønehøyde over terreng er 5 meter.

- c) Før nausttomt tillates fradelt eller bebygd, skal det vises til godkjent avkjørsel og opparbeidet parkeringsplass som kommunen finner tjenlig, jfr. PBL Kapittel 27.
- d) Før nye nausttomter som grenser til offentlig vei tillattes fradelt eller bebygd, skal adkomst og parkering godkjennes av veimyndighet. Denne bestemmelsen gjelder også ved fortetting av eksisterende naustbebyggelse.

Se også generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg.

3.7.4.1 Naustområder N101, N102 og N103

Det tillattes flytebrygge eller kai der forholdene tillater det. Kai og/eller flytebrygge kan totalt gå maks 20 m ut i sjøen.

Det tillattes å vedlikeholde/gjenbygge eksisterende kaianlegg.

Se også generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg.

Generelle retningslinjer for naust:

- Avkjørsel og parkeringsplass som ikke ligger på samme tomt, skal være sikret ved tinglyst dokument.
- Naust skal bygges med saltak, takvinkel skal være med takvinkel mellom 27- 45 grader.
- Taket skal tekkes av et materiale som gir mørk og matt fargevirkning.
- Naustenes fargesetting skal tilpasses omgivelsene.

3.7.5. Fritids og turistformål, kode 1170

Områdene skal benyttes til kommersielle fritids- og turistformål. Private fritidsboliger er ikke tillatt.

Campingområde C1

- a) Området skal brukes til campingplass, campingbiloppstillingsplasser med mulighet for tømning av septikk, teltplasser samt uteoppholdsarealer og aktiviteter som hører med til driften av en campingplass.
- b) Avstanden mellom enhetene skal følge gjeldende regler.

3.8 Utbyggingsrekkefølge

3.8.1. Boligområde B4

Området ikke kan utbygges før det er bygget ny adkomstvei til Alderspaviljongen i samsvar med plan.

4. Samferdselsanlegg og viktig infrastruktur

4.1 Strenghetsklasser for avkjørsel til veg

- a) Holdningsklassene langs fylkesveger legges til grunn i planleggingen. Klassene viser ansvarlige myndigheters holdning til etablering av nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende avkjørsler langs fylkesvegstrekkninger i Lurøy kommune
- b) Langs kommunale veier praktiseres lite streng holdning. Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles.
- c) Hvor forholdene ligger til rette, kan adkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel når det foreligger avkjørselstillatelse fra veimyndighetene.

Retningslinjer:

Generelt vil nye avkjørsler kunne tillates når de oppfyller de tekniske krav til utforming. Likevel skal antall avkjørsler være begrenset og en vil i størst mulig grad vurdere fellesløsninger. Tillates til utvidet bruk av boligavkjørsel gis normalt. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.

5. Landbruk-, natur- og friluftsområder samt reindrift

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet.

5.1 Områder hvor spredt fritids, bolig og ervervsbebyggelse ikke tillates, kode 5100

Innenfor disse områdene tillates ikke fradelt eller oppført bolig-, fritids- eller ervervsbebyggelse utenom stedbunden næring.

Retningslinjer :

På eksisterende fradelte tomter kan kommunen tillate bygging til bolig-, ervervs- og fritidsformål. Tiltak knyttet til stedbunden næring innenfor særlig viktige områder for natur og friluftsliv skal sendes til Fylkesmannen i Nordland for uttalelse.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

I 100-metersbeltet langs sjøen tillates nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag med sikte på landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs.

6.1 Ferdsel, kode 6100

Området er avsatt som ferdsels- og innseilingsområde til Aldersund havn. Innenfor dette området må det ikke etableres noen innretninger som kan være til hinder for båttrafikken i området.

Dette er likevel ikke til hinder for utlegging av sjøledning for vann, avløp, strøm og telenett mv.

6.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, SOSI kode 6001, NFFF

Området skal være åpent for alminnelig ferdsel med båt. Ingen tiltak, som kan være i konflikt med båtferdsel av rutegående båter er tillatt.

Ut for naustområder N101, N102 og N103 kan det vurderes utlegging av flytebrygge og bygging av kai. Se bestemmelser for naust, § 3.7.4.1

6.3 Småbåthavn, SOSI kode 6230

Områder brukes til formål småbåthavn. Det tillattes bygging av molo, kaier med eller uten flytebrygge, etter søknad.

7. Hensynssoner

7.1 For område vist som hensynssoner i plankartet gjelder følgende krav:

7.1.1. I soner hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, skal følgende godkjente planer fortsatt gjelde, PBL §11-8 f):

Hensynssone	Navn	Saks nr.	Vedtatt
H910_1	reguleringsplan Vassvatnet hytteområde	39/12	20.08.1981
H910_6	reguleringsplan Aldersund havn	14/00	29.03.2000

H910_5	reguleringsplan Aldersund næringsområde	15/16	29.06.2016
H910_2	Reguleringsplan for Kleivvika hytteområde	68/94	12.12.1994
H910_10	Reguleringsplan FV17 Olvikvatnet - Liafjellet	1/14	02.04.2014

7.1.2. Sone med særlig angitte hensyn jf. PBL § 11-8 bokstav c)

7.1.2.1 **H520:** Hensyn reindrift

Retningslinjer for **H520_1:**

«Tiltak som strider mot bruk av området for flytting av reinsdyr skal ikke finne sted i sonen.»

7.1.2.2 Automatisk freda kulturminne, **H730**

Hensynssone i henhold til plan- og bygningslovens §11-8 d (SOSI kode: fra H730_1 til H730_9) – båndlagt etter lov om kulturminner

Innenfor områdene avsatt til hensynssone H730 er det ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig, skjemme de automatisk freda kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8.

7.1.3. Båndlagte områder, PBL § 11-8 d)

Oversikt over områder som båndlegges i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven:

Område	Navn	Formål med båndlegging
H710_500	Aas reguleringsplan	Næring, turisme

I soner båndlagt for regulering etter Plan- og bygningslovens § 11-8 d) er ingen arbeid og tiltak, som kan stride med det angitte båndleggingsformålet, er tillat.

7.1.4. Ras- og skredfare, jf. PBL § 11-8 bokstav a)

H310

H_310_1000

Hytter, eneboliger, næringsbygg med inntil 10 medarbeidere og andre bygninger som tilsvarer sikkerhetsklasse S2 eller strengere (TEK17) kan ikke bygges i faresone der nominelle årlige sannsynlighet for skred er lik eller større enn 1/1000.

H310_100

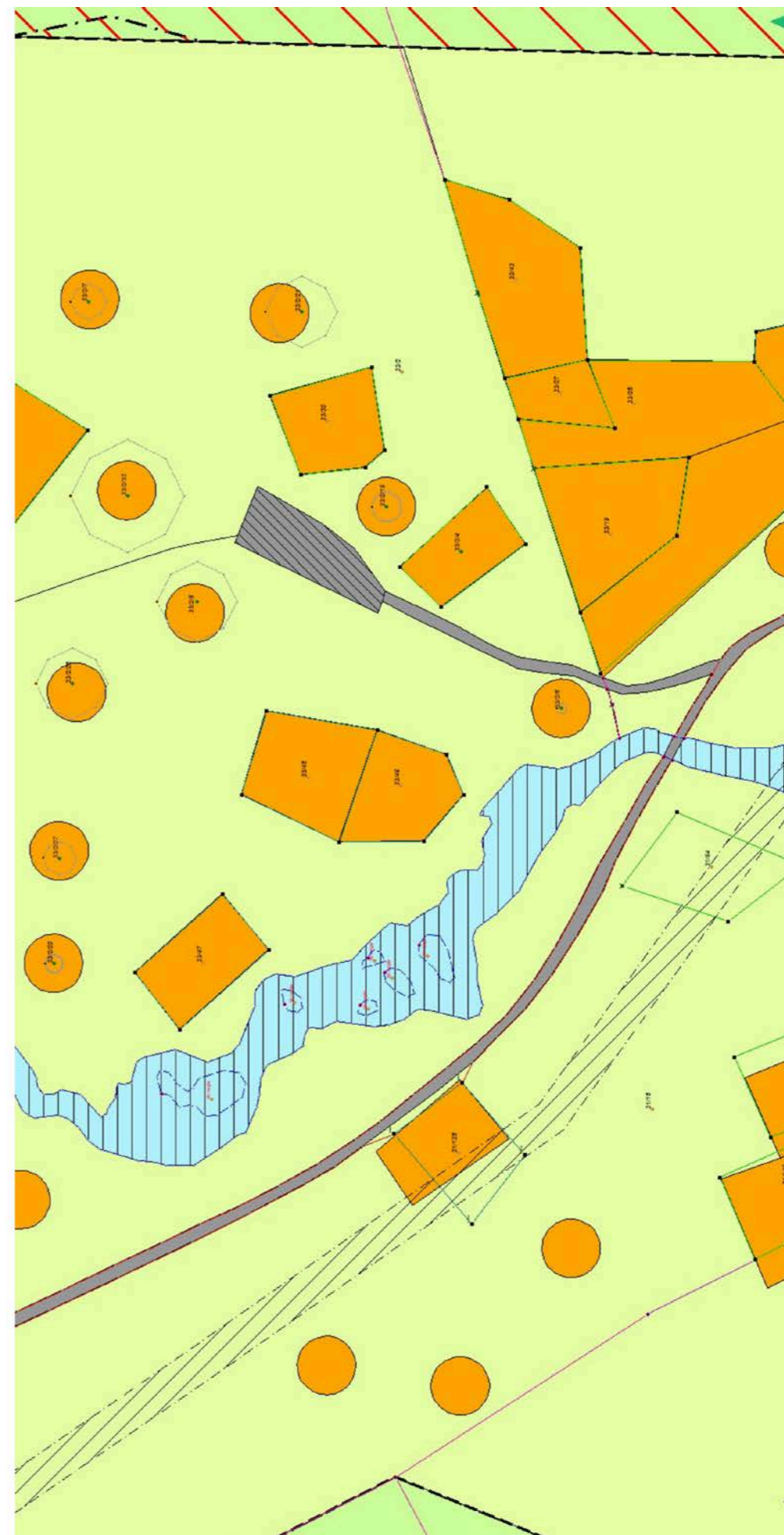
Naust, båthus, garasjer og andre bygninger som tilsvarer sikkerhetsklasse S1 eller strengere (TEK17) kan ikke bygges i faresone der nominelle årlige sannsynlighet for skred er lik eller større enn 1/100.

Bygging av bygninger som faller under sikkerhetsklasse S3 må behandles særskilt.

7.1.5. Nedslagsfelt drikkevann, jf. PBL § 11-8 bokstav a)

Innenfor område angitt som hensynssone H110 er det ikke tillatt med aktivitet eller tiltak som kan medføre fare for forurensning av vannkilden. Dette gjelder:

- a) Etablering og utvidelse av eksisterende bygg og anlegg.
- b) Motorferdsel
- c) Tilrettelegging for hus-/beitedyrs tilgang og opphold ved vannkilde og tilførselsbekker.





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

Ferdigattest nye og eldre byggesaker

Generelt om ferdigattest

Før du kan ta i bruk en søknadspliktig bygning, må du søke om ferdigattest. Søknaden sender du inn når bygningen er ferdig. Ferdigattest markerer avslutningen av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når det er dokumentert at det som er bygget er i samsvar med tillatelser og bestemmelser, og at nødvendig kontroll er utført.

Normalt er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I de sakene hvor det ikke er noen ansvarlig søker, tiltak uten ansvarsrett, er det tiltakshaver som skal sende inn søknaden.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak

Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Tiltak med ansvarsrett

Ved tiltak med krav om ansvarlige foretak må du vedlegge følgende i søknaden:

- Sluttrapport for avfall (kun aktuelt ved enkelte typer tiltak, jf. [TEK10 § 9-6](#))
- Gjennomføringsplan
- [Samsvarserklæring/Egenerklæring for selvbygger](#)

Hvis det er gjort mindre ikke-søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen, må du vedlegge følgende i søknaden:

- Oppdatert situasjonsplan
- Oppdaterte tegninger
- Dokumentasjon om tiltakets plassering slik den er utført

Selvbygger

Dersom tiltakshaver selv har hatt ansvarsrett som selvbygger må egenerklæring for selvbygger vedlegges til søknaden om ferdigattest.

Ferdigattest av gamle saker

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998

- Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998.

- Dette i henhold til [plan og bygningsloven §21-10 femte ledd](#).
- Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.
- Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.
- Plan- og bygningsloven ble innført i Lurøy kommune i 1970. Byggverk oppført før dette er i all hovedsak ikke søkt om. Kommunen har derfor i de fleste slike saker begrenset eller ingen dokumentasjon om tiltaket. Selv om et tiltak fra denne perioden ikke er søkt om, betyr det ikke at tiltaket er ulovlig å bruke.
- I stedet for ferdigattest kan hjemmelshavere i en salgssituasjon henvises til å fremskaffe relevant tilstandsrapport til bruk ved omsetning av eiendommen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010

For tiltak der søknad om byggetillatelse ble sendt kommunen i perioden fra og med 1. januar 1998 til og med 30. juni 2010, og det er gitt midlertidig brukstillatelse, skal kommunen utstede ferdigattest når det enten:

- A) ikke gjenstod alvorlige forhold etter gitt midlertidig brukstillatelse, og foretak med ansvarsrett for relevant fagområde vurderer og avgir erklæring om at de gjenstående forholdene er utført i samsvar med byggetillatelsen, eller
- B) kun gjenstod forhold av mindre betydning etter gitt midlertidig brukstillatelse, og eier eller tiltakshaver har gitt erklæring om at arbeidene er utført i samsvar med byggetillatelsen.

Der du søker om ferdigattest etter bokstav b, avgjør kommunen om gjenstående arbeider er av en slik art at bestemmelsen kan benyttes.

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Kommunen kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der det anses som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan være aktuelt i slike tilfeller.

Tiltak unntatt søknadsplikt

Har du satt opp en garasje, tilbygg eller annen bygning som er unntatt søknadsplikt, må du gi beskjed til kommunen. Dette fordi kommunen skal kunne føre tiltaket inn i

Matrikkelen (nasjonalt register for eiendommer, adresser og bygninger) og oppdatere sine kart over området.

Det er også i din egen interesse å gjøre dette. Registreringen sikrer deg dokumentasjon for at det du har gjort er lovlig etter dagens regler. Eventuelle senere regel- eller planendringer kan ellers føre til at det trekkes i tvil om du har bygd lovlig.

Husk at du må sende denne meldingen til kommunen innen 4 uker etter at du er ferdig å bygge/rive.

Nyttige lenker

- [Plan- og bygningsloven](#)
- [Byggesaksforskriften](#)
- [Ferdigattest](#)
- [Gjennomføringsplan](#)
- [Sluttrapport for avfall](#)
- [Samsvarserklæring](#)
- [Egenerklæring for selvbygger](#)
- [Meldeskjema tiltak unntatt søknadsplikt](#)

Detaljplan for miljø og landskap for bygging av



Mars 2024

KJERRINGÅGA KRAFTVERK

Lurøy kommune
Nordland fylke

DATO / REVISJON: 13.09.24 / 02

Kjerringåga kraftverk

DATO / REVISJON: 13.09.24 / 02

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
02	13.09.24	Sendt NVE	Magne Eide / David Frøystad	Katarina Eftevand	Katarina Eftevand
01	20.08.24	Intern kontroll	Magne Eide / David Frøystad		

Kjerringåga kraftverk

DATO / REVISJON: 13.09.24 / 02

Innhold

1	GRUNNLAGSDATA OM KONSEJONÆR OG ANLEGGET	5
1.1	SAMMENDRAG	5
1.2	OM ANLEGGET	6
1.3	LOKALISERING	6
1.4	FREMDRIFTSPLAN	7
1.5	LOKAL ORIENTERING/NABOVARSLING	7
2	GJELDENE VILKÅR OG EVENTUELLE ENDRINGER.....	8
2.1	OM KONSEJONEN, BAKGRUNNSNOTATET, EVENTUELLE ENDRINGER OG FORELIGGENDE VEDTAK	8
2.2	FARE- OG PROBLEMMOMRÅDER FOR MILJØ OG LANDSKAP	9
2.3	AVBØTENDE TILTAK FOR MILJØ OG LANDSKAP	9
3	BESKRIVELSE AV ANLEGGET.....	11
3.1	ANLEGGSDELER.....	11
3.1.1	Hovedinntak og dam.....	11
3.1.2	Minstevannføring hovedinntak.....	12
3.1.3	Sideinntak	13
3.1.4	Minstevannføring sideinntak	14
3.1.5	Overføringer.....	15
3.1.6	Minstevannføring overføring	16
3.1.7	Reguleringsmagasin.....	17
3.1.8	Vannvei/rørgate.....	17
3.1.9	Kraftstasjon og andre bygninger	19
3.1.10	Omløpsventil	20
3.1.11	Anleggsveier og riggområder.....	20
3.1.12	Masseuttak/massedeponi.....	20
3.1.13	Tilknytning til nettet.....	20
3.2	AVVIKSHÅNDTERING OG IK-VASSDRAG	21
4	FORHOLD RUNDT ANLEGGET.....	21
4.1	NATURFARE	21
4.2	KLIMATILPASNING	22
4.3	NATURMANGFOLDLOVEN	23
4.4	KANTVEGETASJON	24
4.5	FORHOLDET TIL ANDRE MYNDIGHETER	24
4.5.1	Plan- og bygningsloven	24
4.5.2	Kulturminneloven	24
4.5.3	Forurensningsloven	24
4.5.4	Drikkevannsforskriften	24
4.5.5	Materialloven/-forskriften	24
4.5.6	Veitrafikkloven	24
4.5.7	Veglova	25
4.5.8	Reindriftsloven	25

Kjerringåga kraftverk

DATO / REVISJON: 13.09.24 / 02

Vedlegg

Vedlegg 1	Øversikt over grunneiere og rettighetshavere
Vedlegg 2	Kulturminner og SEFRAK-bygninger
Vedlegg 3	Snøskred, steinsprang og jord- og flomskred – aktsomhetsområder
Vedlegg 4	Kvikkleire – aktsomhetsområde
Vedlegg 5	Flom - aktsomhetsområde
Vedlegg 6	Bilder av tiltaksområdet
Vedlegg 7	Del av internkontrollsystem
Vedlegg 8	Illustrasjoner
Vedlegg 9	Referat fra møte med reinbeitedistriktet
Vedlegg 10	Bekreftelse fra reinbeitedistriktet

Tegninger

A050	Arealbruksplan, hele tiltaket
A051	Arealbruksplan, inntaksområde
A052	Arealbruksplan, kraftstasjonsområde
A053	Arealbruksplan, inngrepssone turbinrør i grøft
A070-1	Slipp av minstevannføring hovedinntak
A070-2	Slipp av minstevannføring sideinntak Heimstad
A070-3	Slipp av minstevannføring sideinntak Insta
A070-4	Slipp av minstevannføring overføring Insta
V100	Inntak, plan og snitt
V101	Sideinntak Heimstad, plan og snitt
V102	Sideinntak Insta, plan og snitt
V103	Overføring Insta, plan og snitt
V200	Vannvei, oversiktsplan
V240	Vannvei, grøftesnitt
V300	Kraftstasjon, plan
V301	Kraftstasjon, snitt
ARK A30	Kraftstasjon, snitt
ARK A40	Kraftstasjon, fasader
ELMEK001	Arrangement el.mek

Kjerringåga kraftverk

DATO / REVISJON: 13.09.24 / 02

1 Grunnlagsdata om konsesjonær og anlegget

1.1 Sammendrag

Småkraft AS planlegger å bygge ut Kjerringåga kraftverk i Lurøy kommune, Nordland fylke. Kraftverket utnytter fallet i Kjerringåga mellom Vassvatnet på kote 108,1 moh og kraftstasjonen ved havnivå. Kraftverket vil i tillegg ha inntak i Heimstadelva og i Insteelva. Vannveiene vil være 2700 meter til sammen og bestå av nedgravde rørgater.

Middelvannføringen er 1870 l/s og kraftverket er planlagt med en maksimal slukeevne på 5000 l/s. Kraftverket vil ha en installert effekt på 4,7 MW og gi en årlig produksjon på 11,74 GWh.

Anlegget bygges i medhold av konsesjon gitt 28.04.2017. Kraftverket planlegges bygget ut i tråd med beskrivelse i konsesjonssøknad og gitte vilkår i konsesjon. Noen mindre avvik med tanke på antall bekkeinntak er planlagt, disse er nærmere beskrevet under.



Figur 1: Lokalisering av tiltaket, rød sirkel

Kjerringåga kraftverk

DATO / REVISJON: 13.09.24 / 02

1.2 Om anlegget

Tabell 1, Organisasjon

Konsesjonær	Småkraft AS PB 2389, Solheimsviken 5824 BERGEN	
	Kontaktperson: Gunnar Ulvik	Telefon 908 67 577
Kommune	Lurøy	
Fylke	Nordland	
Konsesjon	Vassdragskonsesjon, vedtak 28.04.2017. Konsesjonsvedtaket ble påklaget. Men OED oppretthold NVE sitt vedtak i brev datert 28.02.2020.	
Vassdragsområde	157.6Z	
Tiltakets navn	Kjerringåga kraftverk	
Organisasjonsnummer	984616155	
Forretningsadresse	Småkraft AS Solheimsgaten 15 5058 BERGEN	
Anleggsadresse	Aldersundveien 457 8730 BRATLAND	
Kontaktinformasjon byggefase	Kontaktperson: Magne Eide	Telefon 906 82 313
	Prosjektleder: Nils Arne Dvergsdal	Telefon 952 00 433
	Byggeleder: NN	Telefon
	Fagkompetanse miljø og landskap: Katarina Eftevand	Telefon 917 15 033
Kontaktinformasjon driftsfasen	Kontaktperson: NN	Telefon
	Daglig leder: David Inge Tveito	Telefon 918 94 174
	Fagkompetanse miljø og landskap: Katarina Eftevand	Telefon 917 15 033
	Tilsynsperson/oppfølging miljø og landskap: Katarina Eftevand	Telefon 917 15 033
Økokonsesjonsvedtak	Søkt klasse 0 på dammer og klasse 2 vannvei – mottatt svar 23.02.24 om klasse 0 på dam og klasse 2 på vannveien	

1.3 Lokalisering

Kraftverket er plassert ved Kjerringvika i Aldersundet, i Lurøy kommune i Nordland, vest for Mo i Rana. Kraftverket er plassert med gulv på kote 4,3 moh, like øst for Aldersundveien. Bekkeinntaket plasseres om lag 1100 m sørøst for kraftstasjonen, på kote 108,1 moh ved utløp av Vassvatnet. Kraftverket vil i tillegg ha inntak i Heimstadelva og i Insteelva.

1.4 Fremdriftsplan

Tabell 2, fremdriftsplan

Kategori/måned	2024						2025						2026													
	April	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	
Søknade																										
Prosjektering																										
Tillegging																										
Vannvei																										
Plan for inntak																										
Kraftstasjon, Vass																										
Kraftstasjon, elmek																										
Innregulering																										
Driftsklar																										
Sluttarrøndering																										

1.5 Lokal orientering/nabovarsling

Det vil bli avholdt informasjonsmøte med grunneiere.

Stier og turveier som kommer i konflikt med tiltaksområdet vil lagt og, og eller avsperrert slik at uvedkommende ikke skal komme på anleggsområdet. Ved omlegging/avsperring av stier vil dette bli opplyst om.

Transport inn til tiltaksområdet vil gå via kommunal veg. I samråd med kommunen vil brukere av, og behøvere langs veien bli opplyst om anleggstrafikk i området.

2 Gjeldende vilkår og eventuelle endringer

2.1 Om konsesjonen, bakgrunnsnotatet, eventuelle endringer og foreliggende vedtak

Tabell 3, merknader til konsesjonsvilkårene i KSK-notat 24/2017 og søkers kommentarer

Temat	KSK-notat nr.: 24/2017, 28.04.2017	Søkers kommentar
Inntak (kote/type)	Hovedinntaket i Kjerringåga skal plasseres slik at det ikke påvirker vannstanden i Vassvatnet. Løsning for inntak i Heimstadelva, Mellomelva og Insteelva skal legges fram i detaljplanen og godkjennes av NVE. Teknisk løsning for dokumentasjon av slipp av minstevannføring skal godkjennes av NVE.	Ved innmåling er HRV funnet å være på kote 108,1 moh.
Vannvei	Alle rørgatene skal graves ned. Hovedrørtraseen skal på det meste av strekningen plasseres i/langs veien mellom Vassvatnet og fylkesvei 17. Rørtraseene fra Mellomelva og Insteelva skal legges utenom beitemarka, og rørtraseen fra Heimstadelva skal i hovedsak legges utenom beitemarka.	Nedre del av vannvegen har ny trase jf. konsesjonsgitt trase.
Kraftstasjon (kote)	Søknaden oppgir kote 0.	Kraftstasjonen er foreslått flyttet fra vest- til østsiden av Fv17. Planlagt gulv kote 4,3 moh.
Overføringer	Søknaden oppgir etablering av 4 bekkeinntak i Heimstadelva, Mellomelva og Insteelva.	Bekkeinntak i Mellomelva utgår. Det er ikke mulig å lokalisere bekken (går fra åpen bekk til markvann høyere opp i terrenget).
Største slukeevne (l/s)	Søknaden oppgir 5 m ³ /s.	Ingen endring. Innbyrdes fordeling av slukeevne mellom hoved- og sideinntak er justert etter ny hydrologisk vurdering. Følgende slukeevner legges til grunn for detaljplanen: <ul style="list-style-type: none"> Hovedinntak: 3400 l/s Sideinntak Heimstad: 500 l/s Sideinntak Insta: 1100 l/s (herav 550 l/s fra overføring Insta)
Minste slukeevne (l/s)	Søknadens hoveddatatabell oppgir 250 l/s.	Ingen endring.
Installert effekt, MW	Søknaden oppgir 4,7 MW.	Ingen endring.
Antall turbiner/turbintyper	2 Francis.	Ingen endring.
Avbøtende tiltak	Vei til bekkeinntakene skal når anleggsarbeidene er avsluttet tilbakeføres til opprinnelig terreng.	Ingen endring.
Annet	Planlegging og gjennomføring av tiltaket skal skje i dialog med Hestmannen/ Strandtindene reinbeitedistrikt. Samarbeidet med reinbeitedistriktet skal dokumenteres.	Foreliggende planer er koordinert med Hestmannen Strandtindene reinbeitedistrikt. Se kapittel 4.5.8 for en nærmere redegjørelse.

Kjerringåga kraftverk

DATO / REVISJON: 13.09.24 / 02

Tabell 4, tema: Det søkes endringer i

Endring	Begrunnelse for endringer og virkninger av disse
Vannvei, nedre del	Vannvei er tilpasset ny stasjonsplassering.
Kraftstasjonsplassering	På grunn av komplisert kryssing av fylkesvei, nærhet til bro, vanskelige forhold for etablering av ny avkjørsel samt grunnforhold er kraftstasjon foreslått flyttet til østsiden av fylkesveien. Kraftstasjon benytter samme avkjørsel fra fylkesvei som bolighus. Planlagt gulv kote 4,3 moh.
Bekkeinntak Mellomeiva	Bekkeinntak i Mellomeiva utgår. Det er ikke mulig å lokalisere bekken (går fra åpen bekk til markvann høyere opp i terrenget).

Tabell 5, foreliggende vedtak

Tema	Dato	Vedtatt NVE ref.	Merknad
Konsekvensklasse etter dam sikkerhetsforskriften	23.02.2024	202403338-2	
Anleggskonsesjon			Søknad sendt NVE 01.09.24, sak: 202400998

2.2 Fare- og problemområder for miljø og landskap

Fareområder skal identifiseres og analyseres i forbindelse med utarbeidelse av SHA-planen, IK-vassdrag og Kontrollplan ytre miljø for Kjerringåga kraftverk i god tid før oppstart av anleggsarbeider. Fareområdene som da avdekkes, vil dekke både sikkerhet for egne ansatte, allmennheten samt helse og miljø.

Tabell 6, fareområder Kjerringåga

Fareområder	Tiltak for å avgrense skadeomfang
Dam og inntak	Arbeid må utføres i perioder med liten vannføring. Tilsiget må ledes bort fra anleggsområdet og arrangement for vekkledning må være dimensjonert for en flom. Masser, utstyr mm lagres slik at en flom ikke vil vaske det vekk.
Vannvei	Det skal legges rør DN1400/1200/900/800/500 mm fra inntak/sideinntak og ned til kraftstasjonen, total lengde 1980 m. Drenering fra grøft for turbinrøret føres kontrollert til elv. Istandsetting og erosjonssikring av terrenget skal skje så snart som råd for å hindre unødvendig utvasking av masser.
Veibygging/kabelgrøft/terreng rundt kraftstasjon	Kort byggetid. Unngå/begrense inngrep i elveløpet. Etablere stikkrenner og ha tilsyn med disse.

Fareområder skal identifiseres og analyseres i forbindelse med utarbeidelse av SHA-planen i god tid før oppstart anleggsarbeider. Fareområdene som da avdekkes, vil dekke både sikkerhet for egne ansatte, allmennheten samt helse og miljø.

2.3 Avbøtende tiltak for miljø og landskap

For å opprettholde landskapet og kulturmiljøet, skal det slippes samlet minstevannføring i samsvar med konsesjonen.

Arbeidet skal gjennomføres så skånsomt som mulig og uten unødvendige inngrep i naturen.

Kjerringåga kraftverk

DATO / REVISJON: 13.09.24 / 02

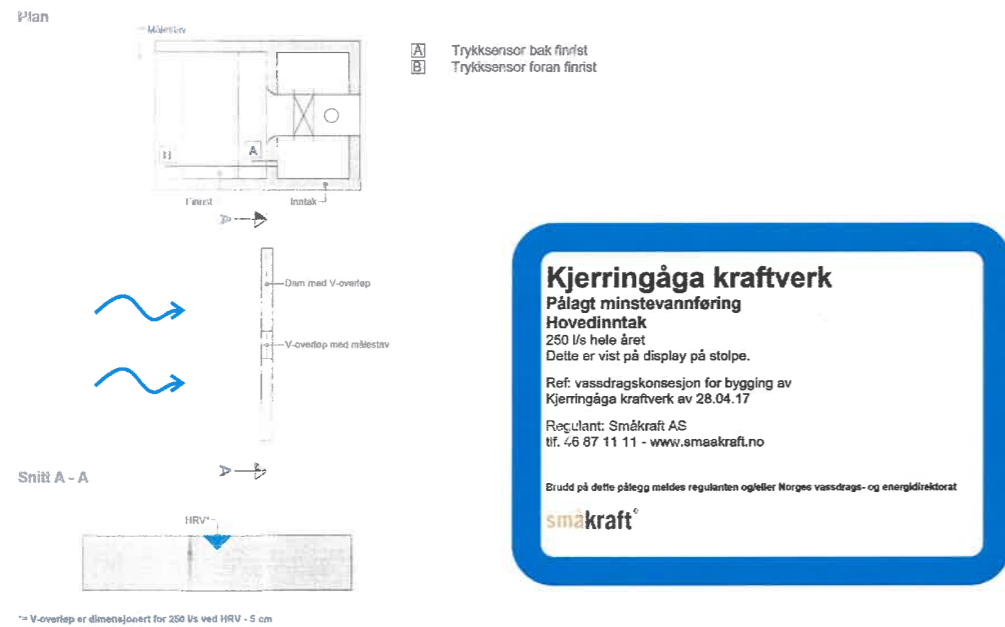
Trase for vannvei går både gjennom utmark og innmark. Topplag (matjord) vil bli skånsomt tatt av, og mellomlaget trygt for tilbakeføring etter utførte anleggsarbeider. Ved behov vil det bli utført nødvendig såing på innmark.

For berørte områder som skal tilbakeføres ønskes det å oppnå et naturlig og stedegent vegetasjonsbilde etter utbyggingen.

Tabell 7, mål for terrengarrangering og revegetering de første årene

Område	Ved anleggsslutt	Forventet resultat		
		Etter 1 år	Etter 2 år	Etter 4 år
Trase for vannvei som går gjennom utmark	Avgravd toppmasse skal tilbakeføres over grøften og annet berørt areal	Minimum 50% av jordlaget skal ikke være vasket vekk, stedegen vegetasjon skal begynne å etablere seg.	Vegetasjon skal i hovedsak være etablert i hele området.	Vegetasjon skal være etablert i hele området.
Trase for vannvei som går gjennom innmark	Eksisterende jordbruksareal (grasproduksjon) tilbakeført, nødvendig såing utført.	Grasproduksjon ca. 50 %.	Grasproduksjon 100%.	
Arealer rundt kraftstasjon og inntak samt riggområder	Avgravd toppmasse skal tilbakeføres over fyllinger	Minimum 50% av jordlaget skal ikke være vasket vekk, stedegen vegetasjon skal begynne å etablere seg.	Vegetasjon skal i hovedsak være etablert i hele området.	Vegetasjon skal være etablert i hele området.

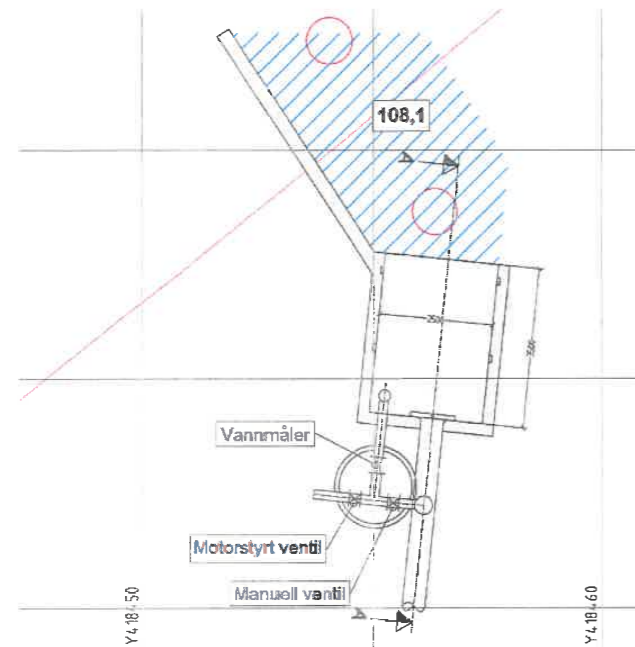
Det skal foretas en befaring etter 1, 2 og 4 år for å kontrollere måloppfyllelse. Etter hver befaring skal det lages en rapport m/tiltaksplan for utbedring av eventuell manglende måloppfyllelse. Krav om tiltaksplan vil inngå i IK-vassdrag.



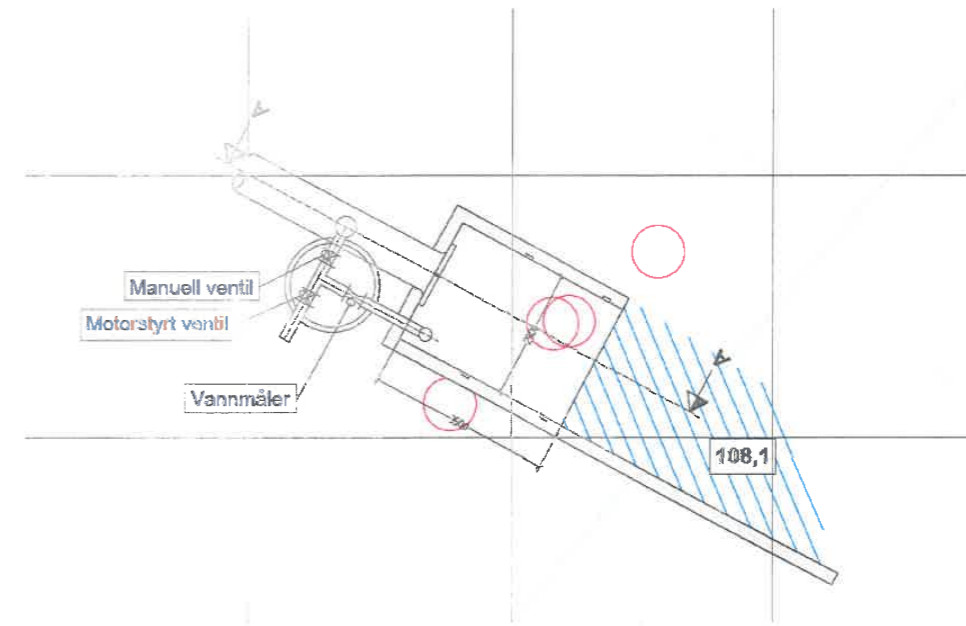
Figur 4: Prinsipp for slipp av minstevannføring

3.1.3 Sideinntak

Det skal etableres to sideinntak i hhv. Heimstadelva og Instaelva. Begge sideinntakene plasseres med HRV på kote 108,1 moh.



Figur 5: Sideinntak Heimstad



Figur 6: Sideinntak Insta

Sideinntakene plass-støpes, og vil inneholde:

- Bjelkestengsel
- Finrist
- Innløpskon
- Luftarrangement (plasseres utenfor plass-støpt konstruksjon)
- Stengeorgan
- Arrangement for minstevannføring (plasseres i kum utenfor plass-støpt konstruksjon, se punkt under)
- Arrangement for kontrollert fylling av vannveien (plasseres i kum utenfor plass-støpt konstruksjon)

Sideinntak i Heimstadelva vil bli dimensjonert for en maksimal slukeevne på 0,5 m³/s.

Sideinntak i Instaelva vil bli dimensjonert for en maksimal slukeevne på 1,1 m³/s.

3.1.4 Minstevannføring sideinntak

Det blir etablert et arrangement for slipp av minstevannføring på 10 l/s hele året på begge sideinntakene.

Det skal monteres en elektromagnetisk vannmåler som måler og loggfører minstevannføringen kontinuerlig. Display for visning av minstevannføring blir plassert på stolpe ved sideinntakene. Informasjonskilt om minstevannføringen blir plassert ved inntaket.

Arrangement for minstevannføring vil bli plassert i en kum utenfor det plass-støpte inntaket, se figur 5 og 6. Arrangementet for minstevannføring (mvf) er utført ved at mvf-vannet hentes etter varegrinda (finristen), da er vannet fritt for legemer som kan sette seg fast i mvf-røret.

Kjerringåga kraftverk

DATO / REVISJON: 13.09.24 / 02

Når tilsiget i åven minsker, vil vannstanden synke ned mot HRV og aggregatet vil redusere pådraget. Hvis vannstanden fortsatt synker, vil aggregatet stoppe slik at vannspeilet aldri kommer lavere enn HRV-15 cm. Sensor A er for å måle trykktapet over finristen, det gis alarm når trykktapet mellom sensor A og B er for stort. Merk at det alltid går nok til mvf selv om finristen er tett.

Prinsipp for styring av slipp av minstevannføring er vist på utklipp under. Se også tegning A070-2 og A070-3.

Mvf-røret blir dimensjonert for aktuell trykkehøyde mellom vannspeilet HRV-15 cm og utløpshøyden på mvf-røret.

Minstevannføringer vil passere forbi elektromekanisk vannmåler (pos 3) og reguleringsventil (pos 1). Ventil (pos 2) er trykkløst, og er stengt.

Mvf blir logget kontinuerlig etter krav fra NVE og vil være tilgjengelig for kontroll.

Skilt om pålagt krav mvf er vist i tegning A070-2 og A070-3.



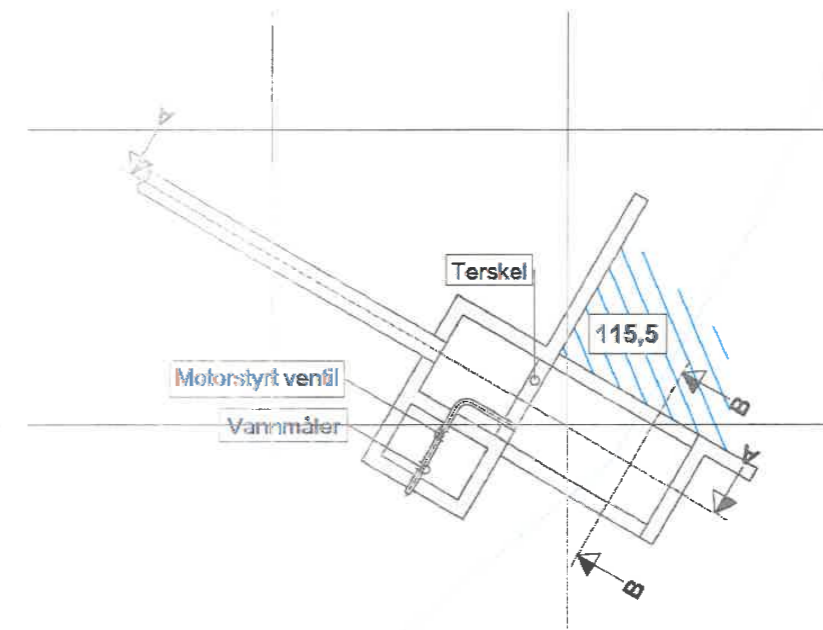
Figur 7: Prinsipp for slipp av minstevannføring sideinntak

3.1.5 Overføringer

Instaeva har to ulike løp ved om lag kote 108 moh. Sideinntaket plasseres i det nordligste løpet, mens det sørligste løpet overføres til det nordligste. Overføringen plasseres med HRV på kote 115,5 moh.

Kjerringåga kraftverk

DATO / REVISJON: 13.09.24 / 02



Figur 8: Overføring Insta

Overføringen plass-støpes, og vil inneholde:

- Grovrister
- Bjelkestengsel
- Arrangement for minstevannføring

Overføringen vil bli dimensjonert for en maksimal kapasitet på 50% av sideinntak Insta, dvs 550 l/s.

3.1.6 Minstevannføring overføring

Det blir etablert et arrangement for slipp av minstevannføring på 10 l/s hele året ved overføringen.

Det skal monteres en elektromagnetisk vannmåler som måler og loggfører minstevannføringen kontinuerlig. Display for visning av minstevannføring blir plassert på stolpe ved overføringen. Informasjonsskilt om minstevannføringen blir plassert ved overføringen.

Arrangement for minstevannføring vil bli plassert i en kum ved den plass-støpte overføringen, se figur 8. Arrangementet for minstevannføring (mvf) er utført ved at mvf-vannet hentes etter grovristen. Det etableres en terskel mellom rør for mvf og røret som overfører vann til sideinntak Instad. Nøyaktig høyde på terskelen dimensjoneres sammen med røret for mvf slik at aktuell terskelhøyde sammenholdt med rørdimensjon gir minimum 10 l/s. Det vil dermed gå minimum 10 l/s i minstevannføring før vann overføres til sideinntak Insta.

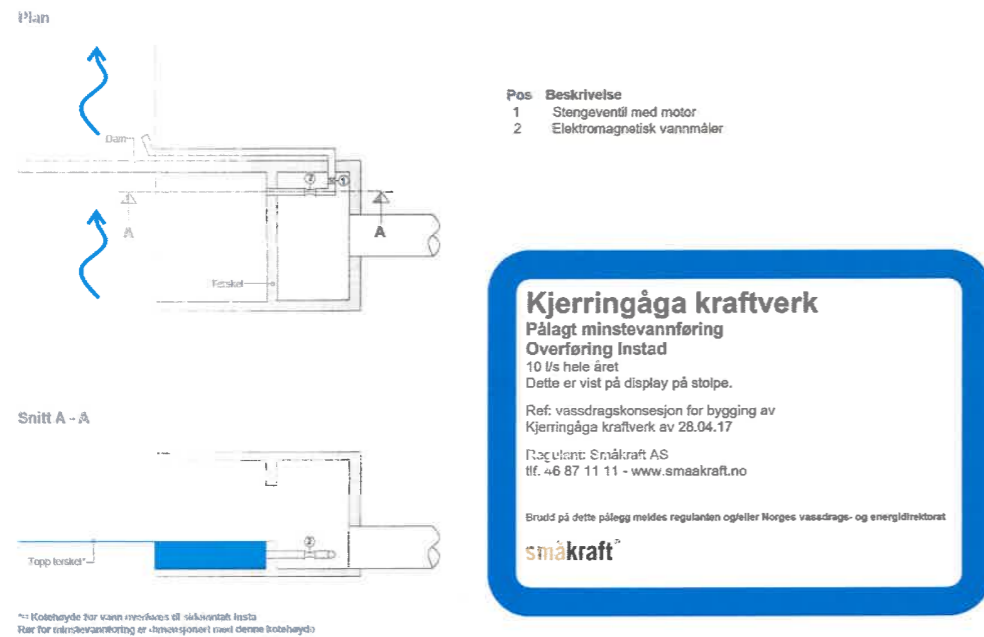
Prinsipp for styring av slipp av minstevannføring er vist på utklipp under. Se også tegning A070-4.

Mvf blir logget kontinuerlig etter krav fra NVE og vil være tilgjengelig for kontroll.

Skilt om pålagt krav mvf er vist i tegning A070-4.

Kjerringåga kraftverk

DATO / REVISJON: 13.09.24 / 02



Figur 9: Figur 7: Prinsipp for slipp av minstevannføring overføring

3.1.7 Reguleringsmagasin

Det er ikke reguleringsmagasin i prosjektet.

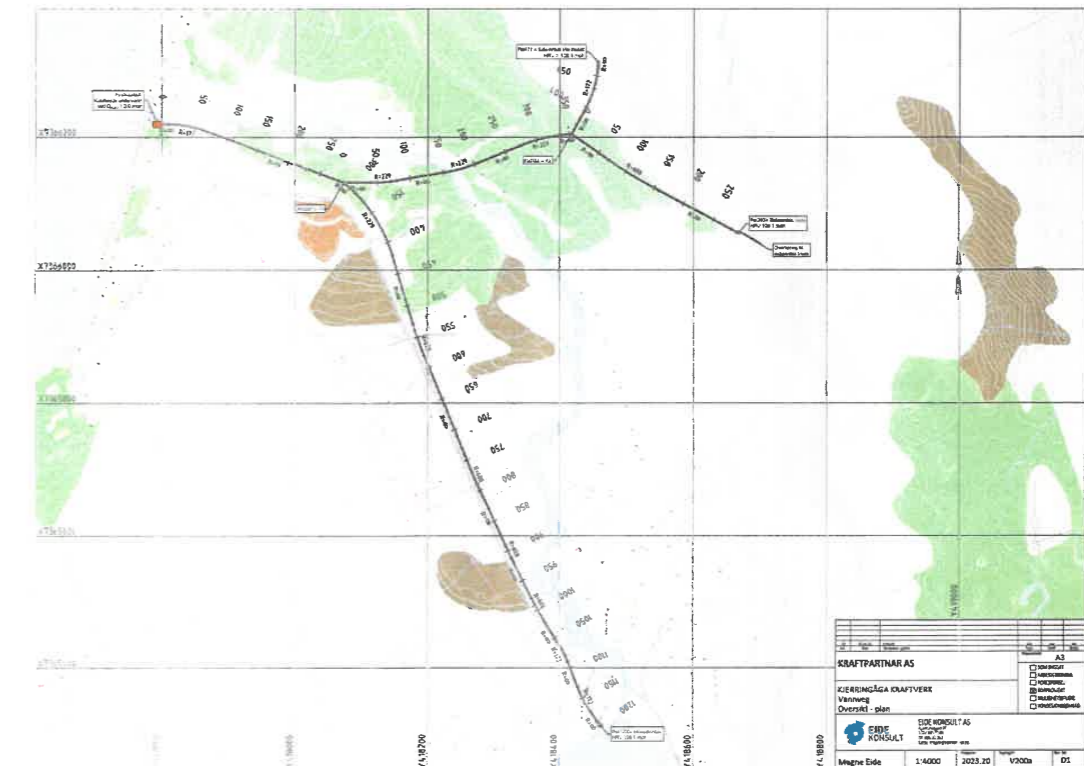
3.1.8 Vannvei/rørgate

Vannveien består av en nedgravd rørgate med dimensjon DN1400/1200/900/800/500.

Vannveien har en total (skrå-)lengde på 1980 m.

Kjerringåga kraftverk

DATO / REVISJON: 13.09.24 / 02



Figur 10: Tegning V200

Terranget er generelt slakt langs hele traseen. Rørgaten vil få en stigning på 5-10 grader. De siste 200 m opp mot sideinntak Heimstad er noe brattere, stigning inntil om lag 20 grader.

Det er ikke utført grunnundersøkelser i rørtraseen, med det antas løsmasser på mesteparten av traseen.

Kryssing av bekker og flomveier utføres slik at dagens forhold ikke endres.

Ved graving av grøften, skal matjorda skaves av først og legges lengst vekk fra anleggsområdet, se arealbruksplaner. Ved sidehellende terreng, skal matjorden legges på den siden som er høyest, se tegning A053.

Graving / sprengning av grøft vil medføre et masseoverskudd på om lag 2-3 m³/m grøft. Disse massene deponeres langs traseen i terrenget og vil medføre liten / ingen endring av ferdig terreng i forhold til dagens terreng.

Strøm- og signalkabel, samt drensør legges i grøft for trykkrør.

Kjerringåga kraftverk

DATO / REVISJON: 13.09.24 / 02

Tabell 8, Oppstilling av vannveier

Strekning	Rør		Skrå lengde [m]	Berørt anleggskorridor
	Type	Nedgravd		
Kraftstasjon - hovedinntak				
P0 - P287	DN400 GRP	x	290	Anleggskorridor 35 m, se tegning A053
P1 - P274	DN400 GRP	x	458	Anleggskorridor 35 m, se tegning A053
P2 - P272	DN400 GRP	x	458	Anleggskorridor 35 m, se tegning A053
P0 - P354	DN900	x	356	Anleggskorridor 35 m, se tegning A053
P3 - P321	DN900	x	122	Anleggskorridor 35 m, se tegning A053
P1 - P03	DN300	x	295	Anleggskorridor 35 m, se tegning A053

3.1.9 Kraftstasjon og andre bygninger

3.1.9.1 Bygg og utomhus

Kraftstasjonen skal bygges med vegger i betong.

Tekniske opplysninger om stasjon:

- Fundamenter og vegger i plass-støpt betong
- Hovedrommet bygget er 14,8 x 8,7 m (det kan bli enkelte mindre justeringer)
- Stasjonens består av maskinsal m/kontrollrom, trafo og høgspeintanlegg
- Takkonstruksjonen er planlagt utført som sperretak som kan løftes av det en ønsker for vedlikehold av utstyr
- Trafoveier går vatnet via utløpskanal tilbake til elven
- Utformingen er gjort blant annet for å ivareta god støydemping og hensyn til naboer

Utforming og størrelse på utomhusarealet vil være definert av behov for oppstillingsplass og tilstrekkelig areal for oppstilling av mobilkran og trailer for leverer elektromekanisk utstyr (turbin og generator).

Det bygges permanent veg frem til kraftstasjonen, se tegning A050 for planlagt trase.

3.1.9.2 Elektromekanisk installasjon

Leverandør på alt elektromekanisk utstyr er Energi Teknikk AS. Prosjektering av dette og overbygg pågår, hovedarrangementet er bestemt, men mindre detaljer vurderes fortsatt.

Kjerringåga kraftverk

DATO / REVISJON: 13.09.24 / 02

Tabell 9, elektromekanisk installasjon

Parameter	Enhet	Verdi	Merknad
Hydrologi			
Middelvannføring	l/s	2005	Nevina 1961 -1990
Maksimal slukeevne	l/s	5000	Utgjør 249,3 % av middelvannføring
Minimal slukeevne	l/s	250	Utgjør 5,0 % av maksimal slukeevne
Trykk			
PN	moh	108,1	
Gulv i kraftstasjon	moh	4,3	Kan bli mindre justeringer
Statisk trykk	m	103,8	
Effekt			
Effekt til turbin	MW	4,836	
Effekt ut av turbin	MW	4,401	
Effekt ut av generator	MW	4,291	
Effekt ut av trafo	MW	4,183	

3.1.10 Omløpsventil

Den skal ikke monteres omløpsventil.

3.1.11 Anleggsveier og riggområder

Det planlegges seks riggområder:

- R1 ved inntaksstasjon, 300 m²
- R2 ved P2, 2100 m²
- R3 ved sideinntak Heimstad, 200 m²
- R4 ved sideinntak Insta, 200 m²
- R5 ved inntak, 400 m²
- R6 ved inntak 1200 m²

Riggområde R2 benyttes som hovedrigg, samt rørlager. Riggområde R1, R3, R4, R5 og R6 benyttes til mellomlagring av utstyr som skal benyttes ved dam- og inntaksområdet i anleggsdriften. Arealer for riggområder planeres med duk og grus. Etter endt anleggsfase fjernes duk og grus, og avgravd toppmasse legges tilbake på berørt areal.

Det bygges midlertidig anleggsvei frem til sideinntakene. Veier over innmark fjernes. Veier utenfor innmark dekkes til med jord og revegeteres etter endt anleggsfase.

3.1.12 Masseuttak/massedeponi

Det er ikke planlagt masseuttak eller deponi.

3.1.13 Tilknytning til nettet

Kraftverket skal koble seg til eksisterende høgspeintlinje som krysser Kjerringåga like øst for planlagt kraftstasjon. Høgspeintkabel skal legges langs rørgate frem til krysningspunkt med linje. Se tegning A050.

Det er utarbeidet og innsendt egen konsesjonssøknad for nettilknytningen (anleggskonsesjon) datert 01.09.24 (sak: 202400998)

3.2 Avvikshåndtering og IK-vassdrag

Målsetting ved bygging og senere drift av kraftverket er å drive uten avvik. Om det likevel skulle oppstå avvik blir disse registrert, korrigeret og tiltak satt i verk for å hindre gjentakelse. Om avviket er alvorlig blir det rapportert til ansvarlig myndighet.

Prosedyre for avvikshåndtering

- Hensikt
 - Sikre at alle avvik blir registrerte og rapportert
 - Sikre forbedring av prosedyrer/rutiner
- ANSVAR
 - Alle involverte/tilsette ved anlegget har ansvar for å rapportere avvik
 - Byggeleder (anleggsfase) og HMS/Internkontroll ansvarlig (driftsfase) har ansvar for å registrere og følge opp rapporterte avvik
 - Byggeleder (anleggsfase) og daglig leder (driftsfase) har ansvar for å behandle og lukke avvik
- Rapportering og behandling
 - Alle avvik skal registreres
 - Byggeleder (anleggsfase) og HMS/Internkontroll ansvarlig (driftsfase) har ansvar for å sjoudføre avviksloggen (sjå skjema)
 - Den som oppdaget avviket, kan komma med forslag til korrigerende tiltak, om ikke annet
 - Driftsleder foreslå korrigerende tiltak og sørge for at disse blir gjennomført innen tidsfrist. Når dette er gjennomført, vert avviket lukka/signert av ansvarlig person og rapportert

Struktur for Småkraft AS sitt internkontrollsystem er vist i vedlegg 7.

I byggefaser vil «i skrift om internkontroll etter vassdragslovgivningen» (IK-vassdrag) bli fulgt opp på samme måte som Småkrafts øvrige anlegg og inngå i selskapets internkontrollsystem. Systemet er tilgjengelig for alle ansatte og eksterne tilsynspersoner via web, nettbrett og telefon. Overordnet målsetning er å bygge kraftverket uten avvik. Om det likevel skulle oppstå avvik vil disse bli registrert, korrigeret og tiltak igangsatt for å hindre gjentakelse. Dersom avviket er alvorlig, vil det rapporteres til ansvarlig myndighet. Internkontrollsystemet er bygget opp med rutiner og prosedyrer som sikrer oppfyllelse av fastsatte krav og kontinuerlig forbedringsarbeid. Systemet er konkret bygget opp rundt internkontrollforskriftens ni krav i §5. Vedlegg 7 viser oversikt over de ni kravene og hvordan Småkraft strukturerer dokumentasjonen.

4 Forhold rundt anlegget

4.1 Naturfare

Relevante databaser og aktsomhetskart gjennomgått for å avdekke aktuell naturfare. Steder hvor tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområde for naturfare er reell fare vurdert ved befaring av området. Det er i tillegg innhentet informasjon fra både databaser og grunneiere/lokalbefolkning når det gjelder historiske hendelser.

- Skadeflom: Det er ikke registrert skadeflom langs vassdraget.
- Skredhendelser: Det er ikke registrert skredhendelser i tiltaksområdet.
- Snøskred: Hele terrenget nordøst for Kjerringåga ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred, se vedlegg 3, kart 1. Informasjon fra grunneiere/lokalbefolkning tilsier at tiltaksområdet ikke er utsatt for snøskred. Områdene vil bli vurdert gjennom en risikovurdering (utarbeidelse av SHA-plan) og nødvendig sikring av tiltaksområdet vil bli utført før oppstart av anleggsarbeider.
- Steinsprang: Sideinntak Heimstad og sideinntak samt overføring Insta innenfor aktsomhetsområde for utløp av steinsprang, se vedlegg 3, kart 2. Området er befart og i inntaksområdet er det registrert ur og steiner i elveløpet. Områdene vil bli vurdert gjennom en risikovurdering (utarbeidelse av SHA-plan) og nødvendig sikring av tiltaksområdet vil bli utført før oppstart av anleggsarbeider.
- Jord- og flomskred: Elvestrengen langs Heimstadelva og Mellomelva, samt nedre del av Heimstadelva ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred, se vedlegg 3, kart 3. Området er befart og langs elvestrengene er det typisk et tynt lag med løsmasser over ur og steiner. Det kan komme mindre flomskred. Områdene vil bli vurdert gjennom en risikovurdering (utarbeidelse av SHA-plan) og nødvendig sikring av tiltaksområdet vil bli utført før oppstart av anleggsarbeider.
- Kvikkleire: Det er ikke registrert kvikkleire i tiltaksområdet, se vedlegg 4, kart 1.
- Flom: Langs Kjerringåga oppgir aktsomhetskart en maksimal vannstandsstigning til 4-5 m. Langs Heimstadelva og Instaelva oppgir aktsomhetskart en maksimal vannstandsstigning til 2,5-3 m. Se vedlegg 5, kart 1. Tidligere flomvannstander i elva vil bli registret og hensyntatt ved plassering av kraftstasjonen i høyde slik at en unngår oversvømmelse av aggregatet. Entreprenøren må gjøre seg kjent med mulige flomvannføringer og utbredelse ved inntakene på oppstarten og tilpasse anleggsarbeidet for å unngå forurensning av vassdraget. En kritisk del av arbeidet med bygging av hoveddammen, den vil være utsatt for flomvannføring. Det vil bli utført nødvendige forberedningsvoller av stedlige masser i elveløpet under byggingen av dammen.

4.2 Klimatilpasning

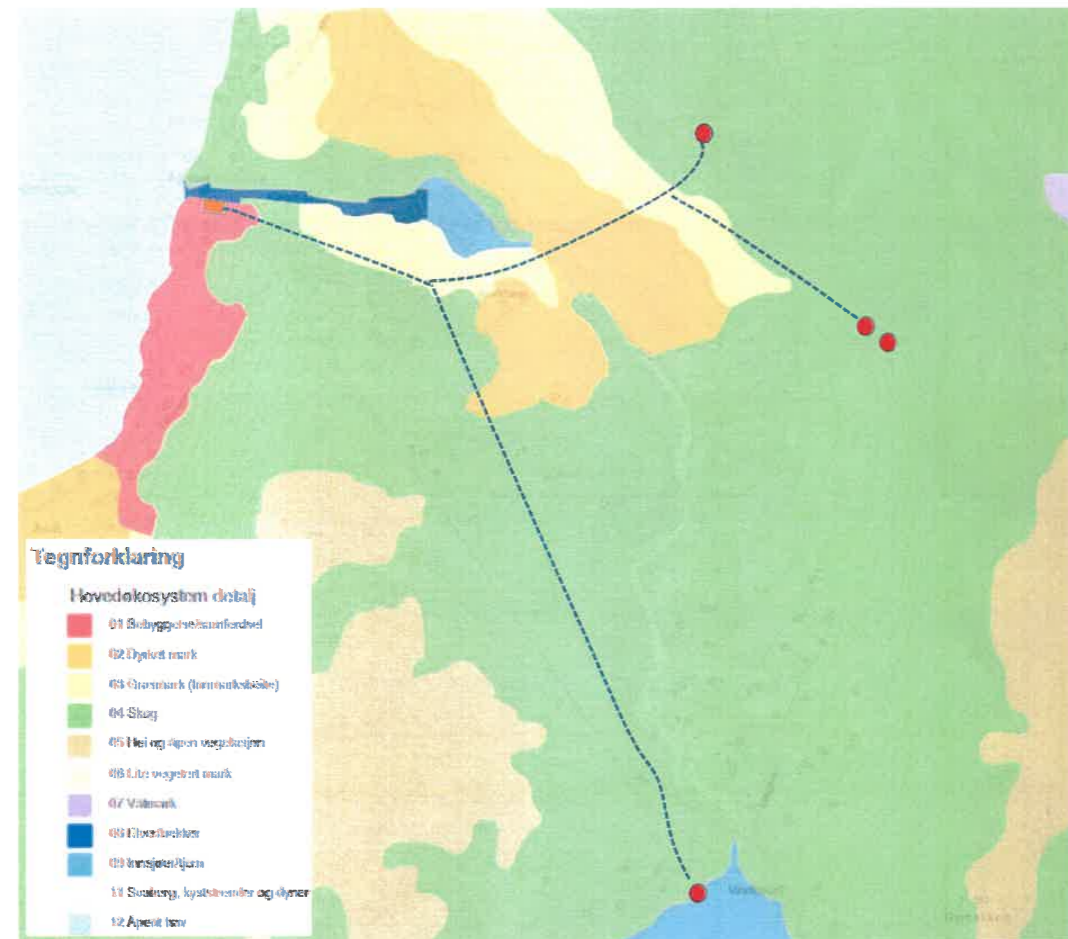
Ved **prosjektering og dimensjonering** av anlegget er det tillagt klimafaktor på fremtidige flommer i vassdraget.

Kjerringåga kraftverk

DATO / REVISJON: 13.09.24 / 02

4.3 Naturmangfoldloven

Hele det permanente tiltaket ligger innenfor områder bestående av skog, grasmark (innmarksbeite) og dyrket jord. Det er ikke registrert noen naturtyper innenfor tiltaksområdet, eller i umiddelbar nærhet.



Figur 11: Registrerte hovedøkosystem. Kilde: Miljødirektoratet sitt Naturbase kart

Forutsatt en arealbruksgrenser som vist på vedlagte planer vil prosjektet legge midlertidig beslag på følgende areal med innmarksbeite og dyrket mark:

Tabell 10, midlertidig beslag innmarksbeite og dyrket areal

Type økosystem	Areal [daa]	Midlertidig beslag	Permanent beslag
Dyrket mark	8	x	
Grasmark (innmarksbeite)	21	x	
Sum	29	x	

Naturtypekartleggingen utført i forbindelse med planleggingen av kraftverket har ikke avdekket viktige naturtyper.

Kjerringåga kraftverk

DATO / REVISJON: 13.09.24 / 02

NVE har i konsesjonsbehandlingens vurdering av en utbygging av Kjerringåga ikke vært i konflikt med forvaltningsmålet for naturtyper, arter eller økosystemet gitt i naturmangfoldloven §§ 4 og 5 gitt konsesjonsgitt minstevannføring.

Søk i aktuelle databaser viser ingen registreringer etter 2015 som kan ha innvirkning på vurderingene og konklusjonene fra konsesjonsbehandlingens.

4.4 Kantvegetasjon

Ved inntak og kraftstasjonsområdet vil elven sin kantvegetasjon bli berørt, langs øvrige deler av tiltaksområdet er det satt av en buffer på minimum 2 m mellom elvekant og arealbruksgrense, se tegning A050.

4.5 Forholdet til andre myndigheter

4.5.1 Plan- og bygningsloven

Forskrift om byggesak (byggesaksforskriften) gir saker som er underlagt konsesjonsbehandling etter vannressursloven. Inntak for byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Dette forutsetter at tiltaket ikke er i strid med kommuneplanens arealdel eller gjeldende reguleringsplaner. I dette tilfellet ligger planlagte tiltak innenfor LNFR område i kommuneplanen sin arealdel, og må derfor ha dispensasjon i samsvar med plan- og bygningsloven. Dispensasjonssøknad til Lurøy kommune er under utarbeidelse.

4.5.2 Kulturminneloven

For å sikre vassdragets kulturminner, kulturretaten er kontaktet i konsesjonsfasen for avklaring i forhold til kulturminner. Vedlagte planer er også oversendt Nordland fylkeskommune for å avklare eventuelle kulturminner. Det forventes foreløpig svart på denne henvendelse.

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet for Kjerringåga kraftverk som er relatert til utbygging.

Databasen for kulturminner, www.kulturminnesok.no er sjekket for funn av kulturminner. Det er registrert flere kulturminner i området, men ingen innenfor tiltaksområdet. Se vedlegg 2.

Det er anbefalt generell aktsomhet i byggefasen med varslings til aktuelle instanser dersom det oppdages på kulturminner (jf. kulturminneloven § 8 (if. konsesjonsvilkårenes pkt 3)).

4.5.3 Forurensningsloven

Anleggsarbeidene til Kjerringåga kraftverk vil ikke medføre aktivitet som krever tillatelse iht. forurensningsloven.

4.5.4 Drikkevannsforskriften

Det er ikke kjent at vassdraget benyttes til drikkevann.

4.5.5 Materialloven/-forskriften

Det er ikke planlagt uttak av masser i mengde større enn 10 000 m³ og behandling etter mineralloven er ikke relevant.

4.5.6 Motorferdselloven

Dersom det skulle bli aktuelt vil en søke Lurøy kommune om tillatelse til motorferdsel.

Kjerringåga kraftverk

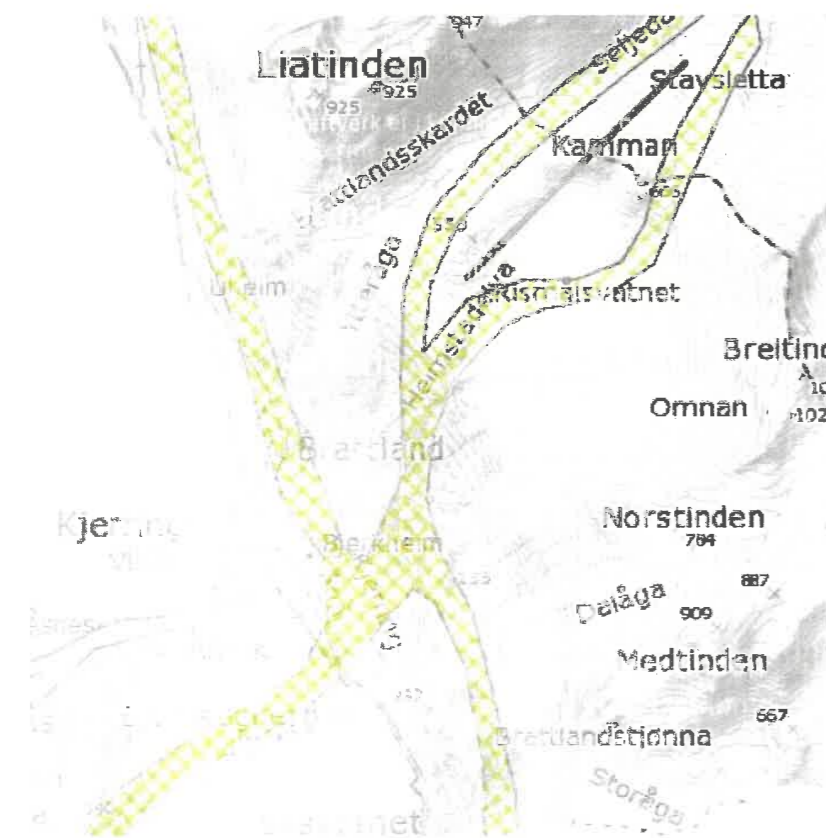
DATO / REVISJON: 13.09.24 / 02

4.5.7 Veglova

Planlagt kraftstasjon ligger nærmere enn 50 fra fylkesvei 17. Det vil bli søkt om dispensasjon for byggegrense langs Fv17.

4.5.8 Reindriftsloven

Utbygging av Kjerringåga kraftverk er i konflikt med flytt- og trekkleier for rein, se figur 12.



Figur 12: Flytt- og trekkleier i tiltaksområdet

For bygging av kraftstasjon og utbygging av Kjerringåga med Hestmannen Strandtindene reinbeitedistrikt ved daglig leder Kurt Jørgen Gaup. Reinbeitedistriktet har ingen innvendinger mot foreliggende planer.

Det er enighet om inngåelse av en skriftlig avtale mellom utbygger og reinbeitedistriktet for bygge- og driftsfasen av kraftverket. Avtalen er under utarbeidelse.

Se vedlegg 9 og 10 for dokumentasjon på samarbeidet med reinbeitedistriktet.

Kjerringåga kraftverk

DATO / REVISJON: 13.09.24 / 02

Vedlegg

Vedlegg 1	Øversikt over grunneiere og rettighetshavere
Vedlegg 2	Kulturminner og SEFRAK-bygninger
Vedlegg 3	Snøskred, steinsprang og jord- og flomskred – aktsomhetsområder
Vedlegg 4	Kvikkleire – aktsomhetsområde
Vedlegg 5	Flom - aktsomhetsområde
Vedlegg 6	Bilder av tiltaksområdet
Vedlegg 7	Del av internkontrollsystem
Vedlegg 8	Illustrasjoner
Vedlegg 9	Referat fra møte med reinbeitedistriktet
Vedlegg 10	Bekreftelse fra reinbeitedistriktet

Tegninger

A050	Arealbruksplan, hele tiltaket
A051	Arealbruksplan, inntaksområde
A052	Arealbruksplan, kraftstasjonsområde
A053	Arealbruksplan, inngrepssone turbinrør i grøft
A070-1	Slipp av minstevannføring hovedinntak
A070-2	Slipp av minstevannføring sideinntak Heimstad
A070-3	Slipp av minstevannføring sideinntak Insta
A070-4	Slipp av minstevannføring overføring Insta
V100	inntak, plan og snitt
V101	Sideinntak Heimstad, plan og snitt
V102	Sideinntak Insta, plan og snitt
V103	Overføring Insta, plan og snitt
V104	vannvei, oversiktsplan
V240	vannvei, grøftesnitt
V300	Kraftstasjon, plan
V301	Kraftstasjon, snitt
ARK A30	Kraftstasjon, snitt
ARK A40	Kraftstasjon, fasader
ELMEK001	Arrangement el.mek

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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

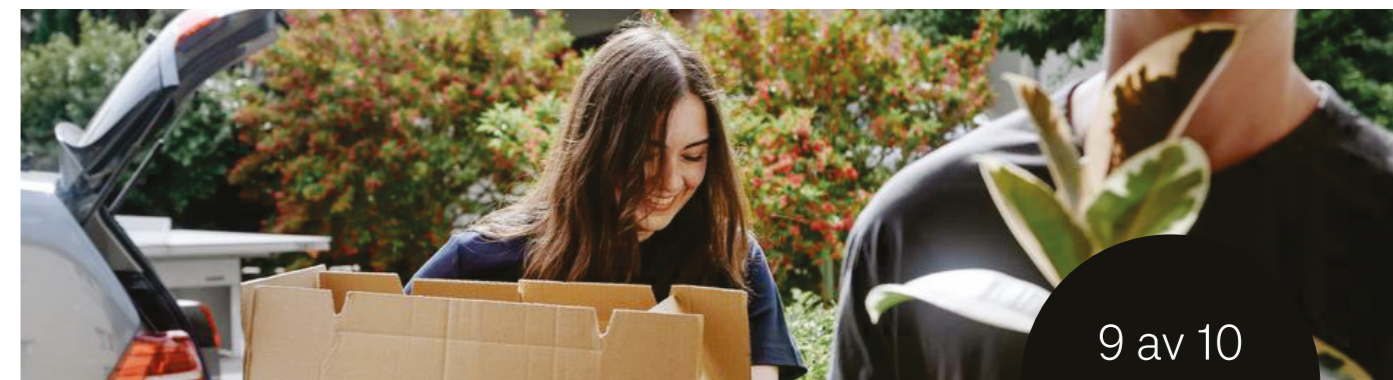
Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

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.

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Lægern 32
8730 ALDERSUNDET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana
Saksbehandler: Roger Clausen

Telefon: 957 77 529
E-post: roger.clausen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 videreformidlet 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