



aktiv.

Flatøya 3, 8193 RØDØY

Drømmer du om din egen bit av Helgelandskysten? Her har du sjansen på å få deg en stor tomt med våningshus og nausttomt.



Eiendomsmegler MNEF

Kristine Langfjell

Mobil 481 53 557

E-post kristine.langfjell@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 800 000,-
Omkostn.: Kr 21 390,-
Total ink omk.: Kr 821 090,-
Selger: Sten Wiktor Skogli Strøm
Wonny Janne Strøm

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1870
BRA-i/BRA Total 45/45 kvm
Tomtstr.: 500997 kvm
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 7
Oppdragsnr.: 1807260089

Drømmer du om din egen bit av Helgelandskysten?

Velkommen til vakre Flatøy!

Her kan bli eier av din egen bit av Helgelandskysten. Med eiendommen følger det et våningshus - benyttet som fritidsbolig og egen nausttomt.

Eiendommen er av historisk grunn - Flatøy er en sentral del av Rødøy prestegjelds historie. Dette kan du lese mer om i salgsoppgaven.

Flatøya ligger vakkert til i Rødøy kommune, omkranset av Gjessøya i nordvest, Rødøya i nordøst og Gjerdøya i sør.

Selve Flatøya er bebygd med flere våningshus som i dag benyttes til fritidsbolig. Du finner også flere naust på øya. Det er adkomst til øya med egen båt.

Tidligere pris: kr. 1 800 000,-.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	59
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 kvm

BRA totalt: 45 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 kvm Entré, kjøkken, soverom og stue.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det bemerkes at gulvarealet i loftsetasjen (ca. 37 m²) ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

Tilstandsrapporten er over ett år gammel. Befaringen ble utført 08.05.23.

Tilstandsrapporten er således utløpt. Rapporten følger likevel vedlagt og dens innhold er opplyst og bindende for kjøper. Det at tilstandsrapporten er utløpt medfører at selger ikke har anledning til å tegne boligselgerforsikring. Interessenter må gjennomføre en spesielt grundig besiktigelse, helst sammen med en bygningskyndig, da det kan ha oppstått feil- og mangler ved eiendommen siden befaring av takstmann ble utført. Dersom kjøper ikke besiktiger eiendommen, vil muligheten for å kunne påberope seg mangler være svært begrenset.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

500997 kvm

Tomtebeskrivelse

Areal: 500 997 kvm, eiet tomt.

Eiendommen som selges består av et gnr. og bnr.

Gnr. 75, bnr. 7 har et beregnet areal på 500997 kvm. I matrikelbrevet har arealet kommentaren "ukjent grenseforløp". Eiendommen har ikke vært målt opp i nyere tid. Arealavvik kan forekomme. Kjøper overtar ansvaret og risikoen med dette.

Eiendommen er en kombinasjon av fjære med strand og svaberg, samt flere høyder - hvor Flatøyas høyeste topp er 58 moh. Landskapet på de ulike deler av eiendommen varierer mellom myr og gress, busker og trær og mose.

Eiendommen består av totalt 15 forskjellige teiger. Den største delen av eiendommen ligger på selve Flatøya og måler et areal på ca. 395 797 m², den andre delen på Flatøya måler 2 349 m² og befinner seg rundt selve bebyggelsen. I tillegg er det 13 andre øyer og holmer nordvest for Flatøya som tilhører eiendommen.

En sjøtomt tilhørende gnr. 75, bnr. 10 skal fradeles og overføres til denne eiendommen 1836-75/7, dette vil medføre en økning av arealet på ca. 209m².

Denne eiendommen skal også overta et flatt berg øst om storbaatviken og vest av en smal dyp kløft.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Flatøya, en øy like utenfor Rødøya i Rødøy kommune. Rødøy Kommunen omfatter den nordvestligste delen av Helgelandskysten, og grenser i nord mot landskapet Salten. Rødøya kan by på flere morsomme aktiviteter, blant annet "Rødøyløva" en av Helgelands flotteste fjellturer og tar deg opp til 443 meter rett over havet, kritthvite strender, eventyrskog og Klokkergården. Rødøya nås ved hurtigbåt eller ferge fra fastlandet. Området er også et padle eldorado og et rikt område for dykking.

Adkomst

Flatøya har ingen fergeforbindelser, det er derfor nødvendig med privat båt for enkel tilkomst til øya.

Bebyggelsen

På denne eiendommen er det oppført et våningshus som i dag benyttes som fritidsbolig. Selgers far kjøper eiendommen 75/7 av sin bror Einar engang mellom 1980 og 1985, og gjennomførte en del oppussing, blant annet ny bordkledning og nytt tak. Selgerne har ikke brukt eiendommen 75/7 som feriebolig og besøkte heller ikke eiendommen i den perioden deres far eide den, og har derfor litt begrenset kunnskap om eiendommen.

Eiendommen er SEFRAK registrert. Sefrak er en forkorting for registrering av faste kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvar for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunen. Bygningene i Sefrak registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner, men fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før man eventuelt gir tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bjelkelag av tre, fundamentert på peler og naturstein.

Yttervegger av reisverk og tømmer, utvendig tekket med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

For ytterligere informasjon om eiendommens tilstand vises det til tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Tilstandsrapporten er over ett år gammel. Befaringen ble utført 08.05.23.

Tilstandsrapporten er således utløpt. Rapporten følger likevel vedlagt og dens innhold er opplyst og bindende for kjøper. Det at tilstandsrapporten er utløpt medfører at selger ikke har anledning til å tegne boligselgerforsikring.

Interessenter må gjennomføre en spesielt grundig besiktigelse, helst sammen med en bygningskyndig, da det kan ha oppstått feil- og mangler ved eiendommen siden befaring av takstmann ble utført. Dersom kjøper ikke besiktiger eiendommen, vil muligheten for å kunne påberope seg mangler være svært begrenset.

Verditakst

Kr 1 800 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Det er for ordens skyld utarbeidet en egenerklæring som interessenter må sette seg inn i. Denne følger vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Entre, kjøkken, soverom og stue.

Det bemerkes at gulvarealet i loftsetasjen (ca. 37 m²) ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014".

Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealopplysningen.

Standard

Velkommen til et sjarmerende våningshus som i dag benyttes som fritidsbolig.

Via gangen/bislaget kommer du inn i boligens kjøkken. Innredningen er enkel med malte slette fronter og utslagsvask med to-greps blandebatteri. Avløpet ledes i bøtte under utslagsvask. Blandebatteriet er ikke tilkoblet vann, og det har aldri vært innlagt vann i hytten.

Stuen oser av sjarm med sine smårutede vinduer. Her er det god plass til møblering av sofa, spisebord og godstoler. På stuen er det en Jøtul Petite ovn som er ødelagt.

I denne etasjen er det også et soverom. I tillegg til soverommet er det rom i loftsetasjen som ikke er målverdig pga. lav takhøyde.

Av innvendige overflate er gulv er tekket med malte og umalte tregulv, vegger er tekket med tapet og panel og himlinger er tekket med malt panel.

Av vesentlige feil og mangler kan nevnes:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Deler av bygningen mangler renner og nedløp. Rustskader i pipebeslag. Nedløpsrøret på den ene siden av tilbygget er ikke tilkoblet takrennen.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Flere av vinduene kan ikke åpnes/lukkes. Rustskader i hengsler. Enkelte vinduer mangler utforing og listverk.

Innvendig > Overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt avvik i stue: Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 49 mm. Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 55 mm.

Innvendig > Pipe og ildsted: Peisovnen har sprekker. Ovn er knust i bakkant. Uisolert stålrør er nærmere brennbart materiale enn 30 cm.

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har betydelige skader Døren mellom entré

og kjøkken er ødelagt.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Konstruksjonen har noe skjevheter. Det er ikke tettet mot kondensinntrenging rundt pipen. Spor etter fugler på loftet.

Utvendig > Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

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

Innvendig > Kryp kjeller: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Bjelkelaget er uisolert.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Blandebatteriet er ikke tilkoblet vann, og det har aldri vært innlagt vann i hytten. Innredningen har høy slitasjegrad.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Fritidsboligen har noe elektrisk utstyr montert, men det er ikke lagt strøm til hytten. Denne ble frakoblet for ca. 30 år siden. Det er for øvrig heller ikke lagt fast strøm ut til Flatøya, dette ble ødelagt for ca. 40 år siden. Ettersom det ikke finnes fastboende på øya, er ikke dette blitt reparert. Dersom det ønskes å få etablert strøm til øya, vil kostnaden falle på ny eier.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er påvist andre avvik: Pelene til tilbygget er ført helt ned i grunn, dette fører til lettere vannoppsug i pelene.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Tekkingen har noe avflassing.

Innbo og løsøre

Alt av innbo og løsøre medfølger. Det er noe søppel i en gammel steinmur i nærheten som ikke vil bli fjernet.

Hvitevarer

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

Radonmåling

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav
Eiendommen er ikke radonmålt.

Diverse

Opprinnelig var Flatøya, noen naboøyer og holmer kirkegods og kapellanen for prestegjeldet, som omfattet det som i dag er Rødøy, Lurøy, Trena og Meløy kommuner bodde på øya.

Kirken solgte i 1822 eiendommen til Kristoffer Theting og senere selger han gården til sin svigersønn Mekias Pedersen, som i 1858 får en datter Thea Mekiasdatter, mens Theas mor dør i barsel.

Mekias gifter seg så med Elise, men de får ingen barn sammen.

Thea gifter seg med Hans Jensen og i 1891 deler Elise og Thea innmarka likt mellom seg og Elise overtar hovedgården (kapellangården) og husmannsplassene Hestøy (egen øy) og Leirvikneset på Flatøya samt flere mindre øyer og holmer, denne delen får gårdsnr 75/1. Utmarka forblir felleseie.

Elise gifter seg i 1896 med nåværende eieres tippoldefar Gunder Olsen, som er enkemann og han flytter til Flatøya med de barna som ikke er voksne, Elise og Gunder får ikke egne barn.

Gunder Olsen dør i 1905 og Elise dør i 1906.

Gården blir nå overtatt av Gunder sine sønner Hans og Gustav.

Gustav overtar hovedhuset og Hans overtar det huset som nå er til salgs.

Hans er gift med Olea men de får ingen barn sammen. Olea har en datter fra før som heter Petra. Hos Hans og Olea vokser det også opp en jente som heter Signe, hun blir senere nåværende eiers farmor.

En søster til Gustav og Hans heter Hanna og hun gifter seg i 1902 med Jakob Strøm og flytter til Grindvær hvor Jakob driver med båtbygging. Jakob og Hanna er nåværende eiers oldeforeldre.

Sønn til Jakob og Hanna – Håkon som er nåværende eiers bestefar kjøper i 1921

husmansplassen Nesset på Flatøya av sine onkler og gifter seg i 1922 med Signe – som er vokst opp i det huset som nå er til salgs. Håkon og Signe flytter til Ørnes i 1956 og huset på Nesset blir sommerbolig.

I 1924 deler brødrene Hans og Gustav innmarka mellom seg og den delen som tilfaller Hans får gårdsnr 75/7. Utmarka forblir felleseie mellom gårdene 75/1 og 75/7.

Hans Gundersen sin stedatter Petra blir enke tidlig og driver gården (75/7) sammen sin mor og stefar. Petra får ingen barn.

Besteforeldrene til dagens eiere, Håkon og Signe på gården Nesset får mange barn og eldste sønn Einar vokser opp som gårdsdreng hos Petra og hennes mor Olea og stefar Hans.

Hans Gundersen er onkel til Håkon Strøm, som er far til Einar Strøm og eiers far Walter Strøm.

Einar Strøm arver eiendommen 75/7 når Petra dør. Einar flytter til Bodø engang tidlig på 1950 tallet og gifter seg med Olaug i 1956, de får ingen barn.

I 1954 blir mesteparten av innmarka til eiendommen 75/7 solgt til eierne av 75/2

Når selgerne vokste opp var de hver sommer utover 1960 og 70 tallet på besøk hos deres besteforeldre på Nesset. De gikk alltid bortover øya på «kaffebesøk» hos onkel Einar og tante Olaug som bruke huset på 75/7 som feriested/ sommerbolig.

Selgers far kjøper eiendommen 75/7 av sin bror Einar engang mellom 1980 og 1985, og gjennomfører en del oppussing, blant annet ny bordkledning og nytt tak.

I 2008 ble felles utmark mellom 75/1 og 75/7 som beskrevet i tidligere delinger, oppmålt og delt mellom eiendommene. Grensene mot andre eiendommer på øya ble også oppgått og lagt inn i kartverket sin database. Utmarka ble delt slik: 75/1 får østenden av øya pluss en liten del mellom innmarka til 75/1 og 75/2. 75/7 får fra grensen til innmarka 75/1 og midtdelen av øya til ett stykke forbi Neset.

Felles øyer blir fordelt.

75/1 og 75/7 får dermed $\frac{1}{4}$ hver av den opprinnelige utmarka på øya.

1900 frem til 1960 var perioden det bodde flest folk ute på Flatøy. Fordelt på 9 våningshus bodde det ca. 60 personer her ute. De som bodde her ute i det mektige havgapet var fiskebønder. Disse livnærte seg på fiske og landbruk. I den overnevnte boka vitnes det om både sauehold, storfe og hest. Jorda ble dyrket for korn og grønnsaker. Det har vært både forretning og post her ute. Varer som smør, potet og løk ble solgt til Nord-Norges Salgslag.

Skog var det lite av på øya. Torv var derfor en viktig kilde til brensel.

Selv om øya fikk elektrisitet i 1958, ca. 10 år før den ble fraflyttet, så er det ikke lenger elektrisitet til øya. Luftspenn ble ødelagt for ca 40 år siden, og da det ikke var fastboende på Flatøya eller andre øyer som denne linjen gikk over, var ikke kraftlaget forpliktet til å reparere linjen. De få hytteeiendommene som var tilknyttet ønsket ikke å gå inn med stor egenandel for å få reparert skadene,

Standard:

Flatøya har et kupert landskap med slette og åker møt øst. Langs hele øya går det en rygg av mindre koller/fjell. Flatøyia ligger ca. 59 moh., neste høyde ligger 36 moh. og helt øst finner vi en høyde på 29 moh.

Bær kan du selvsagt plukke fritt både på Flatøya, Store - og Litle Lyngøya, samt andre øyer og holmer i nærområdet. I fjordene rundt er det svært gode fiskemuligheter. Her biter både sei, torsk, kveite og ut, for å nevne noe.

Resten av øya består av lett buskvekst, gress-, mose- og myrlandskap. Her kan du oppleve Helgelandskysten på sitt beste. Du har midnattssol i deler av juni/juli som kan nytes ved godvær.

Du opplever gjerne alle fire årstider på en og samme dag! Eksotisk sammenlignet med det travle bylivet.

På eiendommen er det en fritidsbolig fra 1870. Bygningsåret er ca. byggeår opplyst av Rødøy kommune.

Fritidsboligen holder generelt lav standard og fremstår som manglende vedlikeholdt, og større oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

Eiendommen selges med det som finnes av møbler, løsøre og inventar på eiendommen/i bygning. Bygning og tomteareal vil ikke bli ytterligere tømt/rengjort før overtagelse.

Ved ønsket oppføring av bygning på eiendommene er det krav til søknad og potensielt omregulering av området, som behandles av Rødøy kommune. Megler kan ikke forespeile et evt. resultat av en slik søknad. Omkostninger i forbindelse med søknad må påregnes. Kjøper overtar ansvaret og risikoen med dette forholdet.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Energimerke

Ikke angitt

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.

Boligen er ikke energimerket da den er under 50m2.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 800 000

Omkostninger kjøper

800 000 (Prisantydning)

Omkostninger 20 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

21 390 (Omkostninger totalt)

38 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

41 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

821 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

838 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

841 090 (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

Det betales ikke kommunale avgifter pr. i dag.

Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan variere avhengig av forbruk. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 146 275 for år 2021

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 526 588

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

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.

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 75, bruksnummer 7 i Rødøy kommune.

Offentligrettslig pålegg

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1836/75/7:

29.08.1952 - Dokumentnr: 301404 - Føderåd

RETTIGHETSHAVER: JOHNSEN PETRA

Gjelder denne registerenheten med flere.

Dette er en rettighet selger av gnr. 75 bnr. 7 - Petra Johansen fikk om torv, for, egen sauestall, melk m.m. da hun solgte eiendommen i 1952.

Denne rettigheten kan fås ved henvendelse til megler.

11.10.1954 - Dokumentnr: 1923 - Bestemmelse om beiterett. Rettighetshaver:

Knr:1836 Gnr:75 Bnr:8

20.08.1991 - Dokumentnr: 4285 - Forkjøpsrett Gjensidig. Dette er gjensidig forkjøpsrett mellom de 2 eierne og vil bli slettet.

27.04.2009 - Dokumentnr: 290965 - Jordskifte

Rettighetshaver: Salten Jordskifterett Bodø

Org.nr: 974 755 661

Sak 1800-2005-0018 Flatøy.

Gjelder denne registerenheten med flere

Overnevnte servitutt er en jordskiftesak hvor eiendomsgrenser mellom de ulike eiendommer på øya ble stadfestet. Servitutten kan mottas fra megler ved forespørsel.

04.12.1924 - Dokumentnr: 900186 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1836 Gnr:75 Bnr:1

Ovennevnte servitutt er en skylddelingsforretning avholdt 14. oktober 1924, da bruksnummer 7 Nergaard ble delt fra bruksnummer 1.

Denne inneholder en grensebeskrivelse av eiendommen 1836-75/7 og rett til torvuttak med en beskrivelse av hvor det kan gjøres.

Eierne av eiendommene 75/1 og 75/7 er enige om at uttak av torv er avsluttet, og at bestemmelsene nemt i delingssak av 14. oktober 1924 ikke lenger er gjeldene, og at eierne av 75/1 og 75/7 ikke kan gjøre krav på torvuttak på områder som ligger på den andre eiendommen.

Utmarka benyttes i fellesskap av begge bruk. Hittil brukte veier benyttes gjensidig.

Landslotten deles i henhold til skyld.

Skylddelingsforretningen inneholder en bestemmelse om at eiendommen 1836-75/7 har rett til nausttomt som skal være;

"avmerket ved nedsatt merkestein og 15 meter østover og 12 m. op fra stenen. Dessuten et fladt berg østom Storbaatviken og vest av en smal dyp kløft, med fornøden adkomstvei."

Det er ikke lenger mulig å finne merkesteinen som avmerker punktet for denne nausttomta. 1836-75/10 og 1836-75/7 har i felleskap blitt enige om at den allerede utgåtte nausttomten tilhørende 1836-75/10 på ca. 209m² skal overdras til eiendommen 1836-75/7. Fradelingsaken er igangsatt og vil gjennomføres parallelt med salget. Det er eiendommen 1836-75/7 som skal bære kostnaden med fradelingen av denne tomt. I det nye skjøtet skal rett til adkomst til nausttomten beskrives. Tinglyste heftelse med dagboknummer 900296 tinglyst 14.12.1924 ang. nausttomt og fornøden adkomst skal slettes sammen med tinglysing av skjøtet.

Det er ikke mulig å si noe på nåværende tidspunkt om behandlingstid av en slik fradelingsak. 1836-75/10 og 1836-75/7 håper å få brakt forholdet i orden før en evt. overtagelse av eiendommen.

I tillegg til ovennevnte finnes det en bestemmelse i skylddelingsforretningen om at 75/7 overtar et berg østom Storbaatviken og vest av en smal dyp kløft, med fornøden adkomstvei. Denne skal inntegnes i kart og det skal tinglyses en rett til fradeling og overdrages til 75/7 av dette berg iht. vedlagte kart sammen med bestemmelsene nevnt over. Kjøper av 75/7 bestemmer selv om de ønsker å formalisere denne avtalen og overtar derfor ansvaret for forholdet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ikke godkjente tegninger av boligen i Rødøy kommunes arkiv. For bygninger oppført før gjeldende plan- og bygningslov trådte i kraft i 1965, var det Lov om bygningsvesen som var gjeldende. Denne loven gjaldt kun for landets byer (kjøpstæder, ladesteder og bergstaden Røros) samt i en utstrekning av 200 m. utenfor sammes grenser (byggebeltet). Det betyr derfor at bygninger som ble oppført før 1965 utenfor disse områdene ikke var søknadspliktige. Det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten rundt bruken av rommene i boligen. Kjøper overtar ansvaret for dette.

Vei, vann og avløp

Ikke anlagt vei og avløp.

Det ble lagt opp strøm ut til øya i 1958. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser rundt en evt. påkobling av strøm til det eksisterende strømmettet som finnes på Flatøya. Kjøper overtar ansvaret og risikoen med dette forholdet. Selger opplyser at det ikke lenger er elektrisitet til øya. Luftspenn ble ødelagt for ca. 40 år siden, og da det ikke var fastboende på Flatøya eller andre øyer som denne linjen gikk

over, var ikke kraftlaget forpliktet til å reparere linjen. De få hytteeiendommene som var tilknyttet ønsket ikke å gå inn med stor egenandel for å få reparert skadene.

På eiendommen har vannforsyningen vært fra brønn. Tilstanden på brønnen og vannkvaliteten er ukjent. Kjøper må påregne å gjøre egne undersøkelser med hensyn til vannforsyning. Kjøper overtar ansvaret og risikoen med dette forholdet.

Det finnes ikke anlegg for avløp på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert, men omfattes av planbestemmelser i kommuneplanens arealdel for Rødøy kommune 2022 2034, som ble vedtatt 21.06.22.

Eiendommens arealplanstatus er LNFR. Nedenfor kan du lese et utdrag fra planbestemmelsene i kommuneplanens arealdel:

2.4. Landbruks , natur og friluftsmål samt reindrift jf.§11 7 nr.5 2.4.1. LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

- a) Det tillates ikke bebyggelse eller anlegg i LNFR arealer. Unntaket er nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, samt nødvendig tiltak for skogsdrift og reindrift.
- b) Ny bebyggelse og anlegg skal ikke plasseres nærmere sjøen enn den funksjonelle strandsonen som vist i temakart. Det skal tas særlig hensyn til allmenne interesser så som natur og kulturmiljø, friluftsliv og landskap ved plassering av tiltak.
- c) Retningslinje: Det vises til del 1 av veileder «H 2401 Garden som ressurs» for vurdering om bygge eller anleggstiltak er i tråd med LNFR formålet.

Retningslinjer for dispensasjonsbehandling:

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

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

R1 generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker i LNFR områder:

Tiltak skal ikke komme i konflikt med naturmangfold. Søknaden skal inneholde en

vurdering av hvordan §8, §9, §10, §11 og §12 i naturmangfoldloven er ivaretatt.

Tiltak skal ikke berøre dyrkbar eller dyrka jord jf. jordlova §9. Dette omfatter også eventuell adkomstvei og ledninger til tiltaket det søkes om dispensasjon for. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort.

Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom området det søkes om dispensasjon i inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reel fare utarbeidet av en fagkyndig legges ved dispensasjonssøknaden.

Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknaden skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket.

Store deler av Flatøya ligger ifølge kommuneplankartet i en hensynssone. Disse områdene har statusen "Bevaring av naturmiljø".

Følgende planbestemmelser gjelder for disse områdene;

3.2.3. Bevaring av naturmiljø

a) Områdene H560 er angitt med særlig hensyn til naturmiljø.

b) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan skade eller redusere verdien av eksisterende naturmiljø.

Kommuneplanens arealdel ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Iht. pbl. §1 8 er det et generelt forbud mot tiltak mv.. "I 100 metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser."

Alle interessenter oppfordres spesielt til å gjøre ekstra nøye undersøkelser rundt evt. reguleringsforhold for sine individuelle planer. Kopi av situasjonskart og kommuneplan med bestemmelser etc. følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

I utgangspunktet er dette en våningsbygning benyttet som fritidsbolig. At nåværende eier har fått benyttet boligen som fritidsbolig gir ikke nye eiere automatisk anledning til det samme. Dette må undersøkes med kommunen i forbindelse med konsesjons søknaden.

Konsesjon

Det påhviler konsesjonsplikt på eiendommen.

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

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 tinglysing 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger

har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Meglerprovisjon 2,5 % av salgssum -Minimum kr 65 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 13 375,- tilretteleggingshonorar kr 15 000,-, oppgjørshonorar kr 5 500,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 1 500,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

Kristine Langfjell
Eiendomsmegler MNEF
kristine.langfjell@aktiv.no
Tlf: 481 53 557

Ansvarlig megler bistås av

Kristine Langfjell
Eiendomsmegler MNEF
kristine.langfjell@aktiv.no
Tlf: 481 53 557

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Mo i Rana, organisasjonsnummer 979159722
Ole Tobias Olsens gate 5,

Salgsoppgavedato

04.03.2026

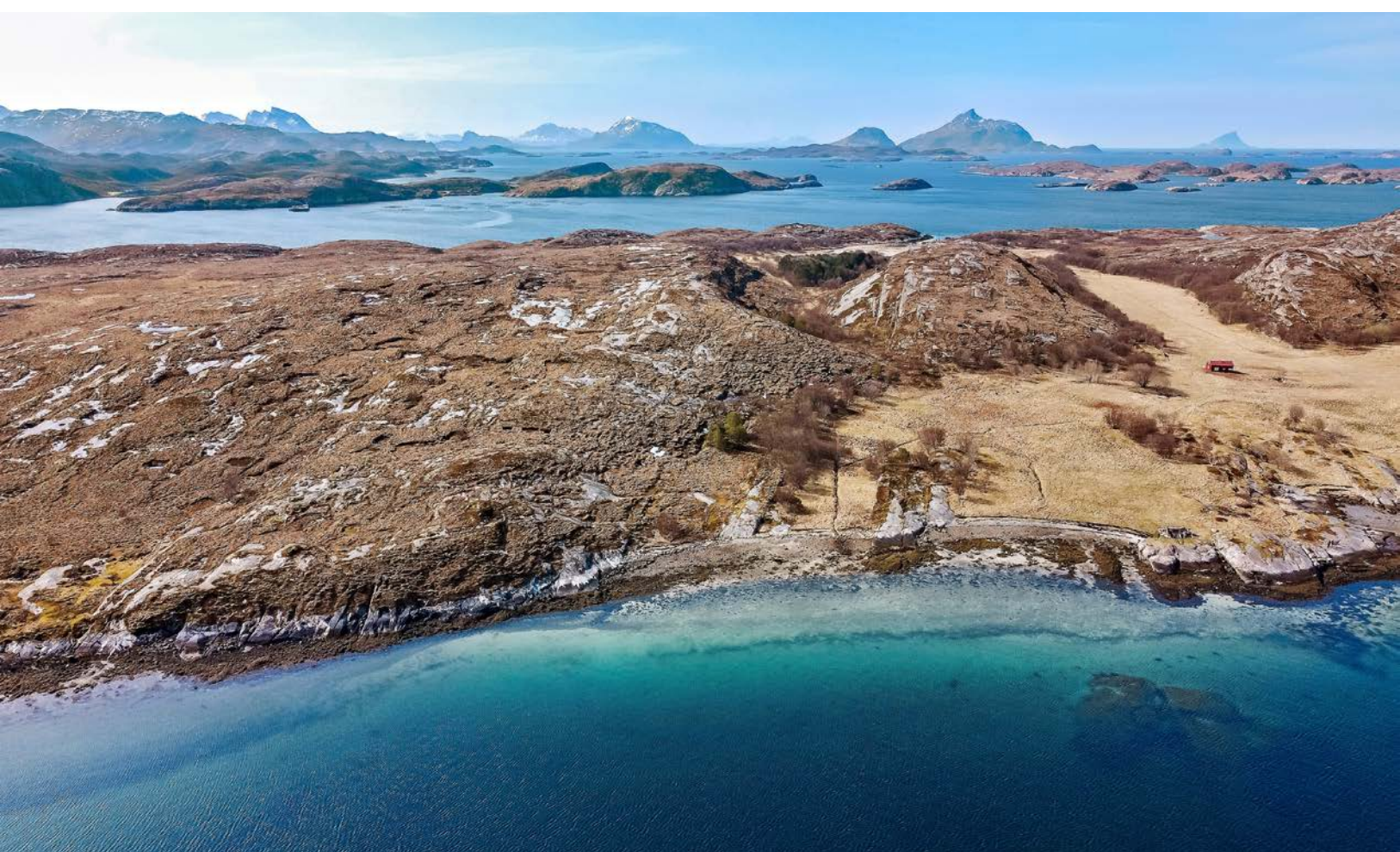


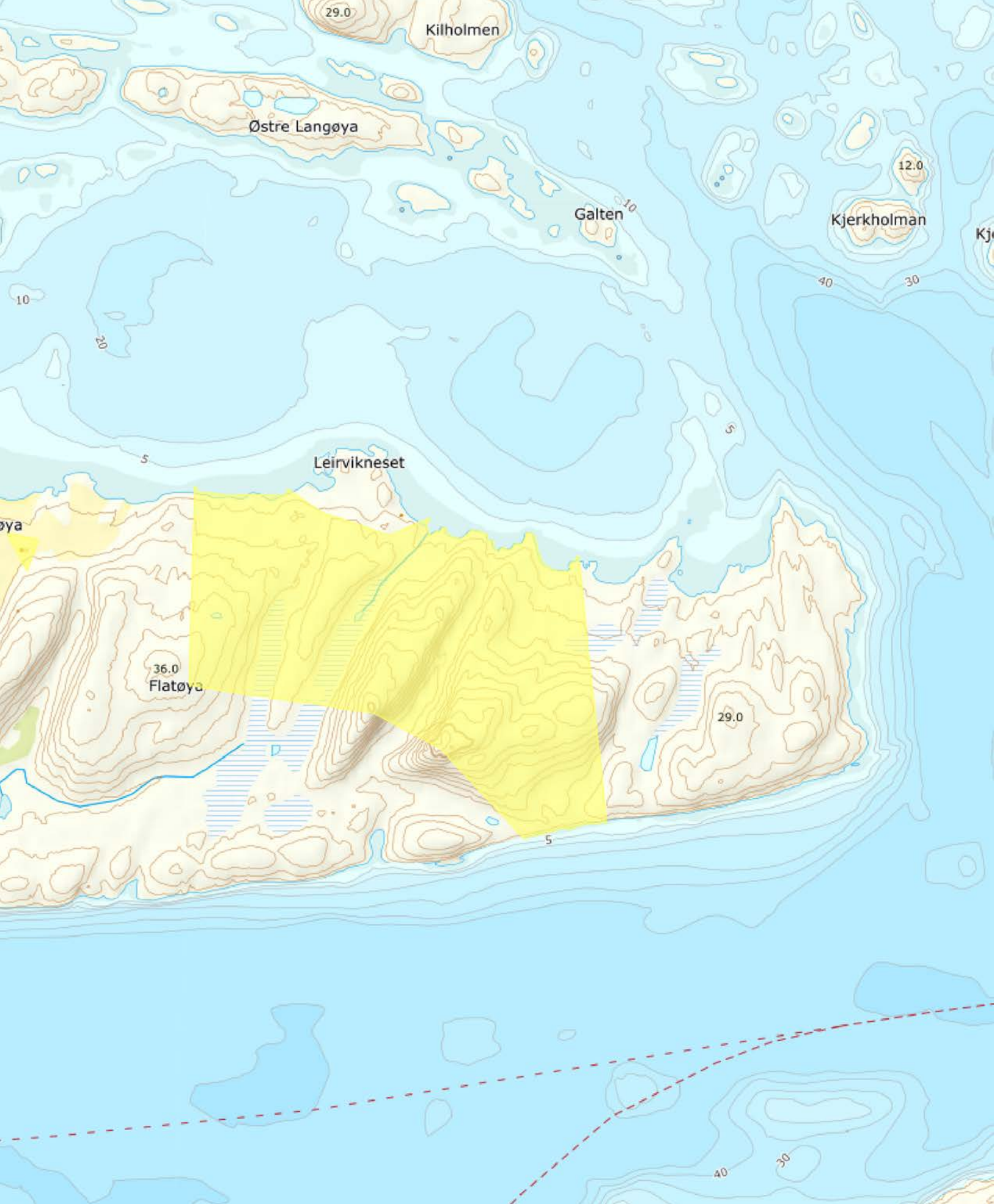


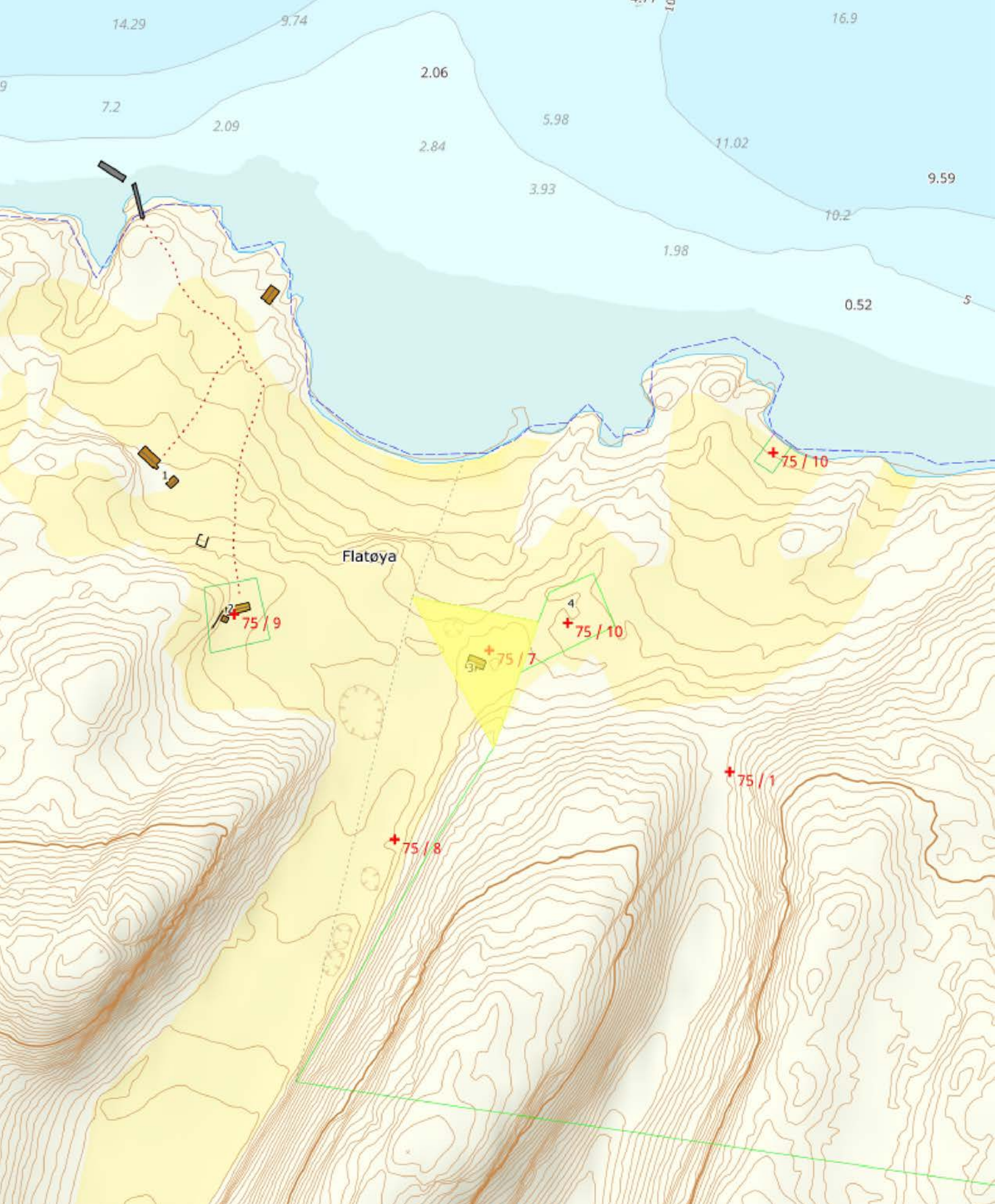




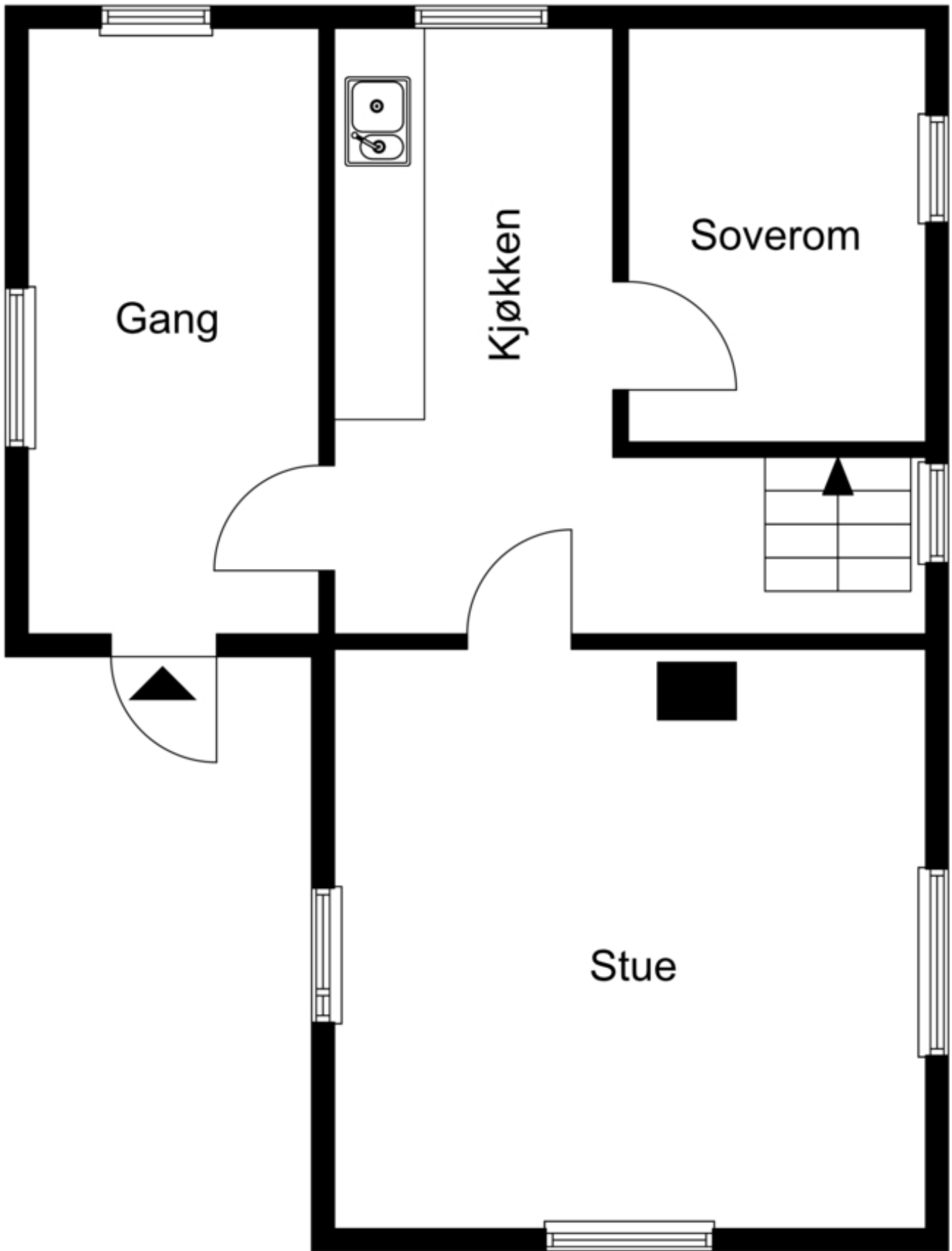




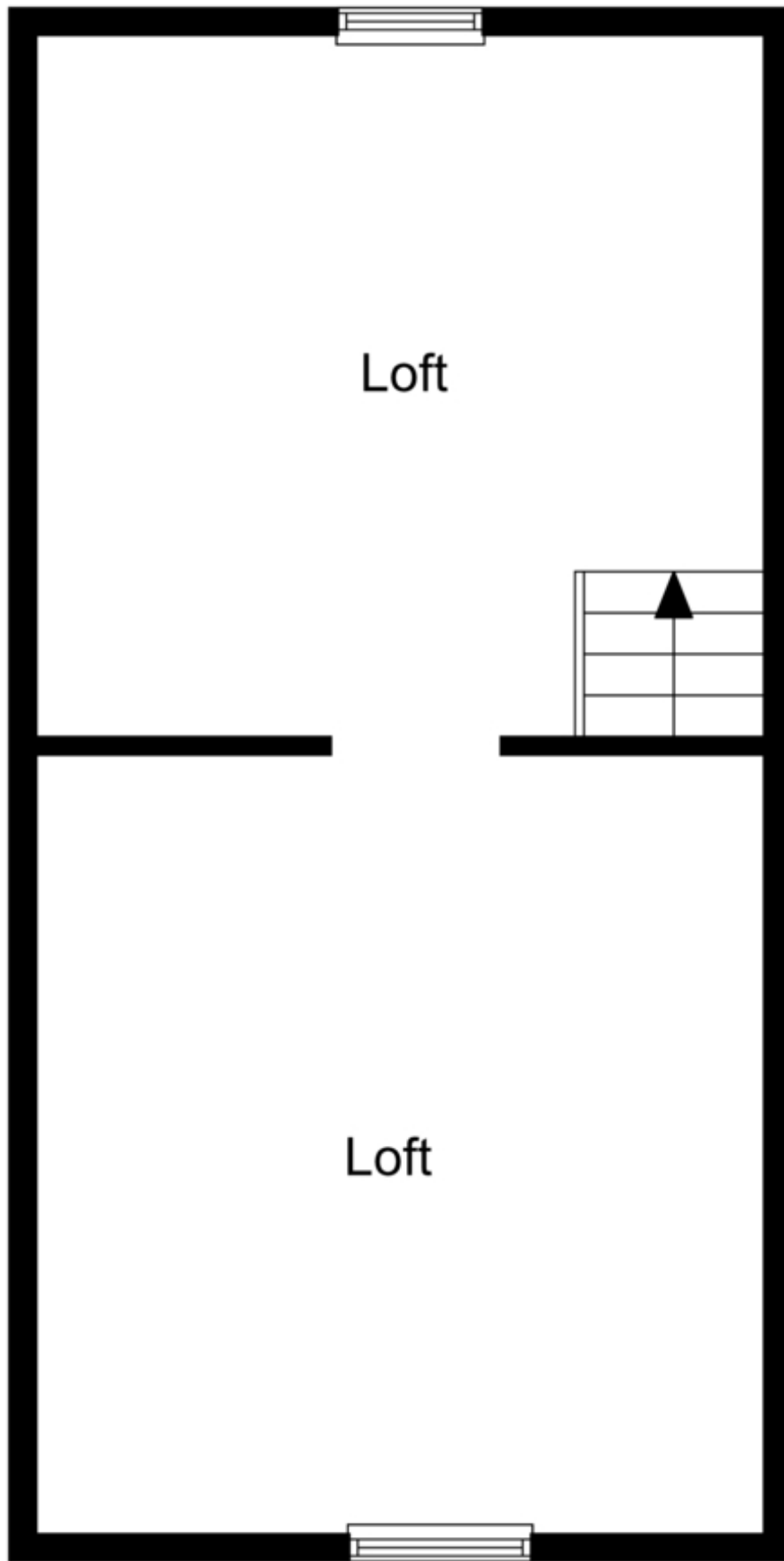








Flatøya 3



Flatøya 3

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Flatøya 3, 8193 RØDØY

🏠 RØDØY kommune

gnr. 75, bnr. 7

Markedsverdi

1 800 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 45 m²



Befaringsdato: 08.05.2023

Rapportdato: 18.12.2023

Oppdragsnr.: 20914-1727

Referansenummer: WD5035

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Høgås



MO
TAKST



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

Norsk takst

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



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

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

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

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen 48 års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har to sertifiserte takstmenn og en takstfullmektig som er registrert hos Norsk Takst, i tillegg til to takstmedarbeidere. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll og uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Troms, men utfører oppdrag over Nord-Norge.



Rapportansvarlig

Marius Høgås

Marius Høgås

Uavhengig Takstingeniør

marius@motakst.no

472 67 180



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	45 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	45 m ²
Totalpris	1 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	45	45	0
Sum	45	45	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

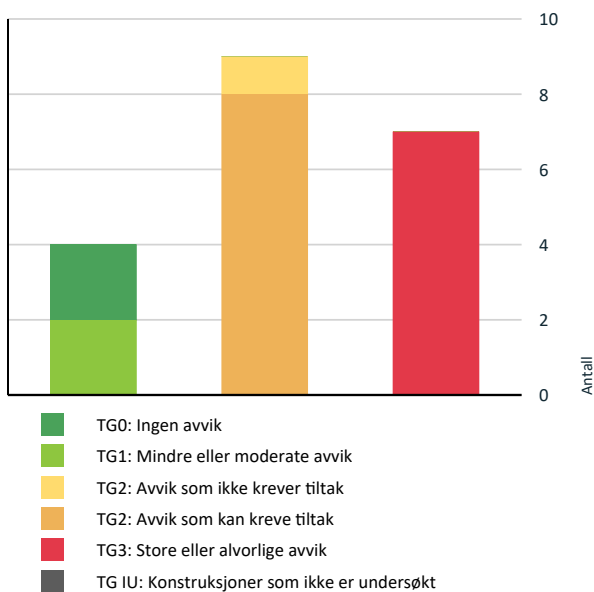
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det finnes ikke godkjente tegninger av boligen i Rødøy kommunes arkiv. For bygninger oppført før gjeldende plan- og bygningslov trådte i kraft i 1965, var det Lov om bygningsvesen som var gjeldende.

Denne loven gjaldt kun for landets byer (kjøpstæder, ladesteder og bergstaden Røros) samt i en utstrekning av 200 m. utenfor sammes grenser (byggebeltet). Det betyr derfor at bygninger som ble oppført før 1965 utenfor disse områdene ikke var søknadspliktige. Det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten rundt bruken av rommene i boligen.

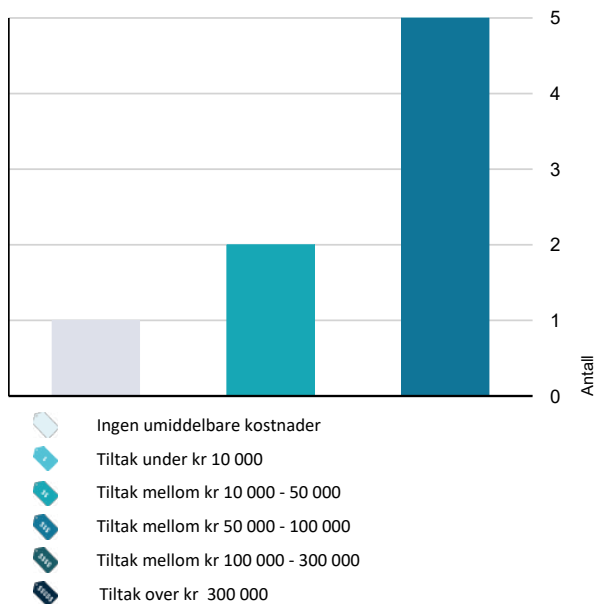
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1870

Kommentar
Ca. byggeår opplyst av Rødøy kommune.

Anvendelse
Fritidsbolig.

Standard
Fritidsboligen holder generelt lav standard.

Vedlikehold
Fritidsboligen fremstår som manglende vedlikeholdt, og større oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med A-profilerte stålplater. Besiktet fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Tekkingen har noe avflassing.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast. Stålpipes med hatt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Deler av bygningen mangler renner og nedløp.
Rustskader i pipebeslag.
Nedløpsrøret på den ene siden av tilbygget er ikke tilkoblet takrennen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Takstige skal være montert 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 bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Snøfangere som benyttes skal være typegodkjent og må monteres i henhold til monteringsanvisning fra produsent av snøfangeren. Snøfangeren skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Snøfangere uten CE merking eller dokumenterte egenskaper og ytelser er ikke godkjent. Før det eventuelt blir montert snøfangere må takkonstruksjonen/bærekonstruksjoner kontrolleres av bygningssakkyndig.

Det må monteres renner og nedløp der dette mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger av uisolert plankelaft og isolert bindingsverk av tre. Ukjent isolasjonstykkelser. Ytterveggene er utvendig dekket med stående kledning. Det bemerkes at taksteningiøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelser, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Musebånd/lusing må etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktskader i yttervegg.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av rupanel.

Loftskillet er uisolert.

Adkomst til loftet via stige.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konstruksjonen har noe skjevheter.

Det er ikke tettet mot kondensinntrenging rundt pipen.

Spor etter fugler på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert. Lekkasjer kan allikevel ikke utelukkes.

Utskiftning av enkelte råteskadede trobord bør påregnes, i forbindelse med utskiftning av taktekket.

Konstruksjonen bør tettes slik at dyr ikke kan ta seg inn i bygningen.

Tilstandsrapport



! TG 3 Vinduer

Vinduer av tre med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere av vinduene kan ikke åpnes/lukkes.

Rustskader i hengsler.

Enkelte vinduer mangler utforing og listverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Dører

Takoverbygget malt dør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning/vedlikehold av hovedinngangsdør bør påregnes.



INNSENDIG

! TG 3 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv er tekket med malte og umalte tregulv.

Vegger er tekket med tapet og panel.

Himlinger er tekket med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i stue:

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 49 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 55 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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp av isolert stål som strekker seg fra 1. etasje og over tak. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, eldre lukket vedovn i stuen. Ildsted var ikke i bruk ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Peisovnen har sprekker.

Ovnen er knust i bakkant.

Uisolert stålrør er nærmere brennbart materiale enn 30 cm.

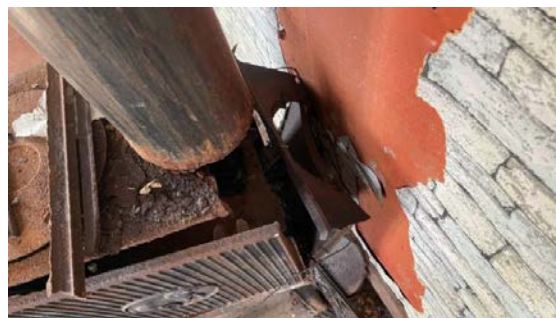
Konsekvens/tiltak

- Ovn må repareres /skiftes.

Utskiftning av pipe og ildsted i sin helhet må påregnes.

Ved gjennomføring av stålpiper i brennbare konstruksjoner må det benyttes isolerte stålrør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Bjelkelaget er uisolert.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.



Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige dører

Fritidsboligen har dører av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Døren mellom entré og kjøkken er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Enkel innredning med malte slette fronter og utslagsvask med to-greps blandebatteri.
Avløpet ledes i bøtte under utslagsvask.

Vurdering av avvik:

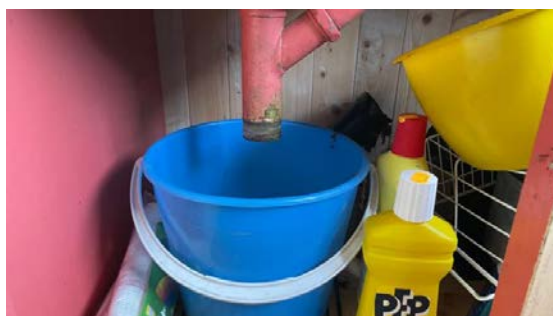
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Blandebatteriet er ikke tilkoblet vann, og det har aldri vært innlagt vann i hytten.

Innredningen har høy slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenet har ikke komfyr, og det er følgelig heller ikke montert ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Fritidsboligen har ikke innlagt vann.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpet ledes direkte ut i terreng.
Avløpsrørene er ikke tilkoblet, og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger .

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Fritidsboligen har noe elektrisk utstyr montert, men det er ikke lagt strøm til hytten. Denne ble frakoblet for ca. 30 år siden. Det er for øvrig heller ikke lagt fast strøm ut til Flatøya, dette ble ødelagt for ca. 40 år siden. Ettersom det ikke finnes fastboende på øya, er ikke dette blitt reparert. Dersom det ønskes å få etablert strøm til øya, vil kostnaden falle på ny eier.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent

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

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

Dersom det elektriske anlegget skal påkobles, må det foretas en full inspeksjon av det elektriske anlegget.

1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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.

! TG 1 Drenering

Naturlig avrenning.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert på naturstein og peler av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pelene til tilbygget er ført helt ned i grunn, dette fører til lettere vannoppsug i pelene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres tiltak for å øke avstanden mellom peler av tre og terreng.

Fundamentering av naturstein er en ustabil fundamentering, men fungerer slik bygningen står i dag. Ved eventuell renovering av fritidsboligen, kan det ikke utelukkes at fundamenteringen må endres for å unngå bevegelser i bygningen.



! TG 0 Terrengforhold

Fritidsboligen ligger i relativt plant terreng.

Generell info:

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast fra fritidsboligen og ut i terreng.

Vurdering av avvik:

- Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avløpsrørene er ikke i bruk, og tiltak anses derfor ikke som nødvendig.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

45 m²/45 m²

Fritidsbolig: Entré, Kjøkken, Soverom, Stue, Uinnredet loft

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 850 000

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

1 800 000

Konklusjon markedsverdi

1 800 000

Markedsvurdering

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.

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 takstmannens 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>

Eiendomsmeglingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>

Eiendom Norge AS <http://www.eiendomnorge.no/>

Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 1837-2/53/0/0 ,8158 BOLGA 36 m ² 0 2 sov	26-07-2022	2 800 000	2 500 000	0	2 500 000	69 444

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fritidsrenovasjon:	Kr.	915
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	20 000
Kommunale avgifter:	Kr.	0
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 950 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 250 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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?](#)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	45	45	0	Entré , Kjøkken , Soverom , Stue	
Sum	45	45	0		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM		
1. etasje	45			45		
Loftetasje						37
SUM	45					37
SUM BRA	45					

Kommentar

Det bemerkes at gulvarealet i loftsetasjen (ca. 37 m²) ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det finnes ikke godkjente tegninger av boligen i Rødøy kommunes arkiv. For bygninger oppført før gjeldende plan- og bygningslov trådte i kraft i 1965, var det Lov om bygningsvesen som var gjeldende. Denne loven gjaldt kun for landets byer (kjøpstæder, ladesteder og bergstaden Røros) samt i en utstrekning av 200 m. utenfor sammens grenser (byggebeltet). Det betyr derfor at bygninger som ble oppført før 1965 utenfor disse områdene ikke var søknadspliktige. Det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten rundt bruken av rommene i boligen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2023	Marius Høgås	Takstingeniør
	Wonny Janne Strøm	Kunde
	Kristine Langfjell	Eiendomsmegler

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1836 RØDØY	75	7		0	500997 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Flatøya 3

Hjemmelshaver

Strøm Sten Wiktor Skogli, Strøm Wonny Janne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Flatøya, en øy like utenfor Rødøya i Rødøy kommune. Flatøya har ingen fergeforbindelser, det er derfor nødvendig med privat båt for enkel tilkomst til øya. Rødøy Kommunen omfatter den nordvestligste delen av Helgelandskysten, og grenser i nord mot landskapet Salten. Rødøya kan by på flere morsomme aktiviteter, blant annet "Rødøyløva" en av Helgelands flotteste fjellturer og tar deg opp til 443 meter rett over havet, kritthvite strender, eventyrskog og Klokkergården. Rødøya nås ved hurtigbåt eller ferge fra fastlandet.

Adkomstvei

Eiendommen har ikke tilknytning til vei. Adkomst via privat båt.

Tilknytning vann

Eiendommen er ikke tilknyttet vann. Tidligere har det vært en brønn like ved hytten, brønnen er nå tettet igjen, men det vil dermed være mulig å etablere ny brønn om ønskelig.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet avløpsanlegg, gråvann ledes ut i terrenget.

Regulering

Eiendommen ligger i ett område avsatt til LNF-formål iht. Kommuneplan for Rødøy kommune.

Om tomten

Eiendommen består av totalt 15 forskjellige teiger. Den største delen av eiendommen ligger på selve Flatøya og måler et areal på ca. 395 797 m², den andre delen på Flatøya måler 2 349 m² og befinner seg rundt selve bebyggelsen. I tillegg er det 13 andre øyer og holmer nordvest for Flatøya som tilhører eiendommen. Eiendommen har et totalt areal på 500 997 m².

Kommuneplan

KA Rødøy. Plan-ID 01-00-10.10
Ikrafttredelse 20.06.2001.

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

04.12.1924 - Dokumentnr: 900296 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1836 Gnr:75 Bnr:7
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Ovennevnte servitutt er en skylddelingsforretning avholdt 14. oktober 1924, da bruksnummer 7 Nergaard ble delt fra bruksnummer 1.

Denne inneholder en grensebeskrivelse av eiendommen 1836-75/7 og rett til torvuttak med en beskrivelse av hvor det kan gjøres. Eierne av eiendommene 75/1 og 75/7 er enige om at uttak av torv er avsluttet, og at bestemmelsene nemt i delingssak av 14. oktober 1924 ikke lenger er gjeldene, og at eierne av 75/1 og 75/7 ikke kan gjøre krav på torvuttak på områder som ligger på den andre eiendommen.

Utmarka benyttes i fellesskap av begge bruk. Hittil brukte veier benyttes gjensidig, og er fortsatt gjeldende. Landslotten deles i henhold til skyld.

Skylddelingsforretningen inneholder en bestemmelse om at eiendommen 1836-75/7 har rett til naustomt som skal være;
"avmerket ved nedsatt merkesten og 15 meter østover og 12 m. op fra stenen. Desuten et fladt berg østom Storbaatviken og vest av en smal dyp kløft, med fornøden adkomstvei."

Det er ikke lenger mulig å finne merkesteinen som avmerker punktet for denne nausttomta. 1836-75/10 og 1836-75/7 har i fellesskap blitt enige om at den allerede utgåtte nausttomten tilhørende 1836-75/10 på ca. 209m² skal overdras til eiendommen 1836-75/7. Fradelingsaken er igangsatt og vil gjennomføres parallelt med salget. Det er eiendommen 1836-75/7 som skal bære kostnaden med fradelingen av denne tomt. I det nye skjøtet skal rett til adkomst til nausttomten beskrives. Tinglyste heftelse med dagboknummer 900296 tinglyst 14.12.1924 ang. nausttomt og fornøden adkomst skal slettes sammen med tinglysing av skjøtet.

Det er ikke mulig å si noe på nåværende tidspunkt om behandlingstid av en slik fradelingsak. 1836-75/10 og 1836-75/7 håper å få brakt forholdet i orden før en evt. overtagelse av eiendommen.

I tillegg til ovennevnte finnes det en bestemmelse i skylddelingsforretningen om at 75/7 overtar et berg østom Storbaatviken og vest av en smal dyp kløft, med fornøden adkomstvei. Denne skal inntegnes i kart og det skal tinglyses en rett til fradeling og overdrages til 75/7 av dette berg iht. vedlagte kart sammen med bestemmelsene nevnt over. Kjøper av 75/7 bestemmer selv om de ønsker å formalisere denne avtalen og overtar derfor ansvaret for forholdet.

Til orientering: Eiendommen 1836-75/10 er fradelt fra eiendommen 1836-75/1. Begge eiendommer har samme eiere. Avtalen er inngått med mål om å oppfylle forpliktelsen som ble avtalt i 1924.

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 består av en frittstående fritidsbolig fra ca. 1870, bygd over totalt to plan.

Oppvarming

Bebyggelsen har i dag ingen oppvarming.

Byggemåte

Bjelkelag av tre, fundamentert på peler og naturstein.
Yttervegger av reisverk og tømmer, utvendig tekket med stående kledning.
Saltakkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Parkering

Eiendommen har ingen etablert parkering eller brygge.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
146 275	2021	Beløpet gjelder som primærbolig, som sekundærbolig er formuessverdien kr. 526 588,-

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring		Fullverdi		6 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.04.2023	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	0	Nei
Bilder	08.05.2023	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi AS	05.06.2023	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærrområde.	Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent/eier	08.05.2023	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått	0	Nei
Godkjente bygningstegninger		Det foreligger ikke godkjente tegninger.	Finnes ikke	0	Nei
Grunnkart	08.05.2023	Kart over eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest		Det er ikke utstedt ferdigattest.	Finnes ikke	0	Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Fritidsboligen har ingen våtrom.	Finnes ikke	0	Nei
Ambita AS	05.06.2023	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WD5035>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Wonna Janne Strøm

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1991
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Flatøya 3

8193 Rødøy

1836-75/7/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Viser til takst rapport

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1985

Beskrivelse av arbeidet: Tror deg ble lagt nye tak plater i 1985.

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?

♦ **Ja**

Viser til takst rapport

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

♦ **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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Viser til takst rapport

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilstands rapport med befarings dato 08.05.23

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?

♦ 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



Matrikkelrapport

MAT0014

Samlet rapport for matrikkelenhet - uten kart



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

1836 - RØDØY

Gårdsnummer:

75

Bruksnummer:

7

Utskriftsdato / klokkeslett: 31.05.2023 kl. 13:04

Produsert av: Rolf Jørgensen

Matrikkelenhhet

Matrikkelenhhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: MEGÅRD
 Etableringsdato: 04.12.1924
 Skyld: 0,5
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
 Beregna areal for 75 / 7

Areal
 500 997 m2 Ukjent grenseforløp

Kommentar

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		211260	STRØM STEN WIKTOR SKOGLI	H0601	AMMERUDHELLINGA 43 0959 OSLO	1 / 2
Hjemmelshaver		191164	STRØM WONNY JANNE		NORDRE MARKVEI 20 4307 SANDNES	1 / 2

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7394125	411957		395 797 m2	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant
2	Teig	Nei	7394825	407800		68 592,5 m2	Hjelpelinje vannkant
3	Teig	Nei	7394457	409670		7 481,5 m2	Hjelpelinje vannkant
4	Teig	Nei	7395151	409717		7 427,9 m2	Hjelpelinje vannkant
5	Teig	Nei	7394696	408026		7 043,9 m2	Hjelpelinje vannkant
6	Teig	Nei	7395267	410030		6 025 m2	Hjelpelinje vannkant
7	Teig	Nei	7395225	410051		2 369,7 m2	Hjelpelinje vannkant
8	Teig	Nei	7394276	411211		2 348,8 m2	Noen fiktive grenser
9	Teig	Nei	7394770	408126		1 642,7 m2	Hjelpelinje vannkant
10	Teig	Nei	7394533	407656		681,5 m2	Hjelpelinje vannkant
11	Teig	Nei	7394602	407800		590,1 m2	Hjelpelinje vannkant
12	Teig	Nei	7395316	410358		410,5 m2	Hjelpelinje vannkant
13	Teig	Nei	7394659	407583		230 m2	Hjelpelinje vannkant
14	Teig	Nei	7395197	409923		206,9 m2	Hjelpelinje vannkant
15	Teig	Nei	7394626	407561		149 m2	Hjelpelinje vannkant

(EUREF89 UTM Sone 33)

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkeiføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	25.08.2017 J04/2008	Tinglyst	02.12.2017	1836mao 13.10.2017	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1836 - 75/1	-1 239,2	
		Mottaker	1836 - 75/10	1 239,2	
		Berørt	1836 - 75/7	0	
Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	23.07.2017	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	1836mao 13.10.2017
		Berørt	1836 - 75/1	0	
		Berørt	1836 - 75/7	0	
Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	29.12.2008	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	steanj 12.10.2016
		Berørt	1836 - 75/2	0	
	1800-2005-0018	Berørt	1836 - 75/7	0	
		Berørt	1836 - 75/8	0	
Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhet Tilkobling jordskiftesak	29.12.2008	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	steanj 12.10.2016
		Berørt	1836 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1836 - 75/1	0	
	1800-2005-0018	Berørt	1836 - 75/2	0	
		Berørt	1836 - 75/4	0	
		Berørt	1836 - 75/7	0	

Adresser			
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adresser
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Flatøya	Kildekode 36307	Koord.syst. Nord 3
			Øst
		EUREF89 UTM Sone 33 7394264	411203
			Kretser
			Grunnkrets 0112 Rødøy
			Stemmekrets: 4 Rødøy
			Kirkesokn: 10040603 Rødøy
			Postnr.område: 8193 RØDØY
			Tettsted:
			Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	188 538 800	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpnr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettillingstillatelse:	
	Nord: 7394268 Øst: 411204	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Våningh. benyttes som fritidsb	Bruttoareal annet:	0	Ferdigattest:			
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

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

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
36307 Flatøya 3	H0101	Bolig	0	0	0	0	0	75/7

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvar for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID

1836 112 29	Kulturminnebetegnelse BOLIGHUS, MEGÅRD, FLATØY.
-------------	--

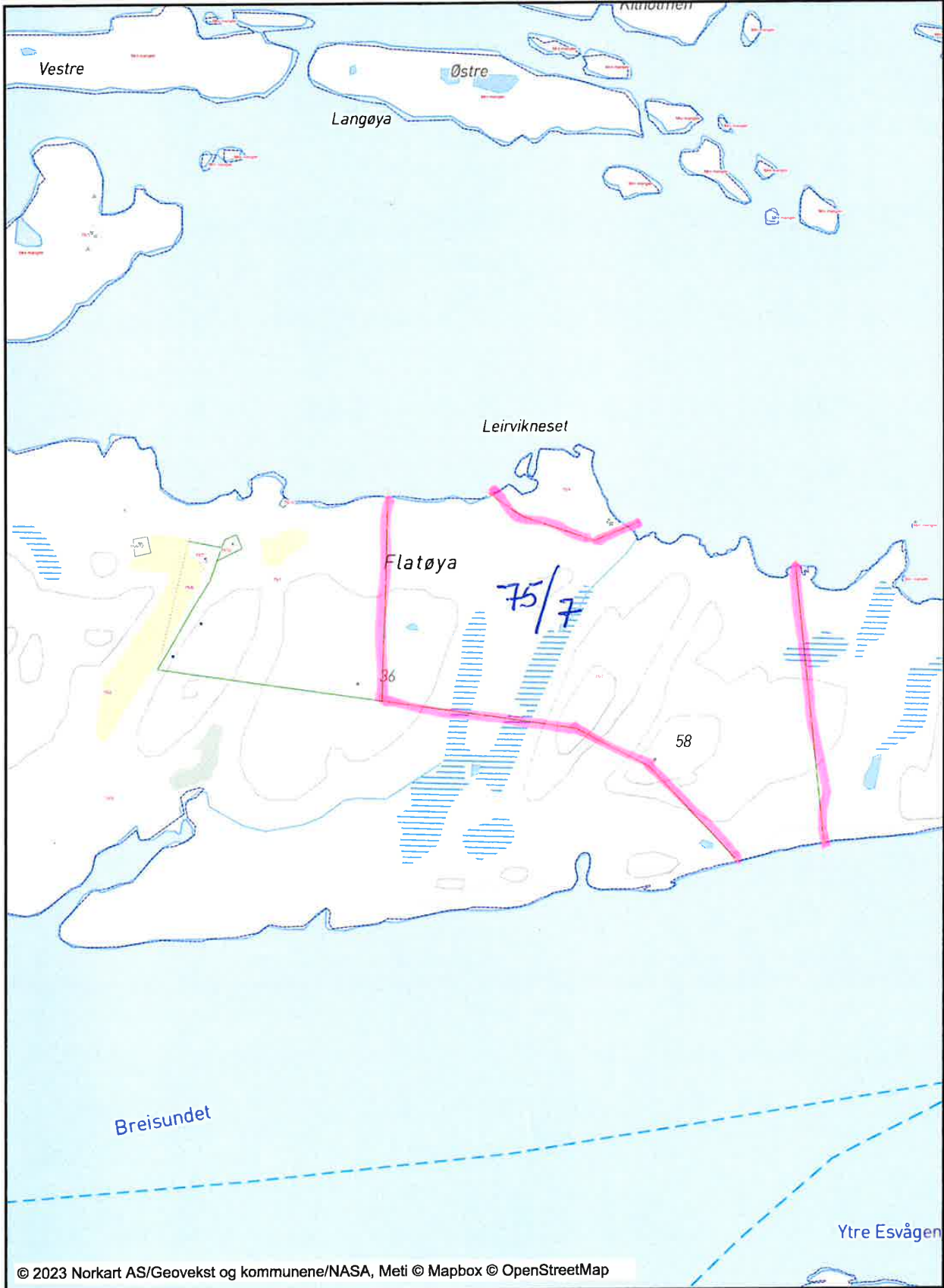


Flatøy - 75/7

Dato: 31.05.2023

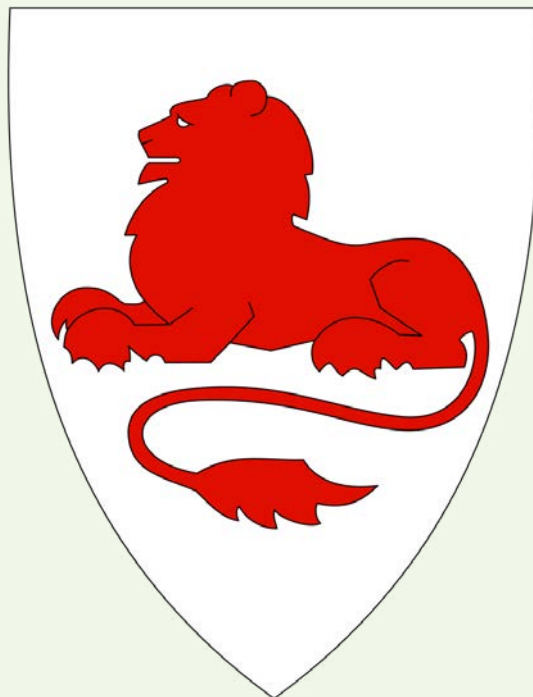
Målestokk: 1:10000

Koordinatsystem: UTM 33N



Kommuneplanens arealdel for Rødøy kommune 2022-2034

Planbestemmelser



Vedtatt:

Sist revidert: 21.06.2022



Innholdsfortegnelse

1. Generelle bestemmelser jf.§11-9	3
1.1. Krav om regulering og forhold til andre planer	3
1.2. Utbyggingsavtaler jf. § 11-9 nr. 2	3
1.3. Løsninger for vann, avløp, avrenning, overvann m.m. jf. § 11-9 nr. 3	3
1.4. Løsninger for veg og transport jf. § 11-9 nr. 3	4
1.5. Rekkefølgekrav jf. § 11-9 nr. 4	4
1.6. Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav jf. § 11-9 nr. 5	5
1.7. Bevaring av eksisterende bygg og annet kulturmiljø jf. § 11-9 nr. 7	6
1.8. Forhold til naturverdier	7
1.9. Forhold til kartlagte friluftsområder	7
1.10. Forhold til registrerte forekomster med mineralske ressurser	7
1.11. Samfunnssikkerhet jf. § 4-3	8
2. Bestemmelser til arealformål etter §11-7 jf.§11-10 og §11-11	10
2.1. Bebyggelse og anlegg jf. §11-7 nr.1	10
2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf.§11-7 nr.2	14
2.3. Grønnstruktur jf.§11-7 nr.3	15
2.4. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift jf.§11-7 nr.5	15
2.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone jf.§11-7 nr.625	
3. Bestemmelser til hensynsoner jf.§11-8	26
3.1. Sikrings-, støy- og faresoner jf.§11-8 a)	26
3.2. Sone med særlige hensyn jf.§11-8 c)	26
3.3. Båndleggingssone jf.§11-8 d)	27
3.4. Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret jf.§11-8 f)	28



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

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

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

Planområdet omfatter Røddøy kommune.



1. Generelle bestemmelser jf.§11-9

Gjelder hele planområdet uavhengig av arealformål.

1.1. Krav om regulering og forhold til andre planer

1.1.1. Plankrav etter § 11-9 nr. 1

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

1.5. Rekkefølgekrav jf. § 11-9 nr. 4

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



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

1.6.1. Byggegrenser

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

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

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

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

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

1.6.2. Utbyggingsvolum

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

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

1.6.3. Universell utforming

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



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

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

1.6.4. Krav til lekeplasser i reguleringsplaner for nye boligfelt

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

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

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

- a) Ingen områder i planen er endelig avklart mtp. fredete kulturminner dersom dette ikke framgår eksplisitt. For hvert område og i hver enkelt sak skal kommunen vurdere om tiltaket må forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.
- b) SEFRAK-registrerte bygninger skal vurderes spesielt. Kommunen plikter å forelegge søknad om riving eller vesentlig endring av ikke-fredete byggverk/ anlegg som er oppført før 1850 til de regionale kulturminnemyndighetene for uttalelse.
- c) Områdene **H570_1-28** er angitt med særlig hensyn til kulturmiljø.
- d) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan skade eller redusere verdien av eksisterende kulturminner og kulturmiljø.
- e) Tiltak og aktivitet som bidrar til å fremme områdenes verdi som kulturmiljø er tillatt.
- f) Innenfor områder angitt med hensynet **H570** Bevaring kulturmiljø skal alle planlagte tiltak oversendes Nordland Fylkeskommune og Sametinget for vurdering før kommunen kan fatte vedtak.



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

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

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

Retningslinje: Det vises til «kommunedelplan for kulturminner i Rødøy 2021-2031» (eller til enhver tid gjeldende kulturminneplan for Rødøy kommune), samt kulturminneloven. H570_1-26 er hentet fra kulturminneplanen. H570_27-28 er innspill til arealdelen.

1.8. Forhold til naturverdier

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

Retningslinje: Til enhver tid oppdaterte kartlag for naturverdier finnes på Naturbasen til Miljødirektoratet

1.9. Forhold til kartlagte friluftsområder

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

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

1.10. Forhold til registrerte forekomster med mineralske ressurser

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

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



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

1.11. Samfunnssikkerhet jf. § 4-3

1.11.1. Krav om risiko og sårbarhetsvurderinger

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

- For tiltaksområder innenfor aktsomhets- eller faresoner for ras og skred (herunder jord- og snøskred, steinsprang eller kvikkleire) jf. Temakart
- Dersom tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, kreves det dokumentasjon av reell flomfare.
- Tiltaksområdet eller nærliggende områder har helningsgrad over 30 grader
- Tiltaket ligger i nærheten av høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- Tiltaket omfattes av forurensningsforskriften § 2 om forurenset grunn
- Tiltaksområdet har mangelfull trafikkisikkerhet eller tiltaket medfører nedsatt trafikkisikkerhet
- Tiltak på og inntil fylkesveg, som kan berøre vegens fundament med fare for utgliding, må risikovurderes og geotekniske forhold sjekkes av fagkyndig. Tiltak skal godkjennes av vegeier.
- Tiltaket kan være utsatt for fremtidig havnivåstigning og stormflo

Retningslinje: Hovedregelen er at det for tiltak i sikkerhetsklasse F1 og F2 ikke trengs ytterligere vurdering av risiko for flom dersom tiltaket ligger utenfor aktsomhetsområde for flom.

1.11.2. Skredfare

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



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

1.11.3. Flom

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

1.11.4. Havnivåstigning og stormflo

- a) Bygg og anlegg skal utformes og plasseres eller sikres for å hindre skade ved tidevannsnivå opp til og med stormflo med klimapåslag.
- b) Det tillates ikke å etablere bygninger med innendørs gulvnivå lavere enn kote +4,1 (referert til kartgrunnlag NN2000) uten at det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå med bølgepåslag. Naust og båthus tillates lavere enn kote +4,1 (NN2000), men da på eiers risiko. Naust og båthus kan ikke tillates lavere enn kote +3,0 (NN2000).
- c) Konsekvenser av prognostisert havnivåstigning, bølgepåvirkning og stormflo skal alltid vurderes i forbindelse med reguleringsplaner og byggesak i de områdene der bebyggelse samt teknisk infrastruktur og grønnstruktur kan være sårbare med hensyn til dette.
- d) Ved søknad om tiltak på **eksisterende** bebyggelse med innendørs gulvnivå lavere enn kote +4,1 (NN2000) skal byggteknisk forskrift (TEK) legges til grunn ved vurdering av sikringstiltak.

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

1.11.5. Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

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

1.11.6. Radon

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

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



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

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

2.1.1. Bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

2.1.2. Boligbebyggelse

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

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

2.1.3. Fritidsbebyggelse

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



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

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

2.1.4. Offentlig eller privat tjenesteyting

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

2.1.5. Fritids- og turistformål

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

2.1.6. Råstoffutvinning

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



- b) **BRU1** i Storbjørndalen avsettes for fremtidig masseuttak. Området skal reguleres før det kan tas ut masser. Gjennom reguleringsplan skal følgende fastsettes:
- o Uttaksgrenser (sideveis)
 - o Rammer for evt. bebyggelse i området
 - o Adkomst
 - o Istandsetting og etterbruk av området etter endt uttak
 - o Utredning av landskapsvirkninger

Uttaksdybde og avslutning av masseuttaket skal fastsettes i driftsplan.

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

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

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

2.1.7. Næringsbebyggelse

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

Som en del av detaljreguleringsplanen skal det utarbeides:

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



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

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

- e) **BN9** og **BN10** i Jektvika avsettes til sentrumsrettet næring uten krav om reguleringsplan. Type næring som kan tillates kan være butikk, kafé, klinikk, kontor og forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, eller en kombinasjon av disse formålene. I første etasje skal det være publikumsrettet næring. Det skal utarbeides en geoteknisk vurdering før det kan gis igangsettingstillatelse for områdene. Før det kan gis igangsettingstillatelse på **BN10** skal en lekeplass med minst lik størrelse (290 m²) være etablert i kort avstand fra (eller i) eksisterende boligområde nord-vest i Jektvika.
- f) **BN16** på Selsøyvik avsettes til næring med krav om reguleringsplan. Type næring skal være fiskeri eller havbruksrelatert. Konsekvenser for reindrift, trafikksikkerhet og forurensning/utslipp skal vurderes som en del av planen. Det skal utarbeides en geoteknisk vurdering som en del av planen. Reindriften skal involveres aktivt tidlig i prosessen med reguleringsplanarbeidet og skal delta i prosessen med definering av blant annet grenser og sikring av passasje for rein. Av hensyn til reindriften tillates ikke bebyggelse nærmere enn 20 meter fra senterlinje veg.
- g) **BN17** ved Rang Sundøya avsettes til eksisterende næring. Kun tiltak det er gitt tillatelse til i byggetillatelsen før 1. januar 2022, så lenge byggetillatelsen er gyldig vil være tillatt. Dersom tiltaket skal utvides, en annen type næring skal etableres eller det skal gjøres andre tiltak enn å vedlikeholde området er det krav om detaljregulering med konsekvensutredning for reindrift. Av hensyn til reindriften tillates ikke bebyggelse nærmere enn 15 meter fra senterlinje veg.
- h) **BN18** avsettes for fremtidig fiskerirettet næring. Det er ikke krav om detaljreguleringsplan for området for mindre bebyggelse som brygger, naust, kaier, flytekaier o.l. på under 100 m². For større tiltak er det krav om detaljregulering med konsekvensutredning for naturmangfold.
- i) **BN24** og **BN25** i Losvika på Rødøya avsettes til næring med krav om reguleringsplan for hele området (inkl. eksisterende næring **BN23** mellom områdene). Aktuelle formål kan være butikk, lager, oppstillingsplass for bobil, drivstoffsalg og parkering. Det tillates ikke funksjoner innenfor området som kan bli til hinder for fergetrafikken i området. Stormflo/havnivåstigning må ivaretas i planen. Kulturminner og landskap skal tas hensyn til i planen. Det skal utarbeides en geoteknisk vurdering av fagkyndig som en del av planen. Dersom det legges til rette for tankanlegg til drivstoffsalg, skal ROS-analysen inneholde en vurdering av uønskede hendelser knyttet til tankanlegget.

2.1.8. Idrettsanlegg

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



2.1.9. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

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

2.1.10. Grav- og urnelund

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

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

2.2.1. Veg

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

2.2.2. Havn

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

2.2.3. Parkeringsplasser

- a) **SPA1** i Jektvika avsettes til fremtidig offentlig parkeringsplass uten krav om reguleringsplan. Det skal utarbeides en geoteknisk utredning før det kan gis igangsettingstillatelse. Det skal utarbeides en situasjonsplan for området som ivaretar kjøremønster og trafikksikkerhet for området (inkl. fergeområdet SH1 og avkjørsel fra fylkesvegen). Situasjonsplanen skal bl.a. inneholde avmerking av oppstillingsplasser, utforming av avkjørsel og siktlinjer. Utforming skal være i tråd med vegnormalen til Statens vegvesen.
- b) Statens vegvesen skal være høringspart for situasjonsplanen og utbyggingen av SPA1



2.3. Grønnstruktur jf.§11-7 nr.3

2.3.1. Friområde

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

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

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

- a) Det tillates ikke bebyggelse eller anlegg i LNFR-arealer. Unntaket er nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, samt nødvendig tiltak for skogsdrift og reindrift.
- b) Ny bebyggelse og anlegg skal ikke plasseres nærmere sjøen enn den funksjonelle strandsonen som vist i temakart. Det skal tas særlig hensyn til allmenne interesser så som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap ved plassering av tiltak.
- c)

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

Retningslinjer for dispensasjonsbehandling:

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

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

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

- *Tiltak skal ikke komme i konflikt med naturmangfold. Søknaden skal inneholde en vurdering av hvordan §8, §9, §10, §11 og §12 i naturmangfoldloven er ivaretatt.*
- *Tiltak skal ikke berøre dyrkbar eller dyrka jord jf. jordlova §9. Dette omfatter også eventuell adkomstvei og ledninger til tiltaket det søkes om dispensasjon for. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort.*
- *Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom området det søkes om dispensasjon i inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reel fare utarbeidet av en fagkyndig legges ved dispensasjonssøknaden.*
- *Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknaden skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket.*



- Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverne for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket dersom dette inngår i registrerte beiteområder, flyttlei, trekklei, oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindrifta. Det vil ikke gis dispensasjon dersom tiltaket er til ulempe for reindrifta. Registrerte beiteområder kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.
- Tiltaket skal ikke komme i konflikt med områder registrert som viktige eller svært viktige friluftsområder eller andre ferdselsårer. Disse områdene er registrert på det digitale kartet miljøstatus eller nordlandsatlas.
- Tiltak kan ikke plasseres på ubebygde holmer eller øyer.

R2 - Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad for bolig eller fritidsbolig i LNFR

I tillegg til retningslinjene R1 skal følgende ivaretas i dispensasjonssøknaden:

- Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en uheldig silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet.
- For boliger og fritidsboliger skal det være vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til bygget
- For boliger og fritidsboliger skal det være avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til bygget

R3 - Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad for naust i LNFR

I tillegg til retningslinjene R1 skal følgende ivaretas i dispensasjonssøknaden:

- Naust skal fortrinnsvis plasseres i tilknytting til eksisterende naust
- Naust skal ikke hindre fri ferdsel i strandsonen

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

- a) Innenfor områdene avsatt til LNFR- areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. tillates det oppført nye boliger, fritidsboliger, næringsbygg og naust, i tillegg til eksisterende tiltak i nåværende LNFR-arealer for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. Innenfor LS14h tillates ikke spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

Antall nye enheter som tillates etablert innenfor områdene i planperioden fremkommer av følgende tabell. Rødøy kommune skal holde regnskap med etableringene i perioden:

Felt navn i plankartet <i>(hver rad i tabellen skal ses under ett)</i>	Område	Maks antall nye boliger	Maks antall nye fritidsboliger	Maks antall nye næringsbygg <i>(i tillegg til LNFR-formål)</i>	Maks antall nye naust
LS1 a, b, c	Rødøy	4	4	1	4
LS2 a, b, c, d	Rangsundøy	2	2	2	2
LS3	Sundøy øst	0	2	0	2



LS4	<i>Sundøy vest</i>	0	2	0	0
LS5	<i>Rangsundøy</i>	0	2	0	0
LS6 a, b, c, d, e	<i>Tjongsfjorden/ Breivik</i>	1	2	1	2
LS7 a, b, c, d, e, f, g	<i>Nordnesøy</i>	3	3	2	2
LS8 a, b	<i>Seines-Djupdal</i>	2	2	1	1
LS9 a, b, c, d, e	<i>Sleipnesodden</i>	2	2	2	2
LS10	<i>Gjedden</i>	1	2	1	1
LS11 + LS12 a, b, c, d, e, f	<i>Vågaholmen- Segelfore</i>	6	4	2	4
LS13 a, b	<i>Kilamyran</i>	2	2	1	0
LS14 a, b, c, d, e, f, g	<i>Kila/ Tjong</i>	6	4	2	4
LS14 h				2	
LS15	<i>Kjettvik</i>	0	1	0	1
LS16 a, b, c, d	<i>Reppen</i>	1	2	1	1
LS17 a, b	<i>Nordværnes</i>	3	2	2	3
LS18 a, b	<i>Værnesosen</i>	1	2	1	2
LS19 a, b, c, d, e	<i>Esjeholmen/ Laukneset</i>	1	2	1	2
LS20 a, b, c, d, e, f	<i>Straumsvik- Kvitnesvik</i>	3	3	2	3
LS21	<i>Forsdal</i>	0	1	0	0
LS22	<i>Sjåvik</i>	4	3	2	3
LS23 a, b	<i>Sperstad- Skutvik</i>	3	3	2	3
LS24	<i>Telnes</i>	1	3	2	3
LS25 a, b, c, d, e, f, g, h, i	<i>Østre Sørfjord</i>	3	4	2	4
LS26 a, b, c	<i>Vassvik</i>	0	2	0	2
LS27 a, b, c	<i>Sørfjordgården e</i>	0	2	1	2
LS28 a, b, c	<i>Øresvik- Tømmerdal</i>	3	3	2	3
LS29 a, b, c, d, e, f, g, h, i, j	<i>Steinsland/ Kilboghavn</i>	3	3	2	3
LS30 a, b, c, d, e, f, g, h, i, j	<i>Gjersvik- Langnes</i>	0	3	1	3
LS31 a, b, c	<i>Rangsundøy</i>	2	2	2	2
LS32 a, b, c, d	<i>Selsøyvik</i>	2	2	2	2
LS33 a, b, c, d, e, f	<i>Storselsøy</i>	3	3	2	3
LS34 a, b, c	<i>Sundøy</i>	1	3	1	3
LS35 a, b	<i>Gjerdøyhamn</i>	0	1	0	1
LS36 a, b, c, d	<i>Sør-Gjerdøy</i>	2	3	2	3
LS37 a, b	<i>Nord-Gjerdøy</i>	1	2	1	1
LS38	<i>Nord-Gjerdøy</i>	1	2	1	2

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



- c) I områdene det tillates naust, kan disse plasseres nærmere strandsonen enn byggegrensen vist i plankartet. Naust skal fortrinnsvis plasseres i tilknytning til eksisterende naust. Naust skal ikke hindre fri ferdsel i strandsonen.
- d) For eksisterende bebyggelse kan det tillates tiltak jf. §20-4 eller § 20-5 så lenge disse er i tråd med lokaliserings- og utformingskriterier, samt krav om dokumentasjon i pkt. 2.4.3 for boliger, pkt. 2.4.4 for fritidsboliger og pkt. 2.4.5 for næringsbebyggelse.
- e) **LS2 a, b, c og d:**
- i. Det er i utgangspunktet ikke krav om reguleringsplan for nye enheter.
 - ii. I tillegg til lokaliserings-, utformingskrav og krav om dokumentasjon fra pkt. 2.4.4 og pkt. 2.4.5, skal ikke ny bebyggelse komme i konflikt med transportlinjer for reindrift.
 - iii. Type næring som kan tillates er «små-skala» næringstiltak som ikke medfører støy, lukt, støv, annen forurensning eller trafikkøkning og som ikke kommer i konflikt med reindrift, landskap, jordbruksarealer, myr, friluftsinnteresser, naturmangfold, kulturminner eller fareområder. Dette skal dokumenteres i forbindelse med søknad om bruksendring og/eller byggesak før det kan gis igangsettingstillatelse.
 - iv. Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye enheter skal geoteknisk vurdering utarbeides av fagkyndig.
 - v. Det tillates maks 4 nye enheter i området (ekskl. naust som kommer i tillegg).
Retningslinje: Dersom det bygges 2 fritidsboliger kan det bygges 2 nye næringsbygg og 0 nye boliger, osv.
- f) For byggesøknader i **LS5** og **LS30a** skal reindriften få minimum 6 ukers frist på å komme med uttalelse.

Retningslinjer:

- *Det vises til plan- og bygningsloven § 20-4 og byggesaksforskriften §3-1 med veiledning, samt plan- og bygningsloven § 20-5 og byggesaksforskriften §4-1 med veiledning.*
- *Det er kartlagte faresoner for kvikkleire i/ved LS28 og LS29. Det vises til pkt. 1.11.2 og 3.1.5.*

2.4.3. Boliger i LNFR-areal for spredt bebyggelse

- i. For ny boligbebyggelse, tiltak jf. PBL. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende lokaliseringskriterier:
 - Det skal ikke bygges på registrert fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar mark. Dette omfatter også adkomstvei og ledninger til tiltaket. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort ved plassering av tiltaket.
 - Det tillates ikke utbygging innenfor hensynssoner for bevaring av naturmiljø eller innenfor viktige friluftsområder. Naturområder og friluftsområder må være registrert før utbygging.
 - Minste avstand mellom nye enheter og dyrka mark er 20 meter.
 - Det skal ikke bygges slik at dyrka eller dyrkbart areal blir innebygd.



- Bygninger kan ikke plasseres i konflikt med tilrettelagte stier (merket/ skiltet) eller tilrettelagte raste- og oppholdsplasser for friluftsliv. Eksisterende løypestraseer og oppholdsplasser skal opprettholdes.
 - Bygninger kan ikke plasseres slik at de er til hinder for, eller i fremtiden kan havne i konflikt med, aktiv reindrift, landbruksvirksomhet eller skogsdrift.
 - Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal unngås. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 2,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.
 - Anleggs- og byggearbeider skal utføres på en slik måte at eksisterende terreng og vegetasjon i minst mulig grad blir berørt. Det er utbyggers ansvar å sørge for tilbakeføring av terreng og revegetering.
 - Det tillates ikke tiltak som omdisponerer/drenerer myr dypere enn 0,5 m.
 - Det kan ikke settes opp gjerder eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til, eller fri ferdsel i strandsonen.
- ii. For ny boligbebyggelse, tiltak jf. PBL. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende utformingskriterier:
- For etablering av en gruppering på 3 eller flere eneboliger på samme eiendom, kreves reguleringsplan.
 - Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med landskapet og eksisterende bebyggelse i området. Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en uheldig silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.
 - Maks utnyttelsesgrad: 30% BYA. Uavhengig av tomtestørrelse skal BYA på tomten ikke overskride 400 m². Maksimalt tillatt mønehøyde er 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.
 - Maks tillat tomtestørrelse på nye fradelte tomter er 3000m².
- iii. For ny boligbebyggelse, tiltak jf. PBL. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende bestemmelser om dokumentasjon:
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom tiltaket inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reell fare utarbeidet av en fagkyndig dokumenteres i byggesaken.
 - Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknad skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse, der kommunen anser det for nødvendig, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket.
 - Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverne for uttalelse før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket dersom dette inngår i registrert flyttlei, trekklei, oppsamlingsområder



eller andre viktige områder for reindrifta. Det vil ikke gis byggetillatelse dersom tiltaket er til ulempe for reindrifta.

- Tiltak skal avklares i forhold til - og ikke være i strid med - naturmangfoldloven.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse.
- Det skal være etablert vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til boligen før det kan gis brukstillatelse
- Det skal være etablert avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til boligen før det kan gis brukstillatelse.

Retningslinjer:

- *Registrerte beiteområder og andre reindriftsarealer kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.*
- *NIBIOs kartdatabase «Kilden» benyttes for å vurdere om et område er registrert som fulldyrka eller overflatedyrka. Arealer registrert som fulldyrka, overflatedyrka eller innmarksbeite finnes på kartlag for jordbruksareal (AR5).*

2.4.4. Fritidsboliger i LNFR-areal for spredt bebyggelse

- i. For ny fritidsbebyggelse, tiltak jf. PBL. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende lokaliseringskriterier:
 - Det skal ikke bygges på registrert fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar mark. Dette omfatter også adkomstvei og ledninger til tiltaket. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort ved plassering av tiltaket.
 - Minste avstand mellom nye enheter og dyrka mark er 20 meter.
 - Det tillates ikke utbygging innenfor hensynssoner for bevaring av naturmiljø eller innenfor viktige friluftsområder. Naturområder og friluftsområder må være registrert før utbygging.
 - Det skal ikke bygges slik at dyrka eller dyrkbart areal blir innebygd.
 - Bygninger kan ikke plasseres i konflikt med tilrettelagte stier (merket/ skiltet) eller tilrettelagte raste- og oppholdsplasser for friluftsliv. Eksisterende løypestraseer og oppholdsplasser skal opprettholdes.
 - Bygninger kan ikke plasseres slik at de er til hinder for, eller i fremtiden kan havne i konflikt med, aktiv reindrift, landbruksvirksomhet eller skogsdrift.
 - Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal unngås. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.
 - Anleggs- og byggearbeider skal utføres på en slik måte at eksisterende terreng og vegetasjon i minst mulig grad blir berørt. Det er utbyggers ansvar å sørge for tilbakeføring av terreng og revegetering.
 - Det tillates ikke tiltak som omdisponerer/drenerer myr dypere enn 0,5 m.
- ii. For ny fritidsbebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende utformingskriterier:



- For etablering av en gruppering på 3 eller flere fritidsboliger på samme eiendom, kreves reguleringsplan. Etablering av 1 eller 2 fritidsboliger kan etableres uten reguleringsplan.
 - Tomt som fradeles til fritidsformål skal ikke overstige 500m² dersom strandsone inngår eller 800 m² dersom det ikke er strandsone.
 - Fritidsbolig kan kun oppføres i én etasje. Hems og halvetasje kan tillates i tillegg.
 - Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med landskapet og eksisterende bebyggelse i området.
 - Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.
 - Maksimalt totalt bruksareal (BRA): hytte 110 m², uthus 30 m², garasje 30 m². Terrasser og verandaer kommer i tillegg til totalt bruksareal og skal samlet ikke overstige 20 m². Maksimalt tillatt gesimshøyde er 4,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 6,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.
 - For uthus gjelder at disse kan bygges i sammenheng med fritidshuset/hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Det tillates kun ett frittliggende uthus pr. fritidseiendom, i tillegg til garasje.
 - Det skal ikke fjernes mer vegetasjon enn det som er nødvendig for plassering av hyttene.
- iii. For ny fritidsbebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende bestemmelser om dokumentasjon:
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom tiltaket inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reel fare utarbeidet av en fagkyndig dokumenteres i byggesaken.
 - Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknad skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse, der kommunen anser det for nødvendig, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket.
 - Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverene for uttalelse før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket dersom dette inngår i registrert flyttlei, trekkelei, oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindriften. Det vil ikke gis byggetillatelse dersom tiltaket er til ulempe for reindriften.
 - Tiltak skal avklares i forhold til - og ikke være i strid med - naturmangfoldloven.
 - Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse.



- For hytter med innlagt vann skal det være etablert vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til fritidsboligen før det kan gis brukstillatelse.
- Det skal være etablert avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til fritidsboligen før det kan gis brukstillatelse.

Retningslinjer:

- *Registrerte beiteområder og andre reindriftsarealer kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.*
- *NIBIOs kartdatabase «Kilden» benyttes for å vurdere om et område er registrert som fulldyrka eller overflatedyrka. Arealer registrert som fulldyrka, overflatedyrka eller innmarksbeite finnes på kartlag for jordbruksareal (AR5).*
- *For hytter uten innlagt vann, og uten utslipp av avløpsvann fra toalettløsninger som utedo, biologisk toalett og forbrenningstoalett, trenger vanligvis ikke utslippstillatelse. Skulle gråvannet likevel være av en slik karakter at det fører til nevneverdig skade eller ulempe, kan kommunen likevel kreve søknad om utslippstillatelse etter forurensningslovens § 8. Det vises til Miljødirektoratet og veileder om utslipp fra spredt bebyggelse.*
- *Med innlagt vann regnes følgende «Vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg og lignende, som føres innendørs gjennom rør eller ledninger. Dette gjelder også hageslanger og regnvann som ledes gjennom takrenne og inn i bygningen, når disse brukes til aktiv oppfylling av innvendig tank. En innvendig fast montert tank på inntil 25 liter går ikke under begrepet innlagt vann.»*

2.4.5. Næringsbebyggelse i LNFR-areal for spredt bebyggelse

- i. Innenfor områdene hvor det tillates spredt næringsbebyggelse tillates det oppført nye mindre næringstiltak som ikke medfører særlig støy, lukt, støv, annen forurensning eller trafikkøkning og som ikke kommer i konflikt med reindrift, landskap, jordbruksarealer, myr, friluftsinnteresser, naturmangfold, kulturminner eller fareområder. Dette skal dokumenteres i forbindelse med søknad om bruksendring og/eller byggesak før det kan gis igangsettingstillatelse.
- ii. For ny bebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende lokaliseringkriterier:
 - Det skal ikke bygges på registrert fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar mark. Dette omfatter også adkomstvei og ledninger til tiltaket. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort ved plassering av tiltaket.
 - Minste avstand mellom nye enheter og dyrka mark er 20 meter.
 - Det tillates ikke utbygging innenfor hensynssoner for bevaring av naturmiljø eller innenfor viktige friluftsområder. Naturområder og friluftsområder må være registrert før utbygging.
 - Det skal ikke bygges slik at dyrka eller dyrkbart areal blir innebygd.
 - Bygninger kan ikke plasseres i konflikt med tilrettelagte stier (merket/ skiltet) eller tilrettelagte raste- og oppholdsplasser for friluftsliv. Eksisterende løypetraseer og oppholdsplasser skal opprettholdes.



- Bygninger kan ikke plasseres slik at de er til hinder for, eller i fremtiden kan havne i konflikt med, aktiv reindrift, landbruksvirksomhet eller skogsdrift.
 - Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal unngås. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 2,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.
 - Anleggs- og byggearbeider skal utføres på en slik måte at eksisterende terreng og vegetasjon i minst mulig grad blir berørt. Det er utbyggers ansvar å sørge for tilbakeføring av terreng og revegetering.
 - Det tillates ikke tiltak som omdisponerer/drenerer myr dypere enn 0,5 m.
- iii. For ny bebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende utformingskriterier:
- Maksimalt totalt bruksareal (BRA) er 500m². Krav om regulering for etablering av næring på BRA med mer enn 500m² må vurderes av kommunen. Maksimalt tillatt mønehøyde er 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
 - Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med landskapet og eksisterende bebyggelse i området. Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.
- iv. For ny bebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende bestemmelser om dokumentasjon:
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom tiltaket inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reel fare utarbeidet av en fagkyndig dokumenteres i byggesaken.
 - Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknad skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse, der kommunen finner det nødvendig, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket.
 - Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverene for uttalelse før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket dersom dette inngår i registrert flyttlei, trekklei, oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindrifta. Det vil ikke gis byggetillatelse dersom tiltaket er til ulempe for reindrifta.
 - Tiltak skal avklares i forhold til - og ikke være i strid med - naturmangfoldloven.
 - Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse.
 - Det skal være etablert vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til enheten før det kan gis brukstillatelse
 - Det skal være etablert avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til enheten før det kan gis brukstillatelse.



Retningslinjer:

- Registrerte beiteområder og andre reindriftsarealer kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.
- NIBIOs kartdatabase «Kilden» benyttes for å vurdere om et område er registrert som fulldyrka eller overflatedyrka. Arealer registrert som fulldyrka, overflatedyrka eller innmarksbeite finnes på kartlaget for jordbruksareal (AR5).

2.4.6. Retningslinjer for dispensasjon i LNFR-områder for spredt bebyggelse

Retningslinjer for dispensasjonsbehandling:

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

R1 - generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker i LNFR-områder med spredt bebyggelse:

- Tiltak skal ikke komme i konflikt med naturmangfold. Søknaden skal inneholde en vurdering av hvordan §8, §9, §10, §11 og §12 i naturmangfoldloven er ivaretatt.
- Tiltak skal ikke berøre dyrkbar eller dyrka jord jf. jordlova §9. Dette omfatter også eventuell adkomstvei og ledninger til tiltaket det søkes om dispensasjon for. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort.
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom området det søkes om dispensasjon i inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reell fare utarbeidet av en fagkyndig legges ved dispensasjonssøknaden.
- Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknaden skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket.
- Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverne for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket dersom dette inngår i registrerte beiteområder, flyttleie, trekkleie, oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindrifta. Det vil ikke gis dispensasjon dersom tiltaket er til ulempe for reindrifta. Registrerte beiteområder kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.
- For dispensasjonssøknader i **LS30a** skal reindrifta få minimum 6 ukers frist på å komme med uttalelse.
- Tiltaket skal ikke komme i konflikt med områder registrert som viktige eller svært viktige friluftsområder eller andre ferdselsårer. Disse områdene er registrert på det digitale kartet miljøstatus eller nordlandsatlas.
- Tiltak kan ikke plasseres på ubebygde holmer eller øyer.
- Tiltakets påvirkning på vannmiljø skal vurderes som en del av søknaden dersom det er bekk, elv eller vann i nærheten.

R2 - Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad for bolig eller fritidsbolig i LNFR

I tillegg til retningslinjene R1 skal følgende ivaretas i dispensasjonssøknaden:



- Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet.
- For boliger og fritidsboliger skal det være vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til bygget
- For boliger og fritidsboliger skal det være avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til bygget

R3 - Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad for naust i LNFR

I tillegg til retningslinjene R1 skal følgende ivaretas i dispensasjonssøknaden:

- Naust skal fortrinnsvis plasseres i tilknytting til eksisterende naust
- Naust skal ikke hindre fri ferdsel i strandsonen

2.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone jf. §11-7 nr.6

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

Retningslinjer:

- Tiltak i vassdrag som kan medføre nevneverdige ulemper for allmenne interesser må ha tillatelse (konsesjon) etter vannressursloven.
- Tiltak som kan hindre at miljømålene som er satt for vann og vassdrag i Forvaltningsplan for vannregion Nordland ikke nås er ikke tillatt.

2.5.2. Drikkevann

- a) **VD1-13** er avsatt til nåværende drikkevann.

Retningslinje: Se også hensynssoner H110 pkt. 3.1.1. Drikkevannskildene har vern etter Drikkevannsforskriften som gir rammer for tiltak og begrensninger som ligger til disse områdene.



3. Bestemmelser til hensynssoner jf.§11-8

3.1. Sikrings-, støy- og faresoner jf.§11-8 a)

3.1.1. Sikringssone drikkevannskilde med tilhørende nedslagsfelt

- a) Nedslagsfelt for drikkevann er avsatt med sikringssone **H110_1-12** i plankartet.
- b) Det tillates ikke etablert nye utedøer eller andre tiltak som kan føre til risiko for forurensing innenfor nedbørsfeltet til drikkevannskildene.

Retningslinje: Drikkevannskildene har vern etter Drikkevannsforskriften som gir rammer for tiltak og begrensninger som ligger til disse områdene.

3.1.2. Forurenset grunn

- a) Områdene **H190_1-4** er avsatt til sikringssoner for forurenset grunn.
- b) Det tillates ikke arealbruk som medfører risiko for at miljøgifter eksponeres til omgivelsene, eller gir skader på mennesker eller miljø.

3.1.3. Faresone ras- og skredfare

- a) Faresone **H310** markerer aktsomhetsområder for ras- og skredfare.
- b) Før tiltak kan finne sted innenfor hensynssonen skal ras- og skredfare være avklart av fagkyndig og hensyntatt.

3.1.4. Faresone for flom

- a) Faresone **H320** markerer aktsomhetsområder for flom.
- b) Flomfare må vurderes og hensyntas ved regulering eller bygging innenfor faresone for flom.

3.1.5. Faresone kvikkleire

- a) Faresone **H390_1-7** markerer fareområder for kvikkleire.
- b) Før tiltak kan finne sted innenfor faresonen skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred.

Retningslinje: det vises til krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

3.2. Sone med særlige hensyn jf.§11-8 c)

3.2.1. Hensyn reindrift

- a) Områdene **H520_1-8 og H520_ 3601-3667** er angitt med særlig hensyn til reindrift.



- b) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan være til ulempe for reindrifta.

3.2.2. Hensyn friluftsliv

- a) Områdene **H530_1-2** er angitt med særlig hensyn til friluftsliv.
- b) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan skade eller redusere verdien av eksisterende friluftsliv. Det er tillatt med etablering av stier, skilting og andre tiltak som fremmer bruken av områdene til friluftsmål.

3.2.3. Bevaring av naturmiljø

- a) Områdene **H560** er angitt med særlig hensyn til naturmiljø.
- b) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan skade eller redusere verdien av eksisterende naturmiljø.

3.3. Båndleggingszone jf. § 11-8 d)

3.3.1. Båndlegging for regulering etter PBL.

- a) Området **H710_1** er båndlagt i påvente av regulering. Kommunedelplan for fylkesvei 17 Storvika - Reppen gjelder i området.

3.3.2. Båndleggingszone etter lov om naturvern

- a) Områdene markert med hensynssone **H720_1-17** er båndlagt etter lov om naturvern.
- b) Forvaltning skjer etter gjeldende Forskrift for verneområdene og er styrende for all bruk.

3.3.3. Båndlegging etter lov om kulturminner

- a) Områdene markert med hensynssone **H730** er båndlagt etter lov om kulturminner.

Retningslinje: Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jr. § 3 første ledd: "Ingen må - uten at det er lovlig etter § 8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje."

jr. § 8 første ledd: "Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet."

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



3.4. Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret jf. §11-8 f)

- a) Innenfor områdene avsatt med hensynssone **H910** gjelder vedtatt reguleringsplan

Retningslinje: Det vises til bestemmelse 1.1.2 ved motstrid mellom reguleringsplaner vedtatt før arealplanen og arealplanen.



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Flatøya 3
8193 RØDØYMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristine LangfjellTelefon: 481 53 557
E-post: kristine.langfjell@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 viderefordlet 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