PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

GEITSKJÆRET

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon om regulering av eiendommen

Informasjon om ferdigattest/midl. brukstillatelse

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig hovedhus
Solværøyan 36, 8762 SLENESET
LURØY kommune
gnr. 8,8,8, bnr. 116,24,166, snr. 0,0,0

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 325 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 23.01.2025 **Rapportdato:** 06.02.2025 **Oppdragsnr.:** 12315-2178 **Referansenummer:** UC1552

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Dag Ottar Mikalsen **Vår ref:** Dag Ottar Mikalsen

ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Jørgen Kulstad
Uavhengig Takstingeniør
jorgen@vet.no
955 55 229

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Fritidsbolig hovedhus - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med profilerte takpanner av stål fra ca. 1997.
Takpapp over tilbyggde deler.
Renner og nedløp av metall.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.
En luftehatt på taket.
Yttervegger av tømmerkasse, bindingsverk av tre i tilbyggde deler.
Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Usikkerhet angående eventuell isolasjon i ytterveggene.
Saltak takkonstruksjon
Det er etablert gulv på kaldloftet, usikkerhet angående eventuell isolasjon under dette gulvet. Det er lagt sydde isolasjonsmatter opp på deler av gulvet.
Adkomst til kaldloftet over opprinnelige del via luke i himlingen i det ene soverommet.
Blindloft (ingen inspeksjonsmuligheter) over tilbygget del.
Malte koblede vinduer av tre med 2-lags glass.
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt dør av tre.
Dør, glassveranda: Malt koblet dør av tre med 2-lags glassfelt.
Markplatting utenfor fasade sørvest, nordvest og nordøst.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med gulvbord, belegg og parkett.
Gulvvarme:
Ingen rom med gulvvarme.
Vegger er tekket med panel og tapet.
Himlinger er tekket med panel.
Gulv/etasjeskiller av trebjelkelag. Usikkerhet angående isolasjonen her.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Bygget har et innvendig pipeløp som strekker seg fra 1.etasje og over tak.
Pipeløpet har et fastmontert ildsted, vedovn fra ? i stuen. Ildstedet var ikke i bruk ed befaring.
Trapp mellom 1. etasje og loftsetasje:
Malt bratt tett tretrapp med sving. Stående rekkverk i loftsetasjen. Heltre furu speildører og malte heltre speildører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom
Baderommet er trolig fra ca. 1997. Dokumentasjon foreligger ikke.
Vegger er tekket med våtromstapet.
Himling er tekket med umalt panel.
Gulv er tekket med belegg.
Platssluk i gulvet.
Nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Laminerte skrog med sjalusifronter. Lysarmatur over speilet.
Baderommet har naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet.
Det er ett trekkrør på veggen over/bak dusjkabinettet, dette er trolig med tanke på avtrekksvifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Gulv er tekket med gulvbord.
Vegger er tekket med tapet og umalt panel.
Himling er tekket med umalt panel.
Laminerte skrog med heltre speilfronter.
Laminerte benkeplater.
Koketopp og stekeovn.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir trolig ledet ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber og plast.
Stoppekran montert i kjøkkenskroget under oppvaskkummen.
Avløpsrør av plast.
Lufting av kloakken er i skroget under oppvaskkummen på kjøkkenet. Her er det montert en vakuumventil.
1. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Loftsetasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via luftepalter i vinduer.
Varmtvannsbereder på trolig ca 80 liter fra ukjent årstall, plassert i kjøkkenskroget.
El-skap plassert i entre/vindfang.
Automatsikringer og måler.
50 amp hovedsikring.
Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.
Anskaff nye røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er trolig oppført fjell og løsmasser.
Bjelkelag av tre som er fundamentert på naturstein og støpte peler.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Vannrør til boligen er fra ukjent årstall. Det er montert varmekabler på deler av vannrørene.
Avløpsrør mellom boligen og septiktanken er også fra ukjent årstall.
Septiktank av glassfiber.

Fritidsbolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med A-profilerte takplater av metall fra ca. 2000 opplyser eier.
Renner og nedløp av metall.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2009 og 2018 og trevinduer med koblet glass av eldre dato.
Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Terrasse/brygge på tilsammen ca. 143 m2 med rekkverk mot havet av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 88 cm.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beskrivelse av eiendommen

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Boligen har malt tretrapp med rekkverk av tre.
Innvendig har boligen heltre speildører og dør med glassfelt til boden.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom
Våtrommet ble oppgradert i ca. 2014 opplyser eier. Arbeidene er utført av tidligere eier.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himling har trepanel.
Gulvet er tekket med fliser. Gulvet har fall mot sluken.
Baderommet har ingen ventilering.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Laminerte skrog med profilerte fronter.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert komfyr og platetopp.
Det er montert kjøkkenplater mellom benkeplater og overskap.
Nedfelt kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Hovedstoppekran montert i boden.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.
Varmtvannsbereder av merket Ctc på 40 liter og 1500 watt fra 2001, plassert i boden.
Bygningen har ingen registrert el-tilførsel hos Arva.
Bygningen er tilkoblet hovedboligen.
El-skap/el-tavle plassert i gangen.
Automatsikringer.
Hovedbryter 63 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.
Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Drenering av naturlig avrenning. Boligen har ikke kjeller/rom under terreng, og drenering av naturlig avrenning ansees som tilstrekkelig.
Boligen er fundamentert på søyler av tre og betong/mur.
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.
Vannforsyning via private stikkledninger.
Avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger av plast fra ukjent årstall.
Boligen er trolig ikke tilkoblet septiktanken, avløpet ledes direkte i havet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	325 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	112 m²
Totalpris	4 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	7 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig hovedhus

• Det foreligger ikke tegninger

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

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

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

Fjøs

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, ferdigattest eller brukstillatelse fra kommunens arkiver.

Naust

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, ferdigattest eller brukstillatelse fra kommunens arkiver.

Uthus/grillstue

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, ferdigattest eller brukstillatelse fra kommunens arkiver.

Naust på Sleneset

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, ferdigattest eller brukstillatelse fra kommunens arkiver.

Kaianlegg på Geitskjæret

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ukjent for takstingeniøren hvorvidt det er søkt kommunen om tillatelse for bygging av respektive kaianlegg.

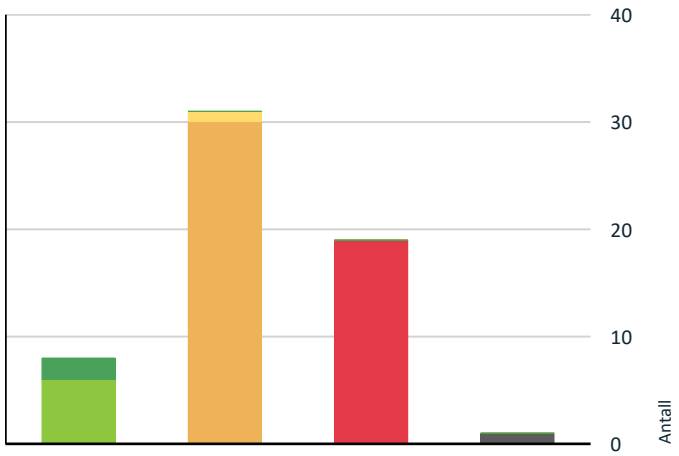
Rester av gammel kai på Geitskjæret

• Det foreligger ikke tegninger

Eldre kai, ødelagt/ ikke i bruk.
Kaiet må om ønskelig totalrehabiliteres. Nærmere undersøkelser anbefales i så fall hos Lurøy kommune mht. lovligheten med å etablere/rehabilitere nytt kai.
Til orientering.

Sammendrag av boligens tilstand

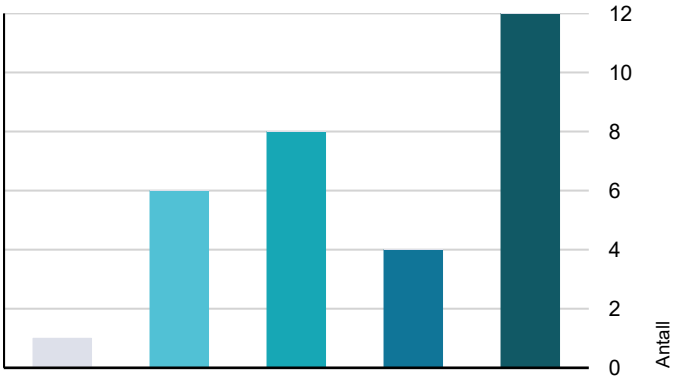
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig hovedhus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Ved befaring ble det fuktmålt på kaldloftet, det ble registrert forhøyede fuktverdier i området ved pipen. TG 3.
Begynnende svekkelser i vindskibord.
Det ble ikke registrert noe visuelle skader i taktekket ved befaring, men det kan være svekkelser i innfestning og lekter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen på kaldloftet ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i området ved pipen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tregheter/svekkelser i hengsler, ved befaring ble det registrert svikt i hengslene på det ene soveromsvinduet, TG 3
Vinduer er værslitte.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:
Største målte planavvik i 1. etasje (målt i kjøkken) innenfor en diameter av 2 meter er ca. 13 mm, og største målte planavvik i hele kjøkkenrommet er ca. 23 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. For øvrig var det kun mindre planavvik i etasjen.
Største målte planavvik i loftsetasjen (målt i ett av soverommene) innenfor en diameter av 2 meter er ca. 34 mm, og største målte planavvik i hele kjøkkenrommet var også 34 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. For øvrig var det kun mindre planavvik i etasjen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Manglende lås på sotluken.
Ved befaring var det fult av sot bak luken.
Usikkerhet om når pipen sist ble feiet (manglende stige på taket).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Anskaff nye røykvarslere og brannslukningsapparat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det er avvik:

Ved befaring var vannet ikke påslått. Kran for vannet er montert i kum utenfor Moflaggveien 24 opplyser eier.
Avløpsrør er ikke lagt ned i bakken, samt skjøter på utvendig avløpsrør av sklidd fra hverandre.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Det bemerkes at avløpsrør mellom boligen og tanken ikke er nedgravd, det samme gjelder selve tanken.
Ved befaring ble det registrert fra glidninger i skjøter i rørene på begge siden av tanken.
Usikkerhet om hvordan tanken blir tømt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Råteskader i kledning mot sørvest.
Kledningen er generelt værslitt.
Det er ikke montert musebånd bak kledningen.
Usikkerhet angående tilstanden på tømmerkassen, denne er i store grader innkledd.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt.
Dør, glassveranda: Døren lot seg ikke åpne ved befaring. Døren er utvendig værslitt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Svekkelser i enkelte pele fundamenter.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen har noe korte inntrinn.
På generelt grunnlag anbefales det sklisikring inntrinn i malte/lakkerte trapper.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber mot karm/terskel.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Tapet har løsnet i skjøt. Baderommet har dusjkabinett, så lenge dette benyttes kan det fungere med dette avviket. Skal det dusjes direkte på overflatene må det utføres tiltak.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

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

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier.
Gulvet er tilnærmet flatt.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke tettet mellom benkeplate og vegg.
Det bemerkes at vannet ikke var påslått ved befaring, så eventuelle lekkasjer ikke kunne registreres.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken m/ spiseplass > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke tettet mellom benkeplater og vegger.
Stedvis sår i tapet på veggene.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Det bemerkes at vannet ikke var påslått ved befaring.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

På generelt grunnlag bør lufting av kloakken ledes ut av konstruksjonen.
Vakuumventiler har en forventet levetid på ca. 8-10 år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er helt innkledd, ikke mulig for full inspeksjon angående fundamentering, alder etc...

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

El-skap plassert i entre/vindfang.
Automatsikringer og måler.
50 amp hovedsikring.
Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det ble ikke registrert noen svikt i synlig fundamentering ved befaring.
Det er veldig lav frihøyde under deler av bygget, dette gjør full inspeksjon vanskelig. Deler av naturstein som ser ut som grunnmur er ikke i kontakt med bærebjelker.

Tomteforhold > Kaianlegg med flytebrygger Gå til side

Det er avvik:

Ved befaring ble det registret stedvis svekkelser (spesielt i en av landgangene).

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Døren er værslitt og mangler dørvrider.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Terrassen/brygga har en del værslitasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er registrert sprekker i brannmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell Gå til side

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet ikke er bygget opp som et våtrom og at baderommet ikke har tilfredsstillende membran, kan skader/lekkasjer oppstå. Badet må påregnes oppgradert i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Bygningen har ingen registrert el-tilførsel hos Arva.
Bygningen er tilkoblet hovedboligen.

El-skap/el-tavle plassert i gangen.
Automatsikringer.
Hovedbryter 63 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Utvendige avløpssystemet har funksjonssvikt.

Utvendige avløpsledninger har sklidd fra hverandre.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Det er avvik:

Boligen er trolig ikke tilkoblet septiktanken, avløpet ledes direkte i havet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert en del bulker i taktekke på tilbygget takoverbygg. Det mangler et par plater på tilbygget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler renner og nedløp på tilbygget takoverbygg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Bordkledningen er værslitt.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Radon Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber mot karmen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Vannet var ikke tilkoblet ved befaring.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert store svekkelser i flere søyler, spesielt søyler som er permanent i vannet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

Eiendommen ligger innenfor et område som er betegnet som risikoområde for middelhøyvann og 20-års stormflo.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Boligens energimerking



Beskrivelse

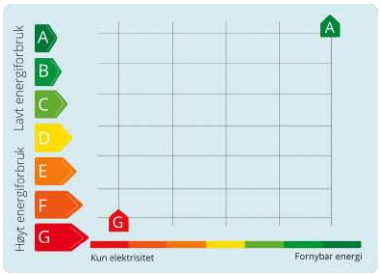
Eldre fritidsbolig med behov for oppgradering for å få en bedre energikarakter.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



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

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

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

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG HOVEDHUS



Byggeår
1890

Kommentar
Ca. årstall opplyst av eier.

Anvendelse
Fritidsboligen var ved befaring ikke bebodd, ei heller vært i bruk i særlig grad de senere år.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt. En god del oppgraderinger/påkostninger må påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte takpanner av stål fra ca. 1997. Takpapp over tilbyggde deler.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Ved befaring ble det fuktmålt på kaldloftet, det ble registrert forhøyede fuktverdier i området ved pipen. TG 3.
Begynnende svekkelser i vindskibord.
Det ble ikke registrert noe visuelle skader i taktekket ved befaring, men det kan være svekkelser i innfestning og lekter.

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.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Utskiftning av taktekket må påregnes i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Visuell besiktelse av taket.



Mose i takpapp.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Beslag er ikke montert ut og forbi vindskibord.



Manglende beslag i overgang opprinnelige del og tilbygget del.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av tømmerkasse, bindingsverk av tre i tilbyggde deler. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Usikkerhet angående eventuell isolasjon i ytterveggene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

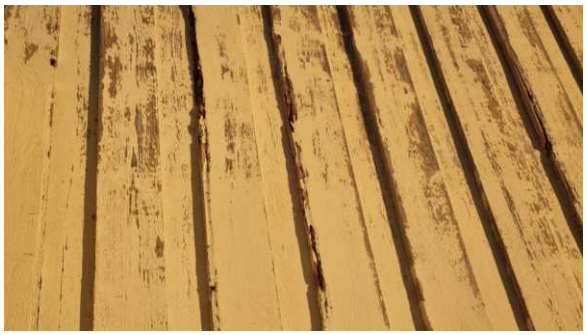
Råteskader i kledning mot sørvest.
Kledningen er generelt værslitt.
Det er ikke montert musebånd bak kledningen.
Usikkerhet angående tilstanden på tømmerkassen, denne er i store grader innkledd.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Overflatebehandling av kledning bør påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Stedvis råteskader i ytterkledningen.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon
Det er etablert gulv på kaldloftet, usikkerhet angående eventuell isolasjon under dette gulvet. Det er lagt sydde isolasjonsmatter opp på deler av gulvet.
Adkomst til kaldloftet over opprinnelige del via luke i himlingen i det ene soverommet.
Blindloft (ingen inspeksjonsmuligheter) over tilbygget del.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen på kaldloftet ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i området ved pipen.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Fjerning av skadet trobord bør påregnes i forbindelse med skifte av taktekket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Inspeksjon av kaldloftet.



Fuktmåling på kaldloftet, forhøyede fuktverdier ble registrert ved pipen.


Store deler av tro har tørråte.


Det er lagt sydde matter på deler av gulvet på kaldloftet.

TG 3 Vinduer

Malte koblede vinduer av tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tregheter/svekkelser i hengsler, ved befaring ble det registrert svikt i hengslene på det ene soveromsvinduet, TG 3
Vinduer er værslitte.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Oppgraderinger/utskiftning av flere av vinduene bør påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Værslitte vinduer.

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt dør av tre.
Dør, glassveranda: Malt koblet dør av tre med 2-lags glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt.
Dør, glassveranda: Døren lot seg ikke åpne ved befaring. Døren er utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger av dører bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markplatting utenfor fasade sørvest, nordvest og nordøst.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Svekkelser i enkelte pele fundamenter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer av plattinger må påregnes på sikt.



Deler av markplatting er slitte og har begynnende svekkelser.



Svekkelser i enkelte pelefundamenter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med gulvbord, belegg og parkett.
Gulvvarme:
Ingen rom med gulvvarme.

Tilstandsrapport

Vegger er tekket med panel og tapet.

Himlinger er tekket med panel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv/etasjeskiller av trebjelkelag. Usikkerhet angående isolasjonen her.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:
Største målte planavvik i 1. etasje (målt i kjøkken) innenfor en diameter av 2 meter er ca. 13 mm, og største målte planavvik i hele kjøkkenrommet er ca. 23 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. For øvrig var det kun mindre planavvik i etasjen.
Største målte planavvik i loftsetasjen (målt i ett av soverommene) innenfor en diameter av 2 meter er ca. 34 mm, og største målte planavvik i hele kjøkkenrommet var også 34 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. For øvrig var det kun mindre planavvik i etasjen.

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

Bygningsdelen virker å fungere godt med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til boligens alder) men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG3 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Per i dag er det ikke krav til radonmåling i fritidsboliger.

TG 3 Pipe og ildsted

Bygget har et innvendig pipeløp som strekker seg fra 1.etasje og over tak.
Pipeløpet har et fastmontert ildsted, vedovn i stuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tilstandsrapport

Manglende lås på sotluken.
Ved befaring var det fult av sot bak luken.
Usikkerhet om når pipen sist ble feiet (manglende stige på taket).

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det må monteres tilfredsstillende lås på sotluken.
Få utført en innvendig kontroll av pipeløpet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Kontroll av sotluken.


Sot må fjernes.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. etasje og loftsetasje:
Malt bratt tett tretrapp med sving. Stående rekkverk i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen har noe korte inntrinn.
På generelt grunnlag anbefales det sklisikring inntrinn i malte/lakkerte trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes.
Montering av sklisikring i inntrinn bør vurderes.


Store lysåpninger i rekkverket i loftsetasjen.

TG 2 Innvendige dører

Heltre furu speildører og malte heltre speildører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber mot karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet er trolig fra ca. 1997. Dokumentasjon foreligger ikke.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med våtromstapet.
Himling er tekket med umalt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tapet har løsnet i skjøt. Baderommet har dusjkabinett, så lenge dette benyttes kan det fungere med dette avviket. Skal det dusjes direkte på overflatene må det utføres tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak ansees ikke som nødvendig.



Tapet på vegg har løsnet noe i skjøt.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med belegg.

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

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier.
Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Platssluk i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Andre tiltak:

Ved fremtidig renovering av baderommet bør utskiftning av sluk vurderes.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Laminerte skrog med sjalusifronter. Lysarmatur over speilet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tettet mellom benkeplate og vegg.
Det bemerkes at vannet ikke var påslått ved befaring, så eventuelle lekkasjer ikke kunne registreres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser når vannet er påsatt anbefales.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Baderommet har naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet.
Det er ett trekkrør på veggen over/bak dusjkabinettet, dette er trolig med tanke på avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 2 Overflater og innredning

Gulv er tekket med gulvbord.
Vegger er tekket med tapet og umalt panel.
Himling er tekket med umalt panel.

Laminerte skrog med heltre speilfronter.
Laminerte benkeplater.
Koketopp og stekeovn.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tettet mellom benkeplater og vegger.
Stedvis sår i tapet på veggene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør tettes tilfredsstillende mellom benkeplater og vegger.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

1. ETASJE > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir trolig ledet ut over tak.

Tilstandsrapport



Funksjonstesting av ventilator over koketoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og plast.
Stoppekran montert i kjøkkenskroget under oppvaskkummen.

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at vannet ikke var påslått ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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



Kontroll av innvendig stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Lufting av kloakken er i skroget under oppvaskkummen på kjøkkenet. Her er det montert en vakuumventil.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

På generelt grunnlag bør lufting av kloakken ledes ut av konstruksjonen.
Vakuumventiler har en forventet levetid på ca. 8-10 år.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

1. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

Tilstandsrapport

Loftsetasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via luftepalter i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på trolig ca 80 liter fra ukjent årstall, plassert i kjøkkenskroget.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er helt innkledd, ikke mulig for full inspeksjon angående fundamentering, alder etc…

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Nærmere undersøkelser anbefales.
Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca. 20 år.

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

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

El-skap plassert i entre/vindfang.
Automatsikringer og måler.
50 amp hovedsikring.
Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-installasjonen er trolig fra slutten av 90-tallet.

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?
   Ja Siste kontroll fra Arva ble utført den 22.07.1994. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

6. Forekommer det ofte 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

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

11. 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 Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon. (TG2)
Utbedring av eventuelle avvik må påregnes.

Generell kommentar

Få utført en kontroll av el-installasjonen.



Kontroll av el-skapet.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Anskaff nye røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er trolig oppført fjell og løsmasser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bjelkelag av tre som er fundamentert på naturstein og støpte peler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke registrert noen svikt i synlig fundamentering ved befaring.
Det er veldig lav frihøyde under deler av bygget, dette gjør full inspeksjon vanskelig. Deler av naturstein som ser ut som grunnmur er ikke i kontakt med bærebjelker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.


Støpte peler under tilbygget del av kjøkken.


Deler av naturstein er ikke i kontakt med bærebjelke.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør til boligen er fra ukjent årstall. Det er montert varmekabler på deler av vannrørene.
Avløpsrør mellom boligen og septiktanken er også fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved befaring var vannet ikke påslått. Kran for vannet er montert i kum utenfor Moflaggveien 24 opplyser eier.
Avløpsrør er ikke lagt ned i bakken, samt skjøter på utvendig avløpsrør av sklidd fra hverandre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må utføres nærmere undersøkelser. Utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vrider for varme på vannrørene er montert i skroget under oppvaskkummen på kjøkkenet.

TG 3 Septiktank

Septiktank av glassfiber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Det bemerkes at avløpsrør mellom boligen og tanken ikke er nedgravd, det samme gjelder selve tanken.
Ved befaring ble det registrert fra glidninger i skjøter i rørene på begge siden av tanken.
Usikkerhet om hvordan tanken blir tømt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak vedrørende avløpsystemet må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Kaianlegg med flytebrygger

Kaianlegg med flytebrygger oppført øst på øya.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved befaring ble det registret stedvis svekkelser (spesielt i en av landgangene).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvis utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport



Kaianlegg med flere flytebrygger.

Tidligere fiskemottak

Rester etter tidligere fiskemottak.



Tidligere fiskemottak på sørenden av øya.

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1890

Kommentar
Ca. årstall opplyst av eier.

Anvendelse
Fritidsboligen var ved befaring ikke bebodd, ei heller vært i bruk i særlig grad de senere år.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Taket er tekket med A-profilerte takplater av metall fra ca. 2000 opplyser eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert en del bulker i taktekke på tilbygget takoverbygg. Det mangler et par plater på tilbygget.

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.

Manglende takplater må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler noen takplater på tilbygget takoverbygg.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler renner og nedløp på tilbygget takoverbygg.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Takrenner og nedløp bør monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takrenner og nedløp mangler.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Bordkledningen er værslitt.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.



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

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2009 og 2018 og trevinduer med koblet glass av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

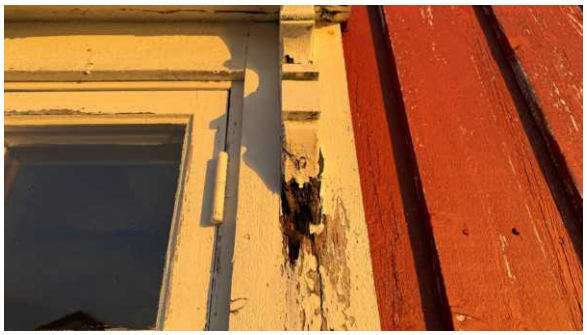
Tilstandsrapport



Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.



Det er påvist råteskade i omramming rundt vinduer.

TG 3 Dører

Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Døren er værslitt og mangler dørvrider.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av dør må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dørvrider mangler.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/brygge på tilsammen ca. 143 m2 med rekkverk mot havet av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 88 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Tilstandsrapport

Terrassen/brygga har en del værslitasje.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Overflatebehandling av brygge/kai må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Konstruksjonene har omfattende skjevheter.



Terrassedekket er værslitt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Umiddelbare tiltak ansees ikke som nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Det bemerkes at hvis man skal rette skjevhetene med avrettningsmasse, må det først gjøres undersøkelser om etasjeskille i boligen er dimensjonert for den ekstra vekten som avrettningsmassen vil tilføre.
Kostnadsestimat er for oppretting av planavvik, og tar ikke hensyn til:
- Dimensjonering og forsterkning av ekstra vekt som avrettningsmassen vil tilføre.
- Bytting av overflater.
- Endringer knyttet til løfting/heving av dører og åpninger etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Største målte planavvik er målt på loftstuen.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er registrert sprekker i brannmur.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Sprekker i brannmur bør pusses.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke tilfredsstillende ildfast plate under feieluke og foran vedovnen.



Det er registrert sprekker i brannmur.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Trappen må påregnes skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke montert rekkverk.



Kontroll av åpninger i rekkverk.



Kontroll av rekkverkshøyde.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen heltre speildører og dør med glassfelt til boden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber mot karmen.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Generell

Våtrommet ble oppgradert i ca. 2014 opplyser eier. Arbeidene er utført av tidligere eier.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himling har trepanel.
Gulvet er tekket med fliser. Gulvet har fall mot sluken.
Baderommet har ingen ventilering.
Servant med ett-greps blandebatteri.

Tilstandsrapport

Laminerte skrog med profilerte fronter.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet ikke er bygget opp som et våtrom og at baderommet ikke har tilfredsstillende membran, kan skader/lekkasjer oppstå. Badet må påregnes oppgradert i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Det er ikke registrert tilfredsstillende smøremembran rundt sluk.


Det er ikke registrert tilfredsstillende membran bak sokkelfliser.


Lamineringen på baderomsinnredningen har løsnet.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.


Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert komfyr og platetopp.
Det er montert kjøkkenplater mellom benkeplater og overskap.
Nedfelt kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Hovedstoppekran montert i boden.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Vannet var ikke tilkoblet ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Vannrør må isoleres i kalde rom.

Nærmere undersøkelser må utføres når vannet er tilkoblet.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Ctc på 40 liter og 1500 watt fra 2001, plassert i boden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Bygningen har ingen registrert el-tilførsel hos Arva.
Bygningen er tilkoblet hovedboligen.

El-skap/el-tavle plassert i gangen.
Automatsikringer.
Hovedbryter 63 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Samsvarserklæring er ikke fremvist

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

   Samsvarserklæring foreligger ikke.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Bygningen har ingen registrert el-tilførsel hos Arva.

6. Forekommer det ofte 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?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da el-anlegget ikke er registrert hos nettleverandør må det foretas kontroll av anlegget. (TG3)

Generell kommentar

Kabler er ikke tilfredsstillende festet (TG3).
Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført etter 01.01.1999. (TG2)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Tilfredsstillende brannslukningsutstyr ble ikke lokalisert ved befaring.

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Boligen er ikke utstyrt med røykvarslere i henhold til forskrift.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Det må monteres røykvarslere og brannslukningsytstyr i henhold til krav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering av naturlig avrenning. Boligen har ikke kjeller/rom under terreng, og drenering av naturlig avrenning ansees som tilstrekkelig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på søyler av tre og betong/mur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert store svekkelser i flere søyler, spesielt søyler som er permanent i vannet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må utføres utskifting/forsterking av flere søyler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er registrert søyler som ikke lenger har kontakt med havbunnen.



Det er registrert svekkelser i flere søyler.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eiendommen ligger innenfor et område som er betegnet som risikoområde for middelhøyvann og 20-års stormflo.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Overvåk tilstanden.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannforsyning via private stikkledninger.
Avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger av plast fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
• Utvendige avløpssystemet har funksjonssvikt.

Utvendige avløpsledninger har sklidd fra hverandre.

Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes.
• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendige avløpssystemet har funksjonssvikt.

TG 3 Septiktank

Boligen er trolig ikke tilkoblet septiktanken, avløpet ledes direkte i havet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen er trolig ikke tilkoblet septiktanken, avløpet ledes direkte i havet.

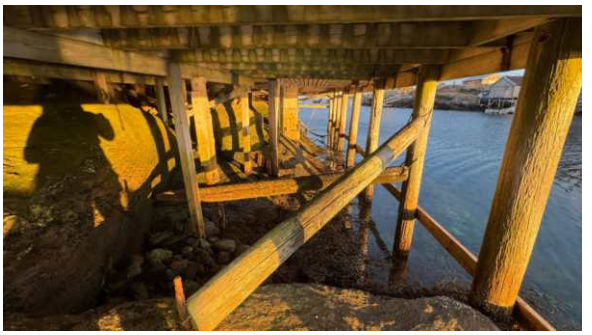
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson.
Det må etableres tilfredsstillende avløp for boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport



Avløpet ledes direkte ut i havet.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Bygninger på eiendommen

Fjøs



Anvendelse
Bygget var ved befaring benyttet til lagring.

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygget holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold
Bygget fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Bjelkelag av tre fundamentert på pele fundamenter.
Yttervegger av tømmerkasse og reisverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater.
Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men bygget har svekkelser og vedlikehold etterslep.

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Naust



Anvendelse
Bygget var ved befaring benyttet til lagring/naust.

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygningen holder eldre standard og oppgraderinger/påkostninger må påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold
Bygningen fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Bjelkelag av tre fundamentert på naturstein.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket profilerte takplater av metall.
Labankdør i front.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men bygget har svekkelser og vedlikeholdsetterslep.

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

Uthus/grillstue



Anvendelse

Bygningen var ved befaring benyttet som uthus/grillstue

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold

Bygget fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:
Bjelkelag av tre fundamentert på søyler av tre.
Yttervegger av reisverk av tre og tømmerkasse, utvendig tekket med stående og liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med torv.
Vinduer av tre med 2-lags og 3-lags isolerglass.
Inngangsdør av tre med 2-lags isolerglass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Naust på Sleneset



Anvendelse
Bygget var ved befaring benyttet til lagring/naust.

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygningen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold
Bygningen fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Bjelkelag av tre fundamentert på naturstein og søyler.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket profilerte takplater.
Vindu av tre med 1-lags glass.
Inngangsdør av tre og labankdør i front.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Kaianlegg på Geitskjæret



Anvendelse
Kaianlegg inkl. flytebrygger og landgang

Byggeår

Kommentar
Ukjent eldre byggeår.

Standard
Normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Kaianlegget fremstår som normalt vedlikeholdt. En god del oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Kaianlegg på Geitskjæret med tilhørende flytebrygger og to landganger.
Kaianlegget bærer preg av en god del slitasje som følge av vær og vind.

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

Rester av gammel kai på Geitskjæret



Anvendelse
Ikke i bruk.

Byggeår

Kommentar
Ukjent eldre byggeår.

Standard
Eldre kai, ødelagt/ ikke i bruk.

Vedlikehold
Kaiet må om ønskelig totalrehabiliteres.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Eldre kai, ødelagt/ ikke i bruk.
Kaiet må om ønskelig totalrehabiliteres. Nærmere undersøkelser anbefales i så fall hos Lurøy kommune mht. lovligheten med å etablere/rehabilitere nytt kai.
Til orientering.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

112 m²/112 m²

Fritidsbolig hovedhus: Entré, Kjøkken, Stue, 2 Trapperom, Kontor, Bad, 4 Soverom, Gang

Andre bygg: Fritidsbolig, Fjøs, Naust, Uthus/grillstue, Naust på Sleneset, Kaianlegg på Geitskjæret, Rester av gammel kai på Geitskjæret
Bruksareal andre bygg: 213 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

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.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 800 000**

Markedsvurdering

Som takstingeniør skal man være 100 % objektiv i sine betraktninger og beskrivelser. Undertegnete takstingeniør og Verdi Eiendomstakst AS som sådan, tenker likevel at det er "innafor" å beskrive denne eiendommen "Geitskjæret" som en idyllisk fritidseiendom. For det er ingen tvil om at det er nettopp det det er - en idyllisk eiendom på alle mulige måter. Når det er sagt, så er det heller ingen tvil om at det er visse ting som trekker ned en potensielt langt høyere markedspris; den relativt store bygningsmassen preges av vedlikeholdsbehov, og for mange vil også det faktum at man må ha egen båt for å komme seg fra Sleneset og over til Geitskjæret, trekke ned.

Eiendommen består av tre gårds- og bruksnummer; henholdsvis 8-116, 8-24 og 8-166, sistnevnte ei nausttomt med naust på fastlandet på Sleneset. Til sammen har alle bruksnumrene har et samlet areal på 32 778,8 m² (nesten 33 mål/dekar).
Eiendommens unike beliggenhet, størrelse og særegenhet i form av flere historiske bygg, tilsier at eiendommen med stor sannsynlighet vil være et attraktivt salgsobjekt på det åpne markedet.

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

Merknad:
Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være både høyere og lavere enn taksten som fremkommer i denne rapporten.
Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgsverdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.

Generell informasjon om markedsprisvurderingen fra takstingeniøren:
Det bemerkes at markedsprisen er vurdert under forutsetningen om at alle bygg, kaianlegg etc. på eiendommen er lovlig oppført og lovlig å bruke. Det vil si at det ikke er tatt hensyn til eventuelle manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende.

PS! I tillegg til nevnte "sammenlignbare eiendommer" kan også nevnes;
- Sakrisøya 1, Herøy
- Sørvikaveien 17, Dønna
- Slenesveien 7C, Sleneset

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Solværøyan 12 ,8762 SLENESET 0 m² 1995 0 sov	08-09-2021		**4 200 000**		4 200 000	
2	Gravgårdsveien 4 ,8762 SLENESET 72 m² 1999 1 sov	12-08-2024	2 970 000	**2 800 000**		2 800 000	**38 889**
3	Tonnesveien 160 ,8752 KONSVIKOSEN 68 m² 1900 4 sov	13-01-2021	2 500 000	**2 600 000**		2 600 000	**38 235**
4	Solværøyan 50 ,8762 SLENESET 71 m² 1926 3 sov	05-05-2024		**1 690 000**		1 690 000	**23 803**
5	1834-11/26/0/0 ,8762 SLENESET 201 m² 1995 5 sov	29-07-2021	4 200 000	**4 200 000**		4 200 000	**20 896**
6	Solværøyan 60 ,8740 NORD-SOLVÆR 83 m² 1932 4 sov	18-05-2020	2 000 000	**1 600 000**		1 600 000	**19 277**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		15 000
Kommunale avgifter (vannavgift):	Kr.		3 285
Fritidsrenovasjon iht prisliste fra HAF; Kroner 1 113,- er lagt til grunn:	Kr.		1 113
Privat avløp; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		4 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		36 000
Takstingeniøren har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som benytter en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.		1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**59 500**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig hovedhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 650 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig hovedhus	Kr.		**2 950 000**

Fritidsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 750 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**1 800 000**
Fjøs			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 300 000
Sum teknisk verdi - Fjøs	Kr.		**400 000**
Naust			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	450 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.		**300 000**
Uthus/grillstue			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	250 000
Sum teknisk verdi - Uthus/grillstue	Kr.		**350 000**
Naust på Sleneset			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	450 000
Sum teknisk verdi - Naust på Sleneset	Kr.		**300 000**
Kaianlegg på Geitskjæret			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	700 000
Sum teknisk verdi - Kaianlegg på Geitskjæret	Kr.		**600 000**
Rester av gammel kai på Geitskjæret			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 200 000
Sum teknisk verdi - Rester av gammel kai på Geitskjæret	Kr.		
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**6 700 000**

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.	800 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Kommentar
Råtomt-verdi

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**7 500 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

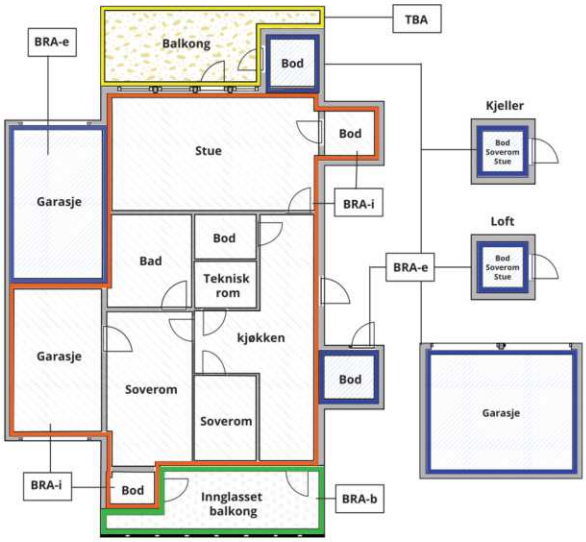
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig hovedhus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	65			65	94
Loftsetasje	47			47	
SUM	**112**				**94**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré/vindfang med trappekott, Kjøkken m/ spiseplass, Stue, Trappegang, Glassveranda, Bad/wc/vaskerom		
Loftsetasje	Trappegang/loftstue, Soverom 1, Soverom 2, Mellomgang, Soverom 3, Soverom 4		

Kommentar

Markterrasse omkring alle fasader på til sammen 93,6 m2 (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyden i boligen er under 2,20 meter:
I hovedetasjen er takhøyden mellom 2,13 og 2,18 meter (noe lavere under takbjelker).
I loftsetasjen er takhøyden mellom 2,11 og 2,13 meter, dette med unntak i trappegangen/loftstuen hvor det er åpen

røsting med takhøyde på inntil 3,09 meter i mønespiss.

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	50			50	143		50
Loftsetasje	41			41		9	50
SUM	**91**				**143**	**9**	**100**
SUM BRA	**91**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Stue/kjøkken, Bad/wc/vaskerom, Bod		
Loftsetasje	Loftstue m/soveplass, Loftstue 2		

Kommentar

Det er bygget et takoverbygg over deler av terrassen/berget på ca. 12 m2.
Åpent areal (TBA) er for hele brygga.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Fjøs

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje		6		6		25	31

Loftsetasje		35		35			35
SUM		**41**				**25**	**66**
SUM BRA	**41**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Lagerrom 1, Lagerrom 2	
Loftsetasje		Lagerrom	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, ferdigattest eller brukstillatelse fra kommunens arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Naust

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, ferdigattest eller brukstillatelse fra kommunens arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Uthus/grillstue

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		11		11		9	20
SUM		**11**				**9**	**20**
SUM BRA	**11**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Grillstue, Bod (ikke måleverdig)	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, ferdigattest eller brukstillatelse fra kommunens arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Naust på Sleneset

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		37		37	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, ferdigattest eller brukstillatelse fra kommunens arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Kaianlegg på Geitskjæret

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ukjent for takstingeniøren hvorvidt det er søkt kommunen om tillatelse for bygging av respektive kaianlegg.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Rester av gammel kai på Geitskjæret

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eldre kai, ødelagt/ ikke i bruk.
Kaiet må om ønskelig totalrehabiliteres. Nærmere undersøkelser anbefales i så fall hos Lurøy kommune mht. lovligheten med å etablere/rehabilitere nytt kai.
Til orientering.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig hovedhus	112	0
Fritidsbolig	78	13
Fjøs	0	41
Naust	0	33
Uthus/grillstue	0	11
Naust på Sleneset	0	37
Kaianlegg på Geitskjæret	0	0
Rester av gammel kai på Geitskjæret	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider
	Trude Leknes Strøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	8	116		0	31907.3 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Solværøyan 36 og 35

Hjemmelshaver
Kjell Gunnar Strøm (DBO)

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	8	24		0	726.6 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Solværøyan 36 og 35

Hjemmelshaver
Kjell Gunnar Strøm (DBO)

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	8	166		0	144.9 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Naust på fastlandet

Hjemmelshaver
Kjell Gunnar Strøm (DBO)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen; Solværøyan 36 og 35, også kalt "Geitskjæret" ligger meget fint til på vestsiden av Sleneset i Lurøy kommune. Fra eiendommen er det 360 graders utsikt til spektakulær kystlandskap på Helgelandskysten.
For de som ikke er lokalkjent på Helgeland kan nevnes at Sleneset er ei lita øy på Helgelandskysten med om lag 430 innbyggere. Det er et fungerende næringsliv på øya og et populært feriested.
De nærmeste byene er Mo i Rana og Sandnessjøen, og det går både ferje og hurtigbåt til Sleneset flere ganger hver dag.

Adkomstvei

Ferje eller hurtigbåt (eller privat båt) er nødvendig for å komme seg fra fastlandet til Sleneset. Videre er privat båt nødvendig for å komme seg over til Geitskjæret - ei privat øy ca. 50 meter fra fastlandet på vestsiden av Sleneset.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp med septiktank.

Regulering

Området og eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, planidentifikasjon 2011002.

Om tomten

Naturtomt på store deler av øya.
Flaggstang på eiendommen.
Det er grunnmurer etter tidligere bygninger, samt fundamentering etter tidligere fiskemottak.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om tinglyste forhold som er av betydning for eiendommen utover det som naturlig fremkommer i denne rapport.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle tinglyste forhold som kan være relevante for eiendommen ifm. eierskiftet.

Oppvarming

Boligene blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Byggemåte

Fritidsbolig, hovedhus:
Bjelkelag av tre fundamentert på naturstein og støpte peler.
Yttervegger av tømmerkasse i opprinnelige del og bindingsverk av tre i tilbygget del. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takpanner av stål, takpapp over tilbygde deler.

Fritidsbolig, gjestehus:
Bjelkelag av tre fundamentert på søyler av tre og betong.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater av metall.

Parkering

Ingen skreven tinglyst avtale angående parkering på Sleneset.

Sefrak-register

Det bemerkes at hovedhuset, uthus/grillhuset, fjøset og naustet er registrert som et sefrakminne.
Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

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

Eiendommen består av følgende bebyggelse:
- Fritidsbolig, hovedhus
- Fritidsbolig, gjestehus
- Fjøs
- Naust på Geitskjæret
- Uthus/grillstue på kaiet
- Naust på fastlandet

I tillegg er det et relativt stort kaianlegg på Geitskjæret med tilhørende flytebrygger, samt et eldre/ødelagt kai sør på Geitskjæret med eget gårds- og bruksnummer (8-24).

Kommuneplan

Lurøy kommune Kystsoneplan (Kystplan Helgeland), planidentifikasjon 2016003, ikrafttredelse 03.04.2019.
Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
160 000	1994

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				15 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.01.2025	Eiendommen er et dødsbo og selgers egenerklæring er ikke utfylt. Dette da arvinger av dødsboet ikke har bebodd eiendommen og av den grunn har svært liten eller ingen kjennskap til takstobjektet.	Finnes ikke		Nei
Ambita AS		Diverse dokumenter angående eiendommen fra Lurøy kommune og Kartverket.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS		Diverse eiendomsdata.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS		Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	03.02.2025	Situasjonskart over alle 3 teigene tilhørende eiendommen	Gjennomgått		Ja
Boreal AS	03.02.2025	Sjekk av aktuelle ferjeruter mht. tilgjengelighet og infrastruktur.	Gjennomgått		Nei
ARVA	23.01.2025	Tilsynsrapport fra ARVA vedr. eiendommens el-anlegg.	Gjennomgått		Ja

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperren 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, 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

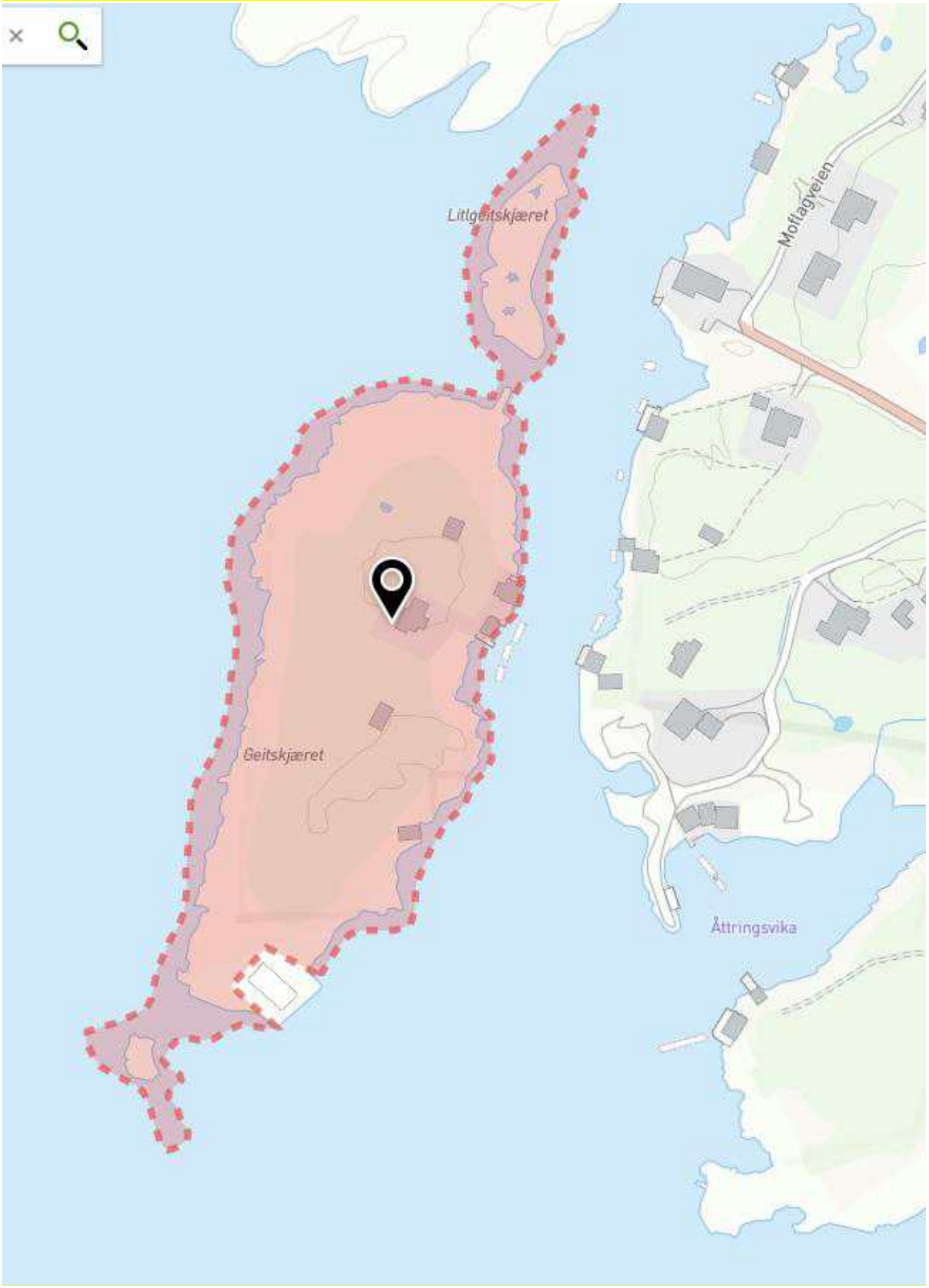
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

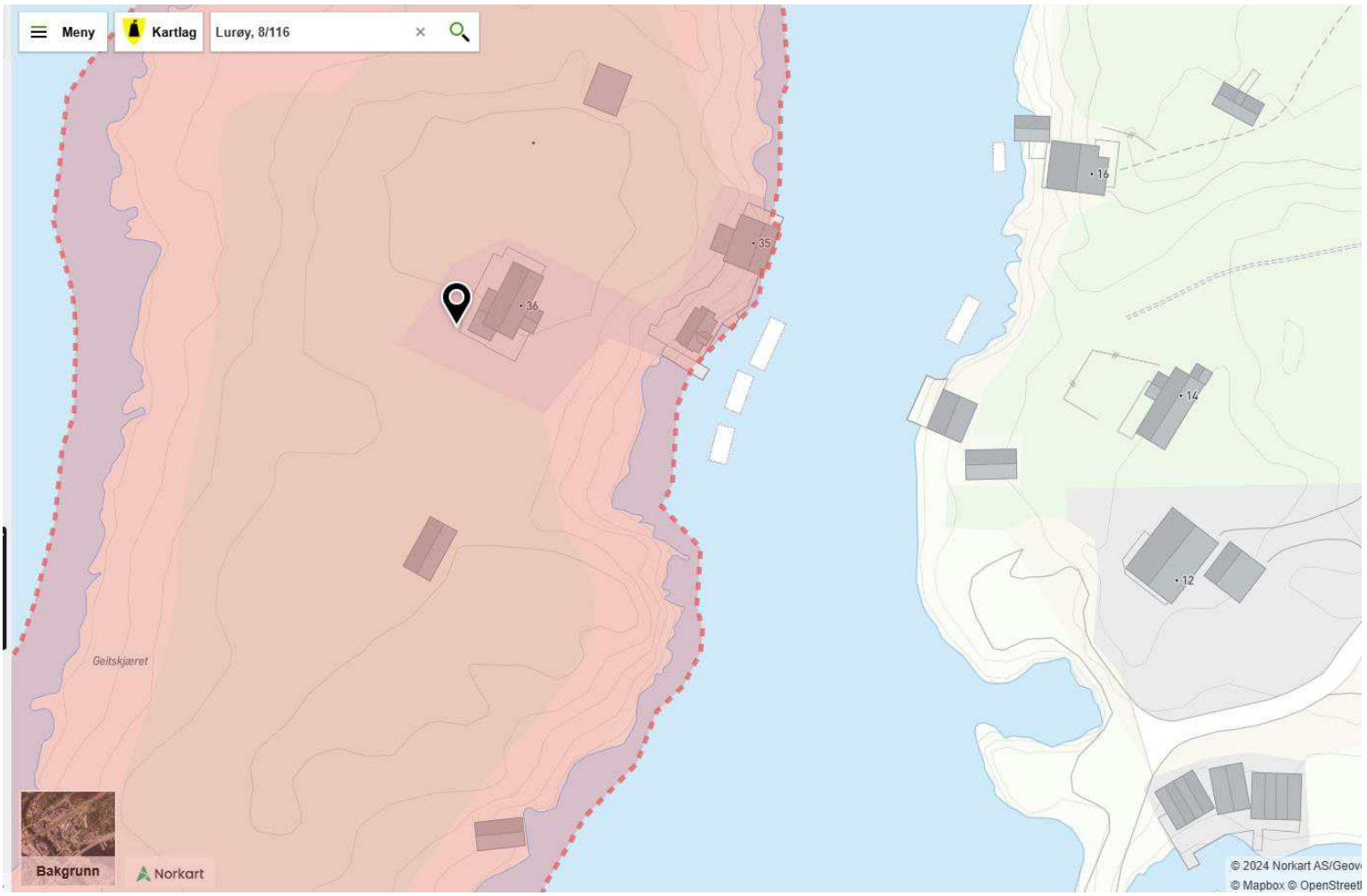
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UC1552

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

1. Eiendomsdata 8-116 (Hovedteig; Geitskjæret)

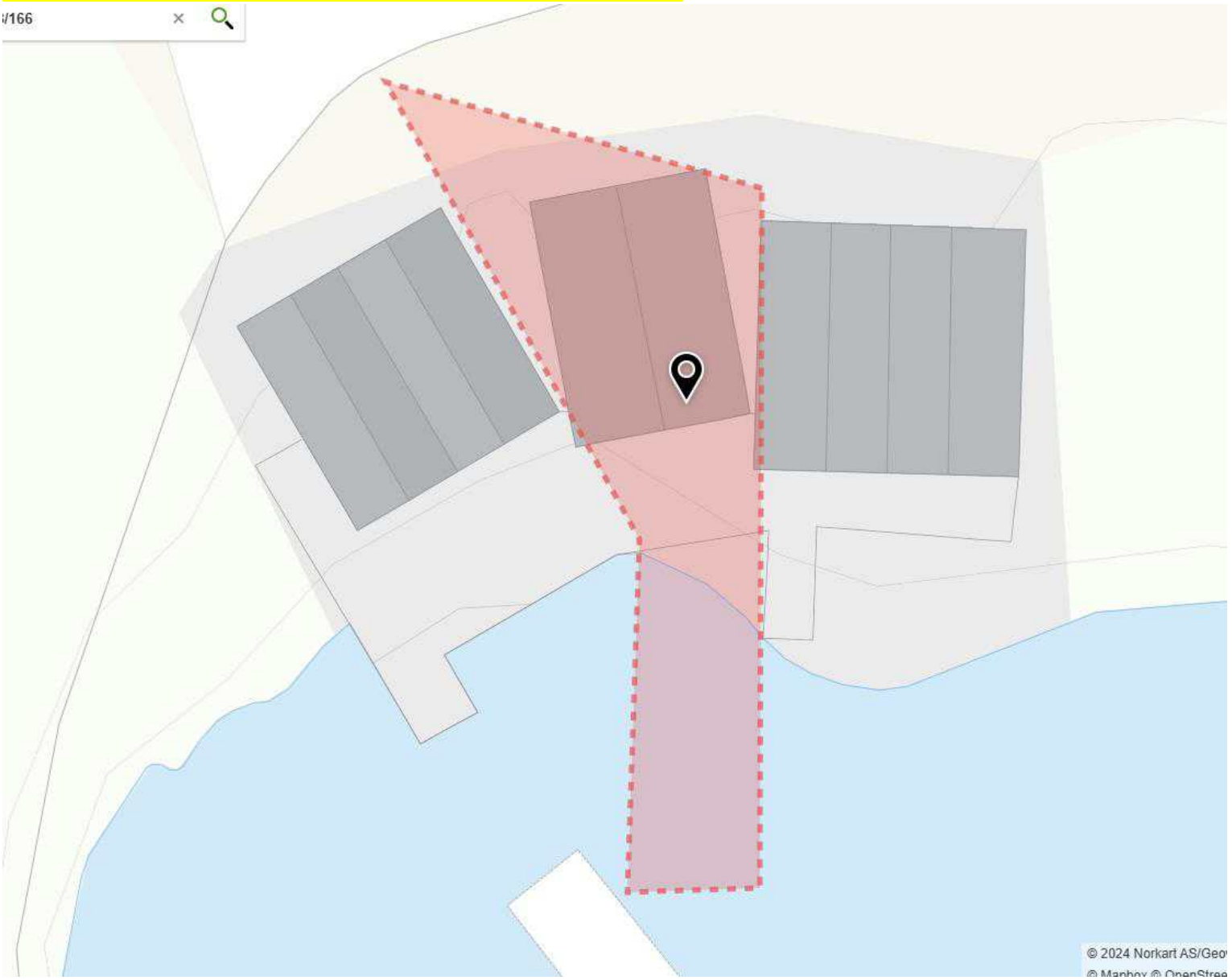




2. Eiendomsdata 8-24 (liten teig på Geitskjæret)



3. Eiendomsdata 8-166 (naust på fastlandet)



Tilbakemelding fra ARVA vedr. forespørsel om tilsynsrapport på det elektriske anlegget

Hei.

Det elektriske anlegget på målernr. 6970631405273540, adresse Solværøyan 36, 8762 SLENESET, ble sist kontrollert den 22.07.1994 og rapportnr. 83158 er bekreftet utført og det foreligger ingen merknad på anlegget.

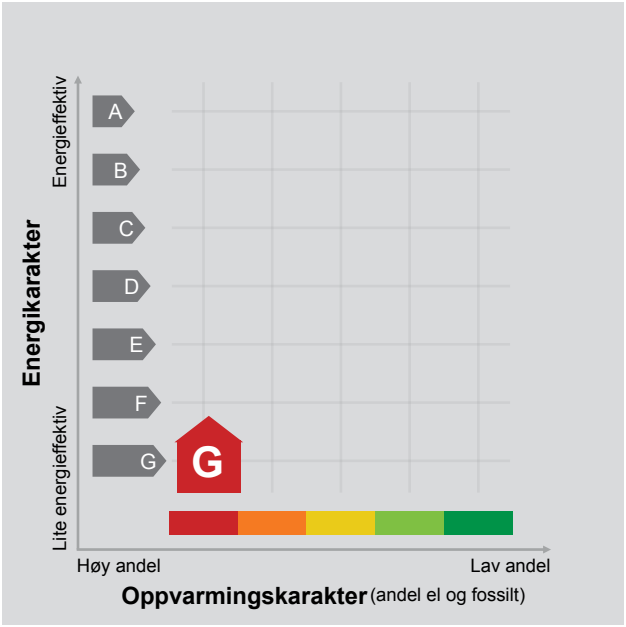
For Solværøyan 35 har vi ingen tilknytningsdata som viser at dette er tilkoblet strømnettet.

Med vennlig hilsen
Arva AS
Roger Randulf
DLE fagansvarlig

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

ENERGIATTEST

Adresse	Solværøyan 36
Postnummer	8762
Sted	SLENESET
Kommunenavn	Lurøy
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	116
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	188443893
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-76168
Dato	06.02.2025
Innmeldt av	DAG OTTAR MIKALSEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Bruk varmtvann fornuftig
- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1890
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	112
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1834 - LURØY
Gårdsnummer:	8
Bruksnummer:	166

Utskriftsdato/klokkeslett:	26.05.2025 kl. 10:16
Produsert av:	Daniela Lilius - Luroy
Attestert av:	Lurøy kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	NAUST
Etableringsdato:	09.11.2006
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 8 / 166	144,9 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	130643	STRØM KJELL GUNNAR			1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7362057	391149		144,9 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Opprett ny grunneiendom ved fradeling — 09.11.2006

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1834 - 8/34	-95,9
Mottaker	1834 - 8/166	95,9

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	22 212 869			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	14.01.2008
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	36	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	14.02.2008
	Nord: 7362059	Øst:	391151	Bruksareal totalt:	36	Avløp:		Tatt i bruk:	22.05.2008
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Naust båthus sjøbu			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			Alternativt areal:	0				
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:									

Etasjer

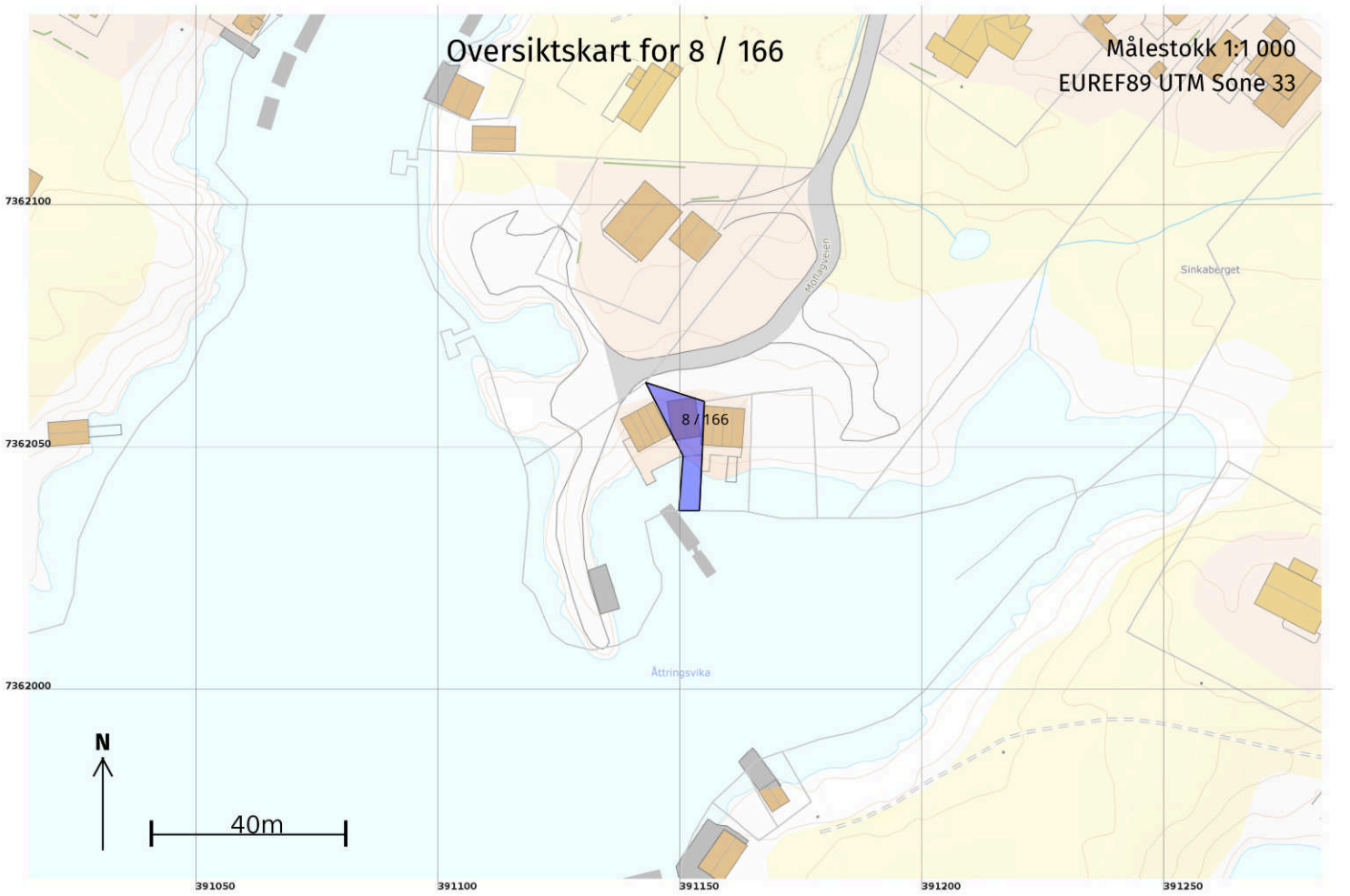
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	36	36	0	0	0	0	0

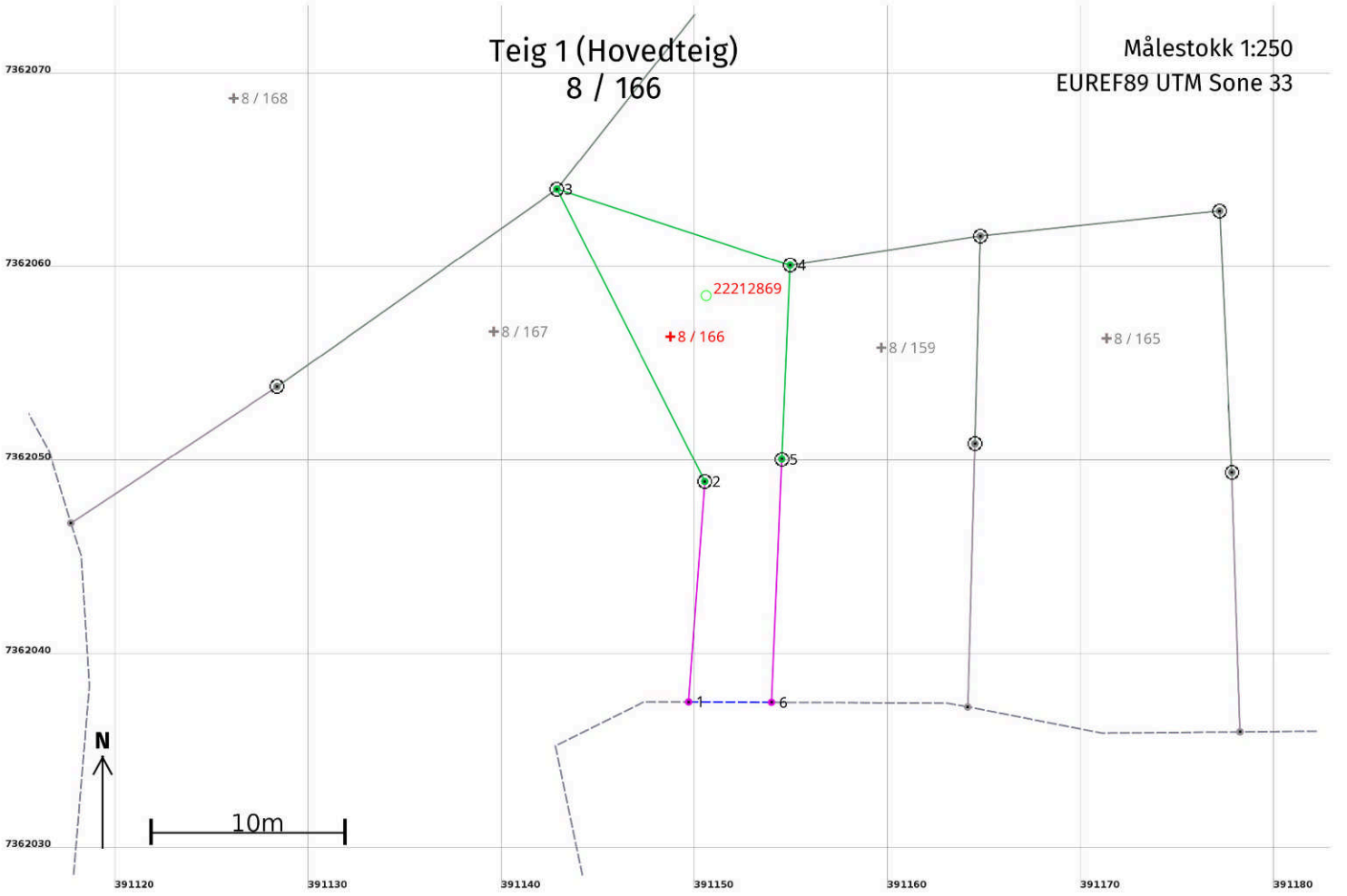
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	8/166

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver				


Oversiktskart for 8 / 166
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
8 / 166
Sinkaberget
Åttringsvika
7362100
7362050
7362000
391050
391100
391150
391200
391250
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
8 / 166
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
8 / 168
8 / 167
8 / 166
8 / 159
8 / 165
22212869
1
2
3
4
5
6
7362070
7362060
7362050
7362040
7362030
391120
391130
391140
391150
391160
391170
391180
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 144,9 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7362057 **Øst:** 391149

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7362037,73	391149,69	11,41	Geometrisk hjelpepunkt	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	
2	7362049,11	391150,52	Fjell 16,92	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
3	7362064,21	391142,88	Fjell 12,68	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	7362060,28	391154,94	Fjell 10,03	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
5	7362050,26	391154,51	Fjell 12,56	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
6	7362037,71	391153,98	4,29	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200 200	

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1834 - LURØY
Gårdsnummer:	8
Bruksnummer:	24

Utskriftsdato/klokkeslett:	26.05.2025 kl. 10:20
Produsert av:	Daniela Lilius - Luroy
Attestert av:	Lurøy kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SINKABERG I
Etableringsdato:	26.02.1959
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 8 / 24	726,6 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	130643	STRØM KJELL GUNNAR			1 / 1

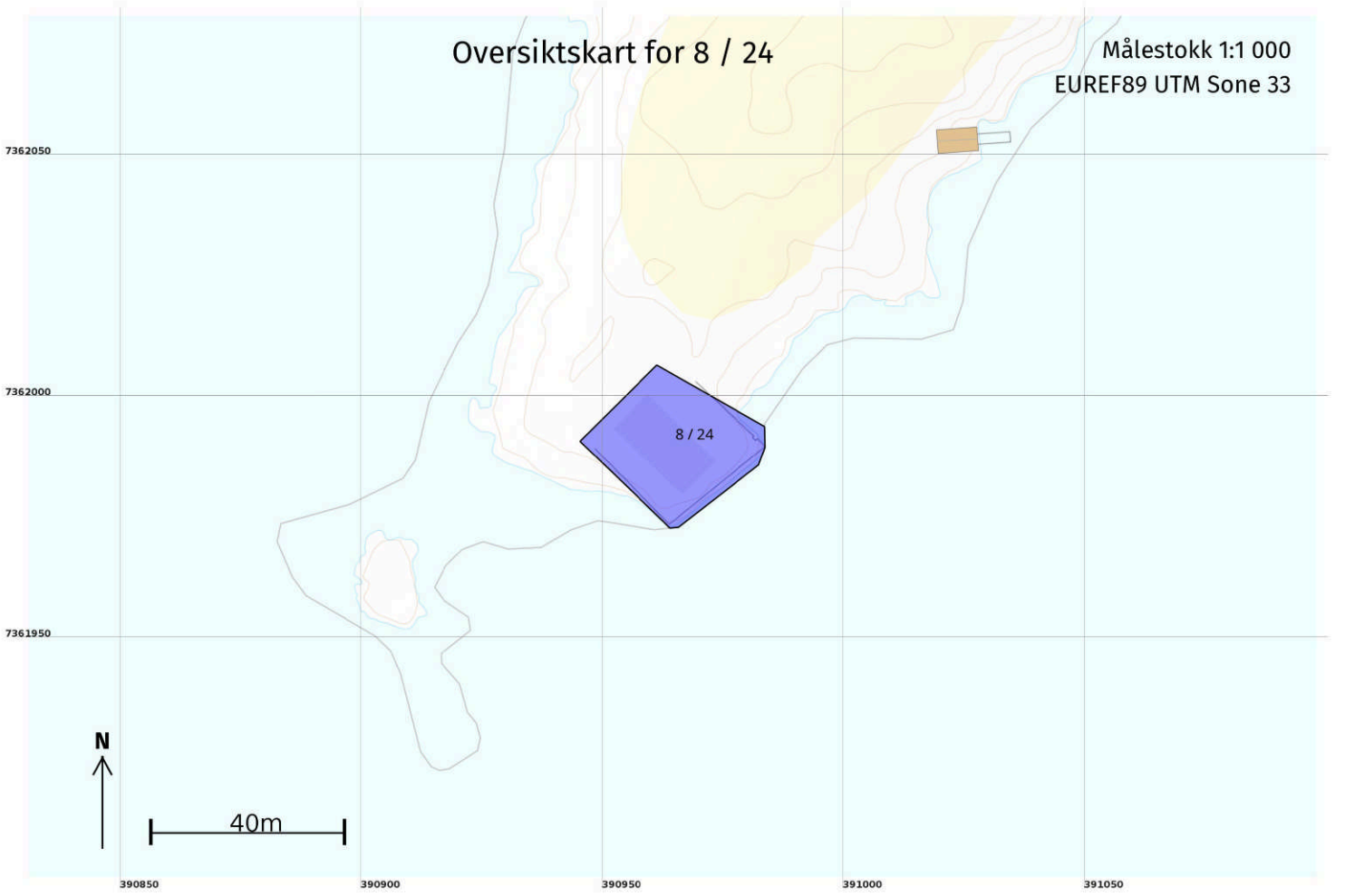
Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

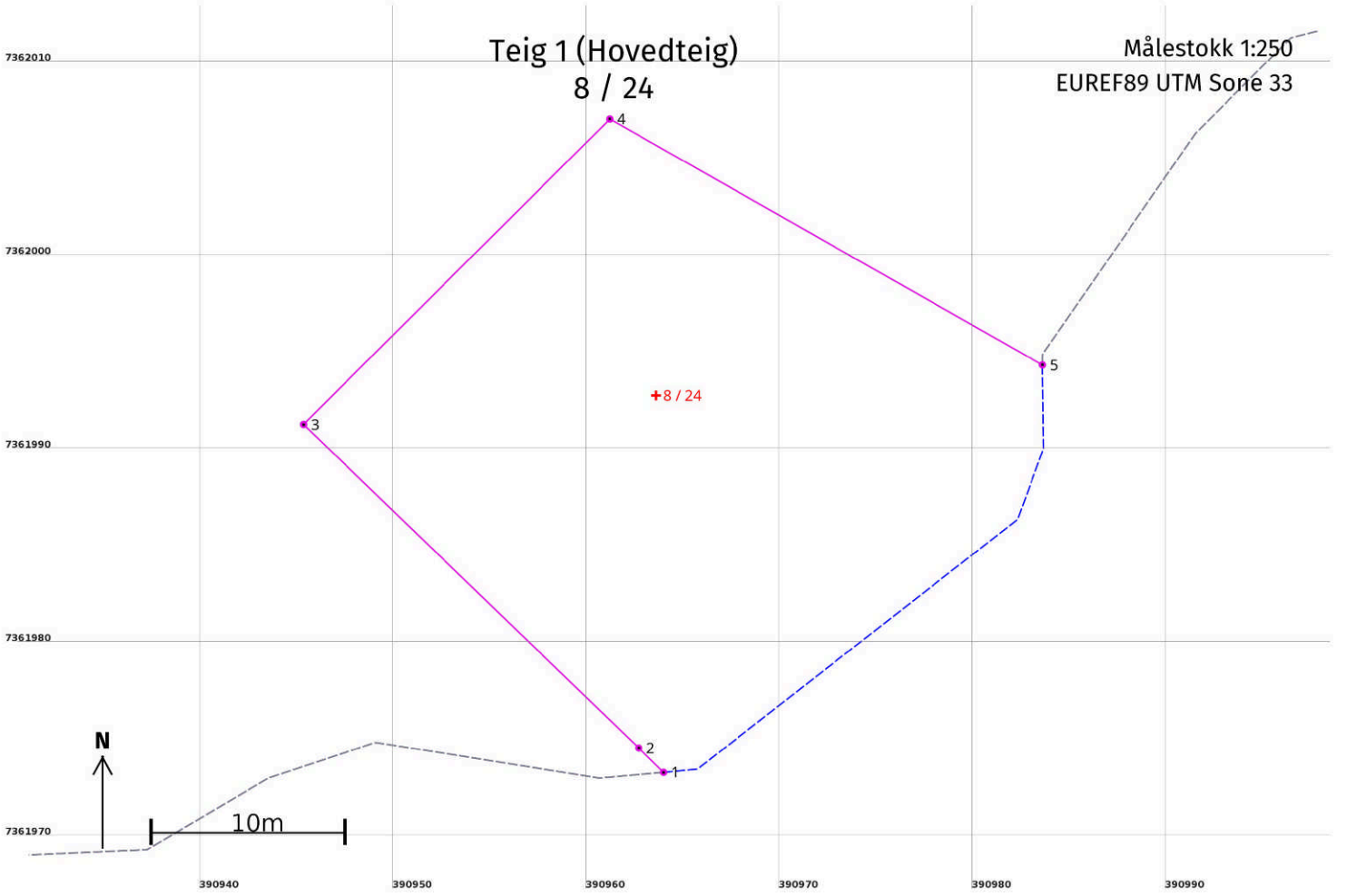
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7361993	390964		726,6 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	26.02.1959		
Skylddeling			

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1834 - 8/2	0
Mottaker	1834 - 8/24	0


Oversiktskart for 8 / 24
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
7362050
7362000
7361950
8 / 24
N
40m
390850
390900
390950
391000
391050


Teig 1 (Hovedteig)
8 / 24
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
7362010
7362000
7361990
7361980
7361970
390940
390950
390960
390970
390980
390990
4
5
3
2
1
8 / 24
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 726,6 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7361993 **Øst:** 390964

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7361973,45	390964,02		Geometrisk hjelpepunkt	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	
			1,80				
2	7361974,71	390962,73		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			24,08				
3	7361991,42	390945,39		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			22,35				
4	7362007,19	390961,23		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			25,74				
5	7361994,49	390983,62		Geometrisk hjelpepunkt	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	
			30,96	Hjelpelinje vannkant		200	

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1834 - LURØY
Gårdsnummer:	8
Bruksnummer:	116

Utskriftsdato/klokkeslett:	26.05.2025 kl. 10:16
Produsert av:	Daniela Lilius - Luroy
Attestert av:	Lurøy kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	24.08.1994
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 8 / 116	31 907,3 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	130643	STRØM KJELL GUNNAR			1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7362151	391001		31 907,3 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Opprett ny grunneiendom ved fradeling — 24.08.1994

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1834 - 8/2	0
Mottaker	1834 - 8/116	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Solværøyan	34037	35			Grunnkrets	0112	Sleneset-Moflag	Nei
						Stemmekrets:	3	SLENESET	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10040501	Lurøy	
				7362154	391072	Postnr.område:	8762	SLENESET	
						Tettsted:			

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Solværøyan	34037	36			Grunnkrets	0112	Sleneset-Moflag	Nei
						Stemmekrets:	3	SLENESET	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10040501	Lurøy	
				7362145	391031	Postnr.område:	8762	SLENESET	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 188 443 885
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7362104 Øst: 391014
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	41	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	41	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					
Alternativt areal:	0					
Alternativt areal 2:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	41	41	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	8/116

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret 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	Kulturminnebetegnelse
1834 112 10	FJØS, GEITSKJÆRET, SKJÆRET, SLENESET.

Bygningsnr:	188 443 893	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	103	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7362145 Øst: 391031	Bruksareal totalt:	103	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Våningh. benyttes som fritidsb	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	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
H02	0	34	0	34	0	0	0	0	0
H01	0	69	0	69	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
34037 Solværøyan 36	H0101	Fritidsbolig	0	0	Kjøkken	0	0	8/116

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret 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	Kulturminnebetegnelse
1834 112 9	BOLIGHUS, GEITSKJÆRET, SKJÆRET, SLENESET.

Bygningsnr:	188 443 907		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	20	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 7362140 Øst: 391062		Bruksareal totalt:	20	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Naust båthus sjøbu		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		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	0	0	20	20	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	8/116

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret 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	Kulturminnebetegnelse
1834 112 12	SJÅ, GEITSKJÆRET, SKJÆRET, SLENESET.

Bygningsnr:	188 443 915		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	92	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 7362154 Øst: 391072		Bruksareal totalt:	92	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		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
H02	0	0	43	43	0	0	0	0	0
H01	0	0	49	49	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
34037 Solværøyan 35	H0101	Fritidsbolig	0	0	Kjøkken	0	0	8/116

Bygningsnr: 188 470 416
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7362055 Øst: 391024
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Naust båthus sjøbu
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	33	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	33	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	33	33	0	0	0	0	0

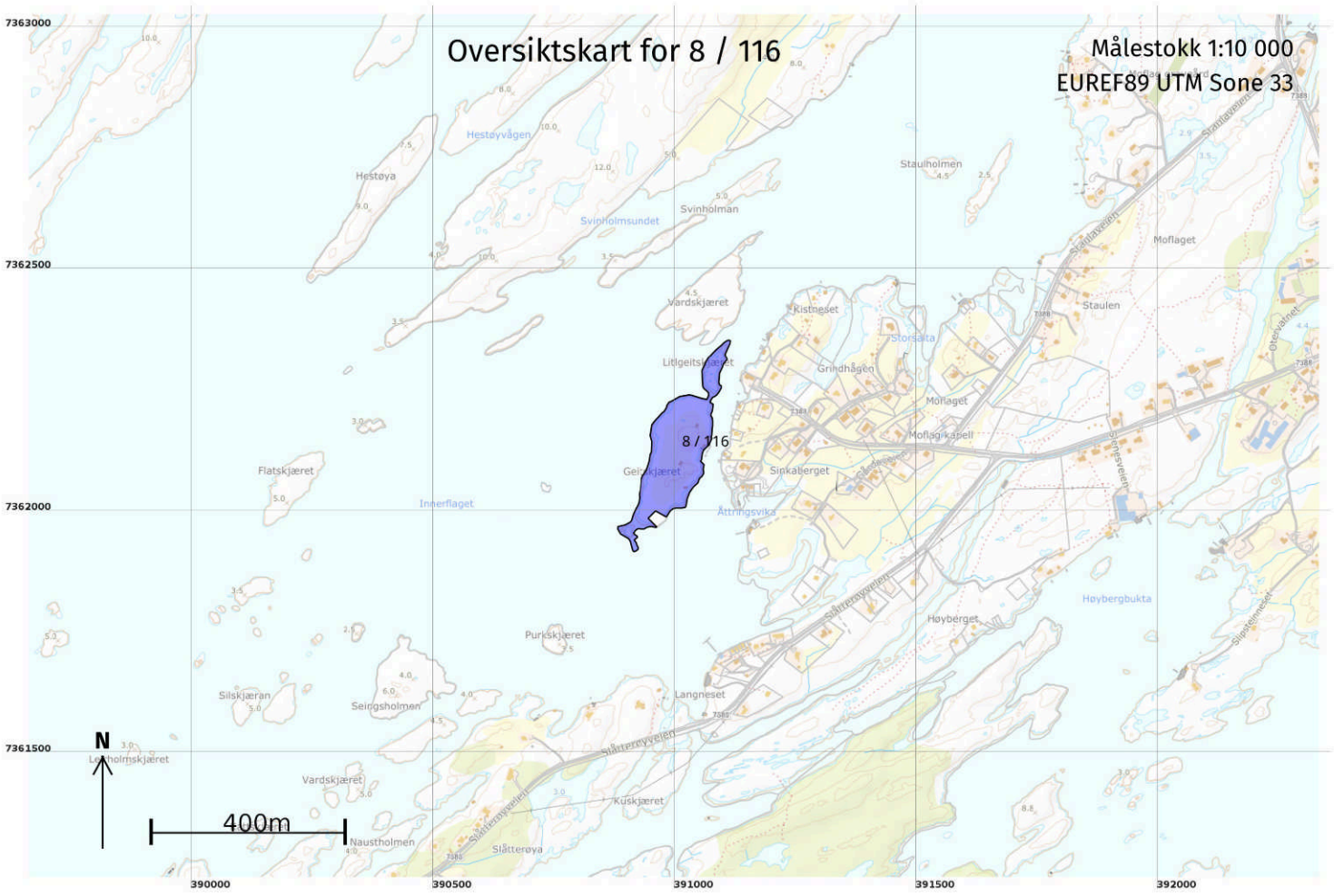
Bruksenheter

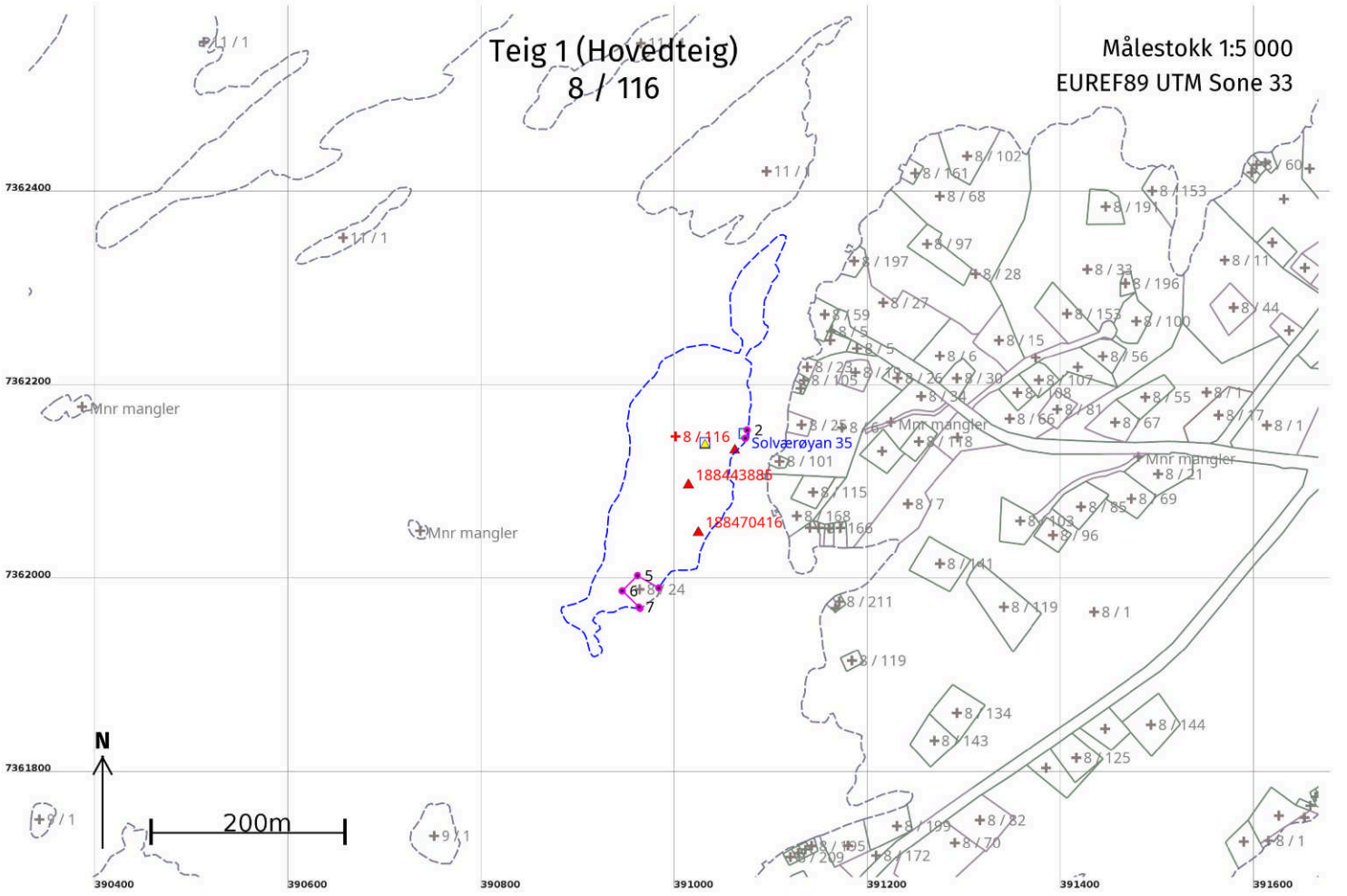
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	8/116

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret 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	Kulturminnebetegnelse
1834 112 11	NAUST, GEITSKJÆRET, SKJÆRET, SLENESET.


Oversiktskart for 8 / 116
Målestokk 1:10 000
EUREF89 UTM Sone 33
8 / 116
N
400m
7363000
7362500
7362000
7361500
390000
390500
391000
391500
392000
Hestøyvågen
Hestøya
Svinholmsundet
Svinholman
Staulholmen
Staulen
Moflaget
Vardskjæret
Kistneset
Storsalta
Litlgeitskjæret
Grindhågen
Moflag kapell
Geitskjæret
Sinkalerget
Flatskjæret
Innerflaget
Åttringsvika
Høybergbukta
Høyberget
Purkskjæret
Silskjæran
Seirgsholmen
Langneset
Vardskjæret
Kuskjæret
Naustholmen
Slåtterøya


Teig 1 (Hovedteig)
8 / 116
Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 33
8 / 116
2
Solværøyan 35
188443886
188470416
5
6
7
Mnr mangler
N
200m
7362400
7362200
7362000
7361800
390400
390600
390800
391000
391200
391400
391600

Areal og koordinater

Areal: 31 907,3 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7362151 **Øst:** 391001

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7361973,45	390964,02		Geometrisk hjelpepunkt	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	
			928,51	Hjelpelinje vannkant		200	
2	7362157,74	391074,96		Geometrisk hjelpepunkt	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	
			11,48	Hjelpelinje vannkant		200	
3	7362149,30	391073,04		Geometrisk hjelpepunkt	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	
			203,35	Hjelpelinje vannkant		200	
4	7361994,49	390983,62		Geometrisk hjelpepunkt	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	
			25,74				
5	7362007,19	390961,23		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			22,35				
6	7361991,42	390945,39		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			24,08				
7	7361974,71	390962,73		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			1,80				

Informasjon vedrørende bruk av eiendom i strid med formål.

Kommunen skal i medhold av plan- og bygningsloven forfølge saker der helårsboliger blir tatt i bruk til fritidsformål. Dette er å anse som en søknadspliktig bruksendring etter pbl. § 20-4 bokstav d, jf. SAK10 § 2-1 bokstav a.

Om byggverk eller del av byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk, vil dette være et søknadspliktig tiltak. Bruksendring kan nektes dersom den kommer i strid med vedtatt arealformål i reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel.

Departementet sier også at det har det ingen betydning for spørsmål om søknadsplikt etter plan- og bygningsloven om bruken er konsesjonsfri etter konsesjonsloven, for eksempel skal det ved overdragelse fra nær familie søkes bruksendring.

Det er i første rekke tiltakshaver som har ansvaret for å sende inn søknad om bruksendring og/eller dispensasjon fra plan der dette er aktuelt. Kommunen må deretter behandle alle slike søknader om bruksendringer i henhold til pbl § 20-1 bokstav d.

Kommunen kan føre tilsyn etter plan- og bygningsloven kapittel 25 og eventuelt sanksjonere overtredelser etter kapittel 32. Det kan også tenkes at forholdet kan følges opp gjennom konsesjonsloven.

Ferdigattest nye og eldre byggesaker

Generelt om ferdigattest

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

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

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

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak

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

Tiltak med ansvarsrett

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

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

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

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

Selvbygger

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

Ferdigattest av gamle saker

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998

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

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

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010

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

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

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

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

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

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

Tiltak unntatt søknadsplikt

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

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

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

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

Nyttige lenker

- Plan- og bygningsloven
- Byggesaksforskriften
- Ferdigattest
- Gjennomføringsplan
- Sluttrapport for avfall
- Samsvarserklæring
- Egenerklæring for selvbygger
- Meldeskjema tiltak unntatt søknadsplikt


Litlegalgbjørset
Naust
Naust
Galgebjørset
Naust
Naust
Naust

Kommunedelplan for Sleneset 2011-2021
Planbestemmelser

Sist revidert i formannskapsmøte den 23.03.2022, sak 25/22

Arealbruks-kategorier: PBL § 11-7, nr 1 – 6

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

0.1.1. Bebyggelse og anlegg, med underformål
- Boligbebyggelse
- Naust
- Fritidsbebyggelse
- Fritids- og turistformål
- Næringsbebyggelse, forretninger
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Andre typer anlegg

0.1.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med underformål
- Veg
- Parkeringsplasser

0.1.3. Grønnstruktur, med underformål
- Naturområde, friområde

0.1.4. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift, med underformål
a. areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
b. spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

0.1.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
- Farleder
- Natur og friluftsområde
- Nedslagsfelt for drikkevannskilder

0.1.6. Hensynssoner
- soner hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde
- soner med særlig hensyn til reindrift
- båndlagte områder i påvente av tiltak etter plan og bygningsloven, PBL § 11-8 d)

Rettsvirkning

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

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

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

1. Generelle bestemmelser

1.1 Tilgjengelighet for alle (PBL § 11-9 punkt 5)

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

1.2 Tiltak i 100- meterbeltet til sjø for bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning som er nødvendig for landbruket, fiske og reindrift (PBL § 11-11 punkt 4)

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

1.3 Forbudsgrense mot sjø (PBL § 11-9 punkt 5)

For arealformålsområder som ligger i 100 m belte inn til havet og som åpner for byggetiltak gjelder arealformålsgrense som byggegrense mot sjø

1.4 Forhold til automatisk fredete kulturminner

Ingen utbyggingsområder er avklart i forhold til automatisk fredete kulturminner. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.

Retningslinjer:
Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jr. § 3, 1. ledd:
"Ingen må uten at det er lovlig etter § 8 sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje."

jr. § 8, 1.ledd:
"Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet.
Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten."

Vedkommende myndighet er Kultur- og miljøavdelingen, Nordland fylkeskommune.

1.5 Forhold til nyere tids kulturminner

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

1.6 Tilpasning av ny bebyggelse til eksisterende bebyggelse

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

1.7 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (§ 11-9 punkt 8)

I eventuell reguleringsarbeid i forbindelse med ny fergeleie på Bukkholmen skal reindriftens interesser ivaretas i reguleringsområdet, dersom det på tidspunktet når reguleringsarbeid starter er det fortsatt aktuelt å ivareta reindriftens interesser. Det skal åpnes for flytting med rein til og fra området.

2. Bebyggelse og anlegg(PBL § 11-7 punkt 1)

2.1 Krav til løsninger for vann, avløp, veg (§ 11-9 punkt 3)

a) I nye byggeområder for boliger og fritidsboliger kan ikke utbygging finne sted før forutsatt vann og avløpsløsninger samt veier er tilfredsstillende etablert.
b) Tomter og bebyggelse skal lokaliseres slik at eksisterende lovlige avkjørsler kan nyttes, eller at ny lovlig avkjørsel kan etableres. Utbygging kan ikke skje før tilstrekkelige arealer til atkomst og parkering samt andre nødvendige tekniske anlegg er etablert.
c) Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg der slikt er utbygd.
d) Kommunen kan pålegge tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg også for fritidsbebyggelse etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 27-2.
e) Ved søknad om byggetillatelse etter PBL § 20-1 skal det legges fram en detaljert situasjonsplan som viser plassering og utforming av bebyggelse, adkomstveier, biloppstillingsplasser, uteoppholdsarealer med lekeplasser, terrengbehandling, beplantning, og inngjerding.

2.2 Krav om universell utforming, utbyggingsvolum, leke, ute og oppholdsplasser, parkering (§ 11-9 punkt 5)

2.2.1. Universell utforming

a) I all plan- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt. Prinsippene for universell utforming skal til enhver tid følge gjeldende krav og retningslinjer. Arbeid som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 kan ikke settes i gang før tilfredsstillende løsninger for universell utforming er dokumentert, jf § 5-4 i byggesaksforskriften.

b) Det skal særlig legges til rette for universell utforming i områder og bygninger som er offentlig tilgjengelige.

c) Universelt utformede områder skal knyttes sammen for å sikre tilgjengelighet.

d) Parkering for funksjonshemmede skal ha en strategisk plassering i forhold til universelt utformede gangveisystemer.

2.2.2. Utbyggingsvolum

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

Nr.	**Område**	**boligbebyggelse**	**fritidsbebyggelse**	**naust**	**rorbuer**
B1	Moflaget, sør for Moflagodden veikryss.	2	0	-	-
B2	Grindhågen, 15 daa	8	0	-	-
B22	Kistneset, 3 daa	1	0	-	-
B23	Kistneset, 5,6 daa	2	0	-	-
B3	Staulen, 13,3 daa	8	0	-	-
B4	300 m. vest for Moflaget kapell, 7,2 daa	2	0	-	-
B44	Moflaget, 1,5 daa	1	0	-	-
B6	Straumøya, 24 daa	10	0	-	-
B7	Storsalta, 5,75 daa	4	0	-	-
B8	Moflagodden, på motsatt side av fylkesvei i forhold til gravgård, 16 daa	3	0	-	-
B9	Slotterøya nord, 6 daa	2	0	-	-
B10	Sør for Moflag gravgård, 3 daa	2	0	-	-
B11	Sleneset, 11 daa	3	0	-	-
H1	Slipsteinneset	0	1	0	0
H2	Brandserneset	0	2	-	2
H3	Straumholmen	0	3	0	0
H4	Staulen	0	4	0	0
H5	Storsalta	0	1	0	0
H6	Slåtterøya	0	3	0	0
H7	Hågen	0	3	0	0
H8	Moflagodden	0	0	0	1
N1	Storsalta	0	0	3	0
N2	Storsalta	0	0	3	0
	Til sammen	**48**	**17**	**6**	**3**

For nye boligområder der det ikke kreves reguleringsplan maks utnyttelsesgrad for tomt er 35% BYA.

2.2.3. Utbyggingsvolum, næringsbebyggelse

For nye næringsområder maks. utnyttelsesgrad for tomt er 60% BYA.

2.2.4. Krav til parkeringsplasser for boligbebyggelse

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

2.3 Bebyggelse og anlegg, - Næringsvirksomhet

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

2.4 Bebyggelse og anlegg, nåværende - Forretninger

Områdene skal benyttes til forretninger med tilhørende anlegg. Forretninger omfatter kontor, samt øvrig næringsvirksomhet.

2.5 Bestemmelser og retningslinjer for fritidsbebyggelse (§ 11-9 punkt 5, §11-10)

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

Bestemmelser for fritidsbebyggelse:

a) Antall hytter, som er tillat, fremgår av tabell i 2.2.2 (konsentrert fritidsbebyggelse) eller 5.3 (spredt fritidsbebyggelse)
b) Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m2. Innenfor T-BRA begrensningen på 110 m2 kan det bygges uthus med anneksfunksjon. Uthus skal være plassert i nærheten av hytta og ikke lengre unna enn 8 meter, hvis terrenget tillater det.
c) Største tillatt mur- eller pilarhøyde er 60 cm over planert terreng. Terrasse må ikke ha totalhøyde over terreng større enn maksimalt 120 cm, og denne høyde kan bare omfatte mindre del av terrassen.
d) Maksimal gesimshøyde over grunnmur er 360 cm
e) Bygningen må ikke ha større total mønehøyde enn 6 meter over grunnmur.
f) Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning
g) Fritidsbebyggelse i fjellet skal beises/males i mørke, matte farger.
h) Det skal avsettes min. 200 m^2 uteoppholdsarealfor for hver fritidsbolig.
i) Det skal avsettes minst 1,5 parkeringsplass pr. hytte ved veiforbindelse. Før fradeling gjennomføres skal det foreligge godkjent adkomst og opparbeidet parkeringsplass for vinter og sommerparkering.
j) Bygningsutsett skal godkjennes av utbyggings- og næringsavdeling.
k) Ved endring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal bygningen ha form og volum som passer på tomta, og i forhold til eksisterende bebyggelse og naturforhold.
l) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
m) Fritidsbebyggelse bør i utgangspunktet ikke plasseres i åpne områder hvor nødvendig terrengtilpasning og skjerming ikke kan oppnås for bebyggelsen.
n) Bebyggelsen skal ikke hindre fri ferdsel langs strandlinje. Det holdes en byggefri sone langs stranden på minimum 50 meter. Tomtegrense på fradelt byggetomt skal ikke være nærmere strandsonen enn 40 meter.
o) Den laveste gulvhøyde for nye fritidsboliger i områder som endres fra tidligere naustformål er 3,26 m over NN 1954 nivå.

Retningslinjer :

- *Møneretningen skal fortrinnsvis være 90 grader på fallende terreng.*
- *Allmennhetens muligheter for fri ferdsel skal sikres. Hytta skal ikke plasseres på stier, tråkk, leirplasser eller andre steder som er viktige for friluftslivet*
- *Hytta må ikke plasseres på steder hvor slike bygg eller den aktivitet som følger med vil være til skade for det biologiske mangfold i området. Dvs i områder med sårbar natur eller truede arter av fugler, dyr eller planter.*
- *Det skal ikke fjernes mer vegetasjon enn det som er nødvendig for plassering av hytten*
- *Det er i utgangspunktet ikke tillatt med inngjerding av hyttetomt*

Bestemmelser for rorbuer:

a) Det tillates etablert rorbuer for privat eie, kai og flytebrygger. Antall rorbuer, som er tillat, fremgår av tabell i 2.2.2 (konsentrert fritidsbebyggelse) eller 5.3 (spredt fritidsbebyggelse)
b) Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges en situasjonsplan som blant annet viser bebyggelsens plassering og utforming, kailinje, flytebrygger, utforming og bruk av ubebygd areal. Planen skal godkjennes av kommunen.
c) I med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides skisseprosjekt for rorbuene.
d) Rorbu kan ha en grunnflate på inntil 50 m2. Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 80 m^2. Rorbuene tillates bygget med maks gesimshøyde 5,5 m over etablert landareal / brygge. Laveste tillatt gulvhøyde kote 3,20. Tillatt takvinkel mellom 27 og 33 grader.
e) Byggene skal utformes i tradisjonell kystkultur tilpasset lokale forhold. Dersom rorbuer bygges i rekke skal mønehøyden beregnes som om det var frittstående rorbu, på bakgrunn av bredde på enkel rorbu og gitt takvinkel.
f) Møneretningen skal være vinkelrett på kaifront / sjølinje.
g) I forkant av rorbuene kan det bygges trekai.
h) Ved utfylling av byggeområde, skal fyllingsfoten ikke overskride byggegrensen. Eventuell fylling foran rorbuene skal avsluttes med vertikal bryggekant i plank og plankedekke oppå fylling.
i) Det er ikke tillatt med luftspenn ved installering av strøm. Det tillates bruk av solcellepaneler, men disse må plasseres på en slik måte at de ikke virker skjemmende for omgivelsene.
j) Det tillates ikke montert parabolantenne på rorbu.
k) Det er ikke tillatt å kaste fiskeavfall i sjøen.
l) Strandsonen skal være åpen for fri ferdsel.
m) Den laveste gulvhøyde for nye rorbuer er 3,26 m over NN 1954 nivå.

2.6 Bebyggelse og anlegg, - Fritids og turistformål

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

Campingområde T2

a) Området skal brukes til campingplass, campingbiloppstillingsplasser med mulighet for tømming av septikk, teltplasser samt uteoppholdsarealer og aktiviteter som hører med til driften av en campingplass. Det tillates å lagre båter. Det kan tilrettelegges en plass for opptaking av båter.
b) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 6 enheter – bobiler og campingvogner – pr. da.
c) Avstanden mellom enhetene skal være minimum 4 meter.

Område for utleiehytter og rorbuer T3

a) Området skal brukes for hytter og rorbuer for utleie, uteoppholdsarealer og aktiviteter som hører med til driften av hytter og rorbuer for utleie.
b) I område T3 er det tillat å bygge 2 utleiehytter og 1 rorbu for utleie.
c) Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges en situasjonsplan som blant annet viser bebyggelsens plassering og utforming, kailinje, eventuelle flytebrygger, utforming og bruk av ubebygd areal. Planen skal godkjennes av kommunen.
d) I med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides skisseprosjekt for hyttene/rorbuene.
e) Rorbu kan ha en grunnflate på inntil 50 m2. Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 90 m2. Rorbuen tillates bygget med maks gesimshøyde 5,5 m over etablert landareal / brygge. Laveste tillatt gulvhøyde kote 3,20. Tillatt takvinkel mellom 27 og 33 grader.
f) Rorbuen skal utformes i tradisjonell kystkultur tilpasset lokale forhold.
g) Møneretningen skal være vinkelrett på kaifront / sjølinje.
h) I forkant av rorbuen kan det bygges trekai.
i) Ved utfylling av byggeområde, skal fyllingsfoten ikke overskride byggegrensen. Eventuell fylling foran rorbuen skal avsluttes med vertikal bryggekant i plank og plankedekke oppå fylling.
j) Det er ikke tillatt med luftspenn ved installering av strøm. Det tillates bruk av solcellepaneler, men disse må plasseres på en slik måte at de ikke virker skjemmende for omgivelsene.
k) Maks. størrelse for utleiehytter er 90 m^2 inkl. eventuell altan. Maks. grunnflate er på inntil 50 m^2 .
l) Det kan ikke bygges kjeller, men hyttene skal plasseres på ringmur eller søyler.
m) Bebyggelsen tillates oppført med maks gesimshøyde 5,5 m. over etablert terreng.
n) Maks takvinkel settes til 30 grader.
o) Gesimshøyde måles i meter over gjennomsnittlig nivå på tilsluttende terreng rundt bygningene.
p) Min. 1 utleiehytte skal tilfredsstille kravene til universell utforming, både med hensyn til adkomst/parkering og bygning. Det skal ved søknad om tiltak dokumenteres hvordan dette skal oppfylles.
q) Materialbruk og farger på fasader og tak skal være tilpasset det øvrige bygningsmiljøet i området.

2.7 Bestemmelser for naust (PBL § 11-11, punkt 2)

a) Naust eller deler av naust tillates ikke innredet til varig opphold

b) Største till bruksareal T-BRA er 30 m² ved sjøen og 25 m² ved innsjø. Maksimal mønehøyde over terreng er 5 meter.
c) Før nausttomt tillates fradelt eller bebygd innen nærområdet for offentlig vei, skal det vises til godkjent avkjørsel og opparbeidet parkeringsplass som kommunen finner tjenlig, jfr. PBL Kapittel 27.

Generelle retningslinjer for naust:

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

2.8 Bestemmelser til kombinert bebyggelse og anleggsformål (PBL § 11-7, punkt 1)

Areal på eiendom Gnr/Bnr 12/185 skal utnyttes til kombinert formål bolig, forretning, kontor.

Eksisterende nausttomt på eiendom Gnr/Bnr 12/185 skal utnyttes til kombinert formål fritidsbebyggelse (rorbuer)/naust. Den laveste tillat gulvhøyde for eksisterende og nye bygninger i områder som endres fra tidligere naustformål er 3,26 m over NN 1954 nivå.

Område for kombinert bygg og anleggsformål på Kistneset skal utnyttes til naust/rorbu i henhold til følgende bestemmelser:
a) Det tillates etablert naust/rorbuer for privat eie, kai og flytebrygger. Søknad om byggetillatelse skal det vedlegges en situasjonsplan som blant annet viser bebyggelsens plassering og utforming, kailinje, flytebrygger, utforming og bruk av ubebygd areal. Planen skal godkjennes av kommunen.
b) I med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides skisseprosjekt for rorbuene/naust.
c) Rorbu/naust kan ha en grunnflate på inntil 50 m2. Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 80 m2. Rorbuene/naust tillates bygget med maks gesimshøyde 5,5 m over etablert landareal / brygge. Laveste tillatt gulvhøyde kote 3,26. Tillatt takvinkel mellom 27 og 33 grader.
d) Byggene skal utformes i tradisjonell kystkultur tilpasset lokale forhold. Dersom rorbuer bygges i rekke skal mønehøyden beregnes som om det var frittstående rorbu, på bakgrunn av bredde på enkel rorbu/naust og gitt takvinkel.
e) Møneretningen skal være vinkelrett på kaifront / sjølinje.
f) I forkant av rorbuene/naust kan det bygges trekai.
g) Ved utfylling av byggeområde, skal fyllingsfoten ikke overskride byggegrensen. Eventuell fylling foran rorbuene/naust skal avsluttes med vertikal bryggekant i plank og plankedekke oppå fylling.
h) Det er ikke tillatt med luftspenn ved installering av strøm. Det tillates bruk av solcellepaneler, men disse må plasseres på en slik måte at de ikke virker skjemmende for omgivelsene.
i) Det tillates ikke montert parabolantenne på rorbu/naust.

3. Samferdselsanlegg og viktig infrastruktur (PBL §11-7 punkt 2)

3.1 Generelle bestemmelser, Samferdselsanlegg og viktig infrastruktur

Områder avsatt til formål Samferdselsanlegg og viktig infrastruktur kan nyttes til vei, offentlige og private veger , gang- og sykkelvei , parkeringsplasser, med tilhørende midtrabatter og vegskråninger.

3.2 Strenghetsklasser for avkjørsel til veg (PBL§ 11-10 punkt 4)

a) Langs fylkesveiene, praktiseres mindre streng holdning, men antall direkte avkjørsler bør begrenses.
b) Langs kommunale veier praktiseres lite streng holdning. Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles.
c) Hvor forholdene ligger til rette, kan adkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel når det foreligger avkjørselstillatelse fra veimyndighetene.

Retningslinjer:

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

4. Grønnstruktur og naturverdier, § 11-7 punkt 3

4.1 Bestemmelser til grønnstruktur (naturområde, friområde)

a) Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som innebærer en endring i arealformålene, før området omfattes av en reguleringsplan. I område avsatt til grønnstruktur (naturområde, friområde) er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurense et naturområde.

b) I områder avsatt til naturområde (friområde) kan arealene utnyttes til naturområde med tilhørende anlegg og servicefunksjoner som legger til rette for allmennheten bruk av området.

Retningslinjer til grønnstruktur

- *All opparbeidelse og skjøtsel skal skje på måter som ivaretar landskapets karakter og egenart.*
- *Vegetasjon skal være naturlig og stedegen.*
- *Det kan, etter behov og i samråd med kommunen, tillates enkel tilrettelegging som for eksempelopparbeiding av turstier, utplassering av benker og lekeapparater og etablering av beplantning.*

5. Landbruk-, natur- og friluftsområder samt reindrift (PBL § 11-7 punkt 5)

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

5.1 Områder hvor spredt fritids, bolig og ervervsbebyggelse ikke tillates, PBL § 11-7 5.ledd a)

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

Retningslinjer:

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

5.2 LNFR – landbruk (PBL § 11-7 5.ledd a)

Innenfor disse områder tillates det ikke fradelt eller oppført bolig-, fritids- eller ervervsbebyggelse utenom stedbunden næring. Ingen tiltak som kan begrense utøving av landbruk i området er tillat.

5.3 Områder hvor spredt fritids, bolig og ervervsbebyggelse tillates §11-7 5.ledd b).

Omfang og lokalisering spredt fritids- og boligbebyggelse Pbl.§ 11-11, 2 ledd

Tabellen nedenfor viser områder for spredt fritids- og boligbebyggelse som kan fradeles og bebygges direkte med hjemmel i kommuneplanen. Det fremgår av tabellen hvor mange nye hytter og boliger som tillates i hvert område.

Nr.	Område	Ny fritids-bebyggelse (hytter)	Ny fritids-bebyggelse (rorbuer)	Ny bolig-bebyggelse	Ny naust-bebyggelse
		Antall som tillates i området			
1	LNFR med tillat spredt boligbebyggelse (Slipsteinneset)	0	0	8	0
2	LNFR med tillat spredt fritidsbebyggelse (Slipsteinneset)	2	0	0	2

5.4 Bestemmelser for spredt fritids- og boligbebyggelse PBL § 11-11, ledd b

- spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvise søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen
- Fritids- og boligbebyggelsen skal ikke plasseres på dyrket areal eller på produktiv skogsmark, og slik at den ikke er til hinder eller ulempe for jord- og/eller skogbruket
- Boliger skal lokaliseres i nærhet av eksisterende boligbebyggelse og offentlig vei.
- Det skal legges opp til flerbruk av avkjørsler og kommunaltekniske anlegg.
- De generelle bestemmelser for tiltak lands vann og vassdrag i Lurøy kommune skal gjelde ved spredt bolig- og fritidsbebyggelse, når ikke annet er bestemt i 5.3 eller i plankartet.
- Bebyggelsen må ut fra en totalvurdering, ikke være i konflikt med landbruks-, natur-, friluft-, kulturvern- eller reindriftsinteresser

- For spredt bolig- og fritidsbebyggelse gjelder forøvrig bestemmelser i paragraf 2, når ikke annet er angitt i 5.3 eller 5.4.
- Tillatt antall spredt bolig- og fritidsbebyggelse fremgår av tabellen overfor.

For LNFR områder med tillat spredt bebyggelse der det ikke kreves reguleringsplan maks utnyttelsesgrad for tomt er 35% BYA.

Retningslinjer for spredt fritids- og boligbebyggelse:

- *Ved fradeling av spredte boligtomter bør disse ikke være større enn 2 da.*
- *Ved fradeling av tomt til fritidsbebyggelse bør denne ikke være større enn 1 da.*
- *Nybygg og tilbygg/påbygg skal underordne seg eksisterende bebyggelse*
- *Horisontal avstand til jord- og skogbruksområder skal tilstrebes å være minimum 25 m.*

Disse bestemmelser og retningslinjer legges til grunn ved behandling av søknad om tiltak om ny eller på eksisterende fritidsbebyggelse utenfor regulert strøk.

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

Alt haveareal innenfor plangrensene for kommunedelplan Sleneset, hvis ikke annet er angitt i denne planen, har et generelt formål «Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone».

6.1 Farleder

Området kan nyttes til ferdsel og båter kan legge til kai. Motorisert ferdsel tillates. Båtbruk skal være iht. Havne- og farvannsloven.

6.2 Natur- og friluftsområde

Det tillates ikke motorisert ferdsel i området.

7. Hensynssoner PBL §11-9

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

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

Hensynssone	Navn	Saks nr.	Vedtatt
H910_2903200001	Slenesvika havn	13/00	29.03.2000
H910_0205199501	Moflagodden hytteområde	24/95	02.05.1995

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

H520: Hensyn reindrift:
Retningslinjer H520_1

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

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

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

Område	Navn	Formål med båndlegging
H710_1	Sone for planlegging i forbindelse med Sleneset Vindkraftpark	Det kan være aktuelt å fortsette reguleringsarbeid på dette området i

		forbindelse med Sleneset Vindkraftpark.
H710_2	Sone for planlegging i forbindelse med mulig flytting av fergeleie til Bukkholmen	Det kan være aktuelt å utarbeide en reguleringsplan for ny fergeleie på Bukkholmen. Det aktuelle område er på plankartet vist som sone for fremtidig båndlegging etter plan og bygningslovens § 11-8 d)

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

Kommunedelplan for Sleneset 2012-2022

Planbeskrivelse

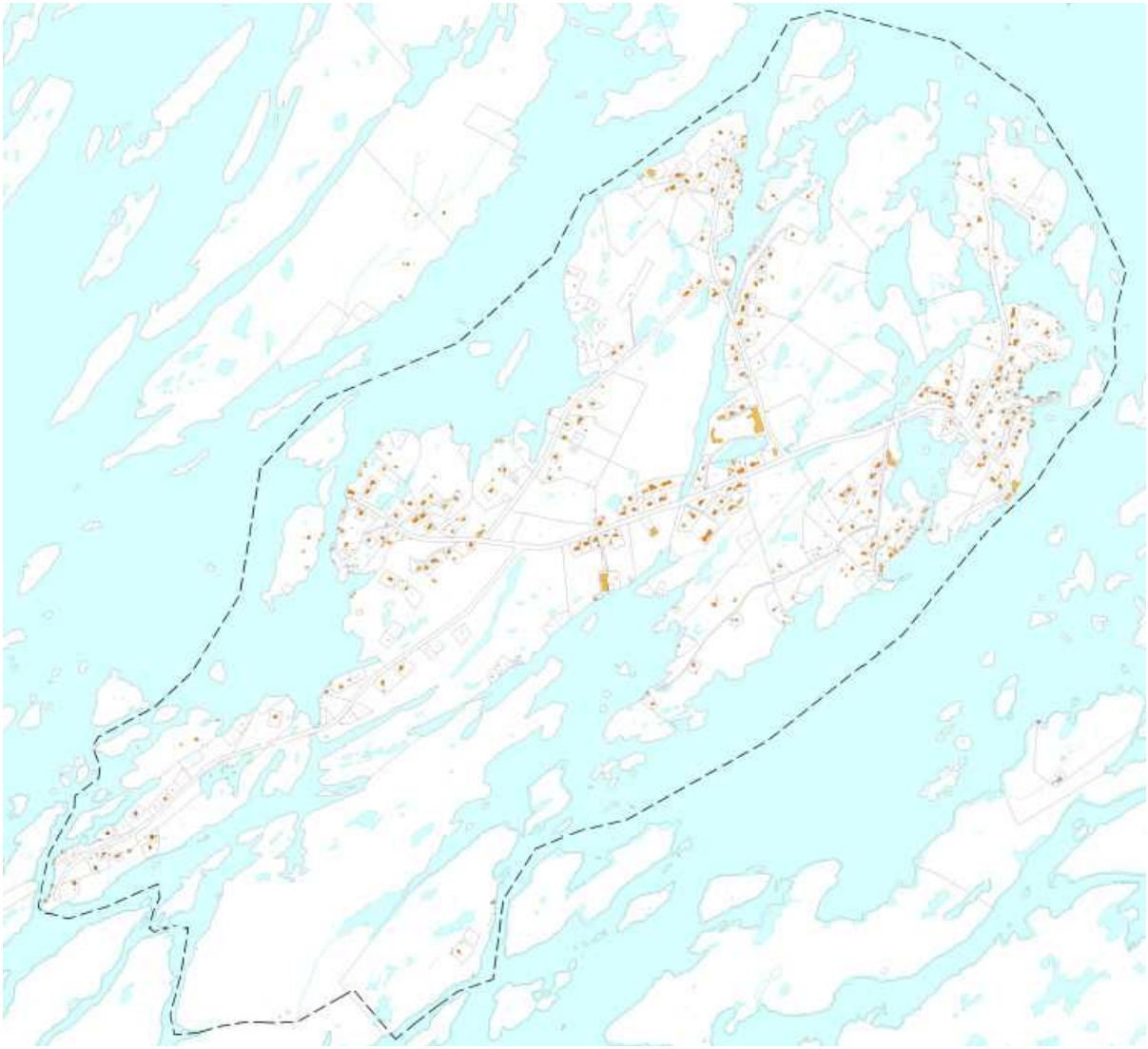
Innholdsliste

1 Innledning....3
1.1 Planområdet....3
1.2 Formålet med planarbeidet....3
1.3 Krav til planprogram....4
1.4 Planleggingsprosess....5
1.5 Endringer i forhold til eksisterende kommuneplan....6
2 Overordnede føringer....8
2.1 Regionale føringer....8
2.2 Regulerings- og bebyggelsesplaner....10
3 Innspill til planarbeidet....10
3.1 Oppsummering....10
4 Planforslaget....15
4.1 Plantemaer....15
4.2 Bebyggelse og anlegg....16
4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur....36
4.4 Grønnstruktur....37
4.5 Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift....37
4.6 LNF med tillat bolig- og fritidsbebyggelse - fremtidig....37
4.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone....39
4.8 Hensynssoner....39
4.9 Infrastruktur....40
5 Konsekvensutredning....41
5.1 Samfunn....41
5.2 Miljø- og naturressurser....43
5.3 Oppsummering konsekvenser....48
6 Risiko- og sårbarhetsanalyse....50

1 Innledning

1.1 Planområdet

Kommunedelplanen omfatter et område bestående av øyene Sleneset, Straumøya, Moflaget, Slotterøy, Straumholmen og delvis Ulvøya og er ellers avgrenset av strandlinjen/havet. Innenfor dette området vil hovedmengden av all ny utbyggingsvirksomhet i kretsen finne sted, når en ser bort fra den planlagte vindmølleparken. Hele planområde utgjør 5 056 daa i areal.



Figur 1. Planområde – Kommunedelplan Sleneset

1.2 Formålet med planarbeidet

Planen skal være et viktig styringsverktøy for kommunen vedrørende forvaltning og sikring av de arealer og ressurser som finnes innen planområdet, hvor miljø- og næringsinteressene harmoniseres på en optimal måte i et langsiktig perspektiv.

Planens hovedmålsetting er :

- å skape grunnlag for en best mulig forvaltning av våre naturressurser

- å hindre eller avdekke brukerkonflikter så langt dette er mulig

Folketallet i Solværøyan (Sleneset) ble ved siste telling i januar 2012 beregnet til 346. Folketallet i kretsen har vært nedadgående i de fleste år etter krigen. I 2003 hadde kretsen 420 innbyggere, mens i 1946 var det hele 700 innbyggere på Sleneset.

Målsettingen med kommunedelplanen er å legge til rette for at Sleneset fortsatt kan være et stabilt og livskraftig øysamfunn i Lurøy. Dette bør bl.a. gjøres ved tilretteleggelse av attraktive boligtomter.

Planforslaget inneholder 15 boligområder, som samlet vil gi ca 52 nye boligtomter. Vi velger å legge ut et noe høyere antall boligtomter enn det som trolig vil bli bygd i planperioden, da vi mener at det er med et større utvalg av nye boligområder vil det være større sjanse for at flere finne "sin" tomt og vil bygge bolig i kretsen.

Det er store interesser for hyttebygging på Sleneset. Vi har foreslått 7 områder til fritidsformål. For å hindre potensielle interessekonflikter mellom boligbebyggelse og fritidsbebyggelse, er aller de fleste hytteområdene planlagt i noe avstand fra boligbebyggelse.

Vi tenker også på forbedring av muligheter for rekreasjon og friluftsliv på Sleneset.
I 2011 kartla Polarsirkelen friluftsråd mye brukte friluftsområder på Sleneset. De friluftsområdene er merket på temakart utarbeidet av Polarsirkelen friluftsråd. Vi har gitt formål Grønnstruktur- naturområde til de aktuelle friluftsområder, som faller innenfor plangrenser.

1.3 Krav til planprogram

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger (KU), skal nye områder til utbyggingsformål av noe omfang i kommuneplanens arealdel konsekvensutredes.
Det må altså utredes hvilke konsekvenser utbyggingene får for miljø, infrastruktur, naturforekomster, kulturminner, rasfare, nåværende bebyggelse, osv. I denne planen er alle tiltak konsekvensutreddet etter forskriften. Materiell over konsekvensutredning kommer som et eget vedlegg, men i denne planbeskrivelsen er konsekvensutredningen oppsummert under paragraf 5 «Konsekvensutredning» på side 41. Der er også foretatt en risiko og sårbarhet analyse (ROS) etter krav i plan og bygningsloven, som er beskrevet under paragraf 6 «Risiko og sårbarhetsanalyse» på side 50.

KU-forskriften krever at det utarbeides forslag til planprogram tidligst mulig i prosessen. I planprogrammet er det en kort beskrivelse av hvilke tema og områder planen skal omfatte, klargjøring av formål med planarbeidet. Deretter følger en beskrivelse av hva som skal utredes og hvilken planprosess det legges opp til.
For denne kommunedelplanen var planprogrammet utarbeidet og lagt ut til offentlig ettersyn den 11/02/2009.

Det sies videre i Forskrift om konsekvensutredninger i § 8, at planforslag med konsekvensutredning skal utarbeides etter det vedtatte planprogram:

Planforslag eller søknad med konsekvensutredning skal utarbeides på bakgrunn av fastsatt program for plan- eller utredningsarbeidet ...

Dette planforslag er utarbeidet på bakgrunn av planprogram, som var etter offentlig ettersyn vedtatt i kommunestyret den 03/06/2009. I planforslaget er det foretatt utredninger som var krevd for i det vedtatte planprogram.

1.4 Planleggingsprosess

Kommunedelplan for Sleneset ble vedtatt 21.05.1997. Videre er det blitt utarbeidet flere reguleringsplaner innen planområdet, nemlig plan for Slenesvika havn 29.03.2000 og for Slåtterøya hyttefelt 09.04.1997

Ved 2. gangs behandling av arealdelen til kommuneplan den 25.01.2006 bestemte kommunestyre at Kommunedelplan for Sleneset skal rulleres og varslet oppstart etter krav i den gamle plan- og bygningsloven (PBL 1985). Det har vært avholdt møter med lokalutvalgene på Lovund og Sleneset, første gang i 2007, hvor lokalutvalgene deltok sammen med plangruppen. Lokalutvalgene kom senere med sine innspill til planutarbeidelsen. Nye regler i henhold til ny PBL, resulterte i utarbeidelse av egen planmelding i 2009. Et planprogram var lagt ut til offentlig ettersyn i 6 uker etter regler i plan og bygningsloven. Endelig planprogram med endringer etter innkomne innspill var godkjent av kommunestyre den 03.06.2009.

Etter at den tidligere kommuneplanlegger Rune Bang sluttet i 2010, overtok den nåværende kommuneplanlegger Vaidotas Suveizdis planarbeidet i januar 2011. Første forslag til kommunedelplan Sleneset var utarbeidet i august 2011. Den 24.08.2011 ble planforslaget behandlet i Lurøy Formannskap som bestemte å legge planen ut til offentlig ettersyn. Videre ble planen bearbeidet etter innkomne innspill og innsigelser (fra Fylkesmannen i Nordland og Reindriftsforvaltningen Nordland). For å komme til enighet med høringspartene inviterte Lurøy kommune representanter fra Fylkesmannen i Nordland og Reindriftsforvaltningen Nordland til felles befaring på Sleneset den 11. januar 2012. Etter befaringen ble partene enige om nødvendige endringer i plan. Innsigelsene er nå frafalt på bakgrunn av de endringer som ble vedtatt i kommunestyret den 21.03.2012
.
De viktigste milepælene i planprosessen er listet i en tabell nedenfor:

Beslutningspunkter:

BP	Måned/år	Tema	Dokumentasjon
	Januar/2006	Varsel oppstart rullering	Sak nr. 01/06, den 25.01.2006
1	April-Juni/2009	Høring av planprogram, ny varsling og kunngjøring av oppstart	Vedtak 11/02/2009, sak nr. 19/09
2	Juni/2009	Fastsetting av planprogram	Vedtak i formannskapet 03/06/2009, sak nr. 64/09
3	August/2011	Høring av planforslag med konsekvensutredninger	Vedtak i formannskapet den 24.11.2011
	November /2011- Februar 2012	Bearbeiding av planforslaget etter innkomne innspill og innsigelser	-
4	Marsj	Vedtatt plan	Vedtak i kommunestyret den 21.03.2012

	/2012		

1.5 Endringer i forhold til eksisterende kommuneplan

Ny plan- og bygningslov gjelder siden sommer 2008. Denne planen er utarbeidet etter den nye Plan- og bygningsloven. Den består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

Etter ny Plan- og bygningslov, faller nå alle kommuneplaner under forskrift om konsekvensutredning. Det må utredes hvilke konsekvenser vil alle endringer og forslag til tiltak ha for miljø og samfunn. I denne planen er alle tiltak konsekvensutredet etter forskriften. Materiell over konsekvensutredning kommer som et eget vedlegg, men i Planbeskrivelsen er konsekvensutredningen oppsummert under paragraf 5 «Konsekvensutredding» på side 41. Der er også foretatt en risiko og sårbarhets analyse etter krav i plan og bygningsloven, som er beskrevet under paragraf 6 «Risiko og sårbarhetsanalyse» på side 50.

Alle planområder som hadde arealformål i den forrige planen og som videreføres i denne planen er tilpasset ny plan- og bygningslov.

Boligområder
I denne kommunedelplanen kommer vi med forslag til 15 nye boligområder som vil kunne omfatte ca 52 nye boligenheter.

Fritidsbebyggelse. Fritids- og turistformål
Turistnæringen, hytte- og fritidsmarkedet er sterkt økende på Sleneset. Vi mener at attraktive fritidsområder, enten for turistnæring eller private hytter vil være sterkt etterspurt i den kommende planperioden.
I høringsutkastet var det tilrettelagt for bygging av til sammen ca 27 hytter. I etterkant av høringsrunde var planen var rettet på bakgrunn av innkomne innspill og innsigelser. I den vedtatte plan er det tilrettelagt for bygging av ca 17 hytter på Sleneset.
2 områder er avsatt til turist-fritidsformål. Det er også avsatt to nye områder for naust.

Grønnstruktur
Vi har med hjelp av Polarsirkelen friluftsråd kartlagt friluftsområder på Sleneset. De aktuelle friluftsområder, som faller innenfor plangrenser er vist på plankartet som grønnstruktur - naturområde etter PBL § 11-7 punkt 3. Det er knyttet planbestemmelser til disse områdene.

LNF med spredt bolig- og fritidsbebyggelse
Det er fortsatt mye ledig areal på sør Straumøya (Slipstenneset), som kan utnyttes til både bolig og fritidsbebyggelse. Et stort område på Slipsteinneset er endret fra LNF til LNF med tillat spredt boligbebyggelse. Et mindre område på 6 daa er avsatt til spredt fritidsbebyggelse.

Hensynssoner
Vi har tatt i bruk nye «instrumenter» som finnes i den nye plan- og bygningsloven. Vi bruker flere hensynssoner etter plan- og bygningslovens § 11-8:

c) - sone med hensyn til reindrift

I denne kommunedelplanen er regntrekk for gjennomgang av rein til beiteområder tegnet inn som hensynssoner etter PBL §11-8 c).

d) -sone for regulering etter Plan- og bygningsloven

Vindkraftpark

I arealdelen til kommuneplan Lurøy 2006-2016 åpnes det for utbygging av vindkraftverk i sør Sleneset, sør for område omfattet av denne kommunedelplan. I 2006 var det utarbeidet forslag til reguleringsplan for Sleneset Vindkraftverk. Forslaget var lagt ut til offentlig ettersyn den 25.01.2006. Planen åpner for utbygging av vindkraftpark. Omtrent på samme tidspunkt søkte Nord-Norsk Vindkraft AS om konsesjon for bygging av vindkraftverk på det aktuelle området.

For at det skal være mulig å transportere vindmøller til det aktuelle vindkraftområde, må vindmøllene landes fra skip på Sleneset og lagres et passende sted innenfor grenser til denne kommunedelplan. Deretter vil vindmøllene transporteres med bil til det aktuelle område sør for Sleneset. Flytting av vindmøllene til Sleneset, lagring og andre nødvendige tiltak er tatt inn i forslaget til reguleringsplan Sleneset Vindkraftverk. I denne kommunedelplanen er det nødvendige arealet båndlagt for regulering etter Plan- og bygningsloven.

Under høring av reguleringsplan for Sleneset Vindkraftpark i 2006 fikk reguleringsplanen bred oppmerksomhet, og det kom omfattende innspill fra flere statlige institusjoner. Behandling av konsesjonssøknad tok derfor en del tid. Søknaden ble til slutt avslått av NVE i september 2011, men Nord-Norsk Vindkraft AS har klaget på NVE sitt vedtak. Så lenge klagen er ikke ferdigbehandlet velger Lurøy kommune å la de aktuelle områdene i forbindelse med mulig landing av vindmøllene fortsatt være båndlagt for regulering.

Mulig flytting av fergeleiet

Det har foregått diskusjoner både lokalt på Sleneset og i Lurøy kommune om mulig flytting av fergeleiet fra nåværende sted til Bukkholmen. Hensikten med flytting er å få betydelig kortere vei til Sleneset med ferge, som ville la spare noen tid på fergetur til/fra Sleneset.
Det aktuelle område i Nord-Straumøya og på Bukkholmen er i plankartet vist som sone for fremtidig båndlegging etter plan og bygningslovens §11-8 d). Det kan i fremtiden utarbeides reguleringsplan som vil åpne for en ny fergeleie i dette område.

Under høring av forslag til kommunedelplan Sleneset kom det innspill fra Reindriftsforvaltningen Nordland der høringsparten mente at bygging av ny fergeleie på Bukkholmen kan komme i konflikt med Reindriftsinteresser. Etter befaring på Sleneset den 11. januar 2012 ble Reindriftforvaltningen og Lurøy kommune enig om at reindriftsinteresser på Bukkholmen skal sikres ved bruk av en egen planbestemmelse.

f) -sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Det er 2 reguleringsplaner som skal gjelde innenfor kommunedelplan for Sleneset (se tabell 2 på side 10). Disse planene er satt som hensynssoner etter PBL §11-8 f)

2 Overordnede føringer

2.1 Regionale føringer.

En del nasjonale og regionale føringer ligger til grunn for planarbeid. Her gis en oversikt, men listen er ikke uttømmende.

2.1.1 St.meld. nr. 29 (1996-97): Regional planlegging og arealpolitikk

Stortingsmeldingen viderefører i stor grad linjene fra St. mld. nr. 31 (92-93), mellom annet:

- Sikre samfunnet arealer til ulike utbyggingsformål
- Sikre at arealplanleggingen ivaretar hensyn til helse, trivsel og gode levekår
- Sikre at planlegging og arealbruk skjer med tanke på en økologisk bærekraftig utvikling
- Ivareta biologisk mangfold som et premiss i planleggingen
- Integrere estetisk hensyn, landskaps og kulturminneverdier i planleggingen
- Legge til rette for rekreasjon og friluftsliv, spesielt for barn og unge
- Ivareta behovene til grupper med spesielle arealkrav

Hensynet til biologisk mangfold, utbyggingspolitikk og transportsystem, jordvern, estetikk og landskapsbilde samt hensynet til funksjonshemmede blir ilagt særlig stor vekt i meldingen. Gjennom konsekvensutredning og helhetlige vurderinger mener kommunen at det er tatt hensyn til mye av dette.

2.1.2 St.meld.nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand

Av stortingsmeldingen fremgår det nasjonale mål som skal ivaretas i kommunens planlegging av fritidsbebyggelse. Stortingsmeldingen peker på følgende som kommunene bør legge vekt gjennom kommuneplanen:

- Sikring av viktige landskaps, natur og kulturvernverdier og allmennhetens muligheter til ferdsel og flerbruk.
- Næringsmessige mål, organisering og bruk av utbyggingsavtaler.
- Antall, størrelse, standard og holdning til bruksendringer for de enkelte deler av kommunen.
- Opprydding i eldre, ikke gjennomførte hytteplaner.
- Løsninger for energibruk, vann/ avløp, veger, parkering og motorferdsel m.v.
- Aktiv deltakelse i planprosessene fra befolkning, hytteeiere, grunneiere, næringsliv og myndigheter.
- Meldingen sier at utbygging bør unngås i følgende områder:
    - Store sammenhengende naturområder uten større tekniske inngrep, i stor grad fjellområder/snaufjell.
    - Områder langs vann og vassdrag (50-100 metersbeltet).
    - Truede naturtyper og rikt biologisk mangfold, sjeldne eller unike økosystemer.
    - Leveområder for villrein og andre sårbare eller truede arter, randsoner inn mot leveområdene og viktige viltkorridorer.
    - Nærområder til nasjonalparker eller landskapsvernområder der hyttebygging vil gi press mot sårbare naturverdier.

- Viktige friluftsområder og bymarker, sårbare landskap og regionalt viktige kultur og naturlandskap.
- Viktige reindriftsområder og landbruksområder.
- Viktige kulturminner og kulturmiljøer.
- Rasområder og øvrige fareområder.
- Områder i nedslagsfelt for drikkevannskilder.

Ovennevnte punkter er generelle og behøver ikke å være uttømmende.

2.1.3 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, 20. august 1993

Noen hovedprinsipper legges til grunn for planleggingen, blant annet:

- Det skal legges til rette for at transportbehovet kan begrenses
- Det skal legges vekt på løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål
- Det bør tilstrebes klare grenser mellom bebygde områder og LNF områder og en bør søke å samle naturinngrepene mest mulig.

2.1.4 «Lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven), 2011.06.24

Lovens §4 sier at «Kommunen skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen...»

Dette er utdypning i planoppgavene, som er pålagt kommunene i plan og bygningslovens §3-1 f).

I denne planen er disse hensyn ivaretatt i planlegging av nye boligområder og andre tiltak. Alle nye boligområdene er innenfor gangavstand til skole. Det er ingen helseskadende forhold i de boligområdene.

I tillegg, er alle foreslåtte tiltak konsekvensutredet etter krav i forskrift om konsekvensutredning. I konsekvensutredningen av foreslåtte tiltak er hensyn til folkehelse tatt gjennom vurdering av konsekvenser til barn og unge, samfunnsikkerhet, friluftsliv og rekreasjon, sosial infrastruktur.

2.1.5 Andre overordnede planer og føringer

- St.meld. nr. 34 (2006-2007): Norsk klimapolitikk
- St.meld. nr. 21 (2004-2005): Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets tilstand
- St.meld. nr. 16 (2004-2005): Leve med kulturminner
- St.meld. nr. 16 (2002-2003): Resept for et sunnere Norge
- St.meld. nr. 39 (2000-2001): Friluftsliv
- Rikspolitiske retningslinjer (RPR)
- ”Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging”
- ”Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging”
- Regionale føringer for planarbeidet

- ”Fylkesplan for Nordland”
- ”Handlingsplan for universell utforming 2008-2011”
- ”Handlingsplan folkehelsearbeid 2008-2011”

Visjon i fylkesplanen: Nordland – vekstfylket som griper mulighetene Nordland tilbyr kvalitet og mangfold og vi arbeider sammen for:

- å være det beste miljø- og kulturfylke
- å skape entreprenørskap og et innovativt og sterkt næringsliv
- å utvikle framtidsrettet utdanning og spennende arbeidsplasser
- å utnytte potensialet langs verdens vakreste kyst
- å skape opplevelse og livskvalitet, samt være fremst på folkehelse

Lokale føringer for planarbeidet

- ”Kommuneplan for Lurøy kommune (arealdelen) 2006-2016”
- ”Havneplan for Lurøy 2006-2016”

2.2 Regulerings- og bebyggelsesplaner.

Følgende reguleringsplaner finnes innenfor planområdet:

Tabell 2. Reguleringsplaner som skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner	Sak	Vedtak	Merknader
Slenesvika havn	13/00	29/03/2000	
Moflagodden hytteområde	24/95	02.05.1995	Disposisjonsplan for hytter ble godkjent den 29/05/1998

Tabell 3. Reguleringsplaner som skal oppheves

Reguleringsplaner	Sak	Vedtak	Merknader
Slotterøya hytteområde	36/97	09.04.1997	*Planen er gjennomført. Planen vil oppheves samtidig når denne kommunedelplan blir vedtatt.*

3 Innspill til planarbeidet

3.1 Oppsummering

Innspill, som kom under høring av selve planforslaget er kommentert i saksfremlegg til kommunestyresak 15/12 «Kommunedelplan Sleneset» som ble behandlet den 21.03.2012. Saksfremlegget følger planen som vedlegg.

Nedenfor er det oppsummert innspill som kom etter at oppstart rullering Kommunedelplan Sleneset var annonsert i 2009.

3.1.1 Fylkesmannen i Nordland, berørte fagavdelinger

Innspill

Fylkesmannen viser til at det i sammenheng med forvalting av strandsonen skal det gjenspeile en "skjerping av planpraksis og dispensasjonspraksis i strandområdene". Det heter videre at Jordlova fra 1995 § 8 første ledd sier at "All dyrka jord som kan gi grunnlag for lønnsom drift skal haldas i hevd". Kommunen skal legge til grunn ved sin behandling av dyrket jord, den skjerpede holdning som nå er gitt fra regjeringen. Det er et mål å bevare et levende landbruk og et levende jordbrukslandskap i hele landet", heter det i Stortingsmelding nr 26 2006/07)

Kommentar
Når det gjelder forvaltningen av strandsonen, er det byggeforbud i 50 meters grense som er en generell hovedregel i Lurøy kommune sin arealdel.
I denne kommunedelplanen gjelder byggeforbud i 50 meters grense fra havet unntatt områder der det er i plankartet angitt byggegrense som tillater bygging innenfor 50 meters belte ved havet.

Når det gjelder behandling av dyrket jord, er det lite jordbruksvirksomhet på Sleneset i dag. Dessuten, har man veldig god plass for nye boligområder uten å måtte gå inn i areal som er brukt for jordbruket. Det bygdes få hus på Sleneset de siste årene. De fleste nye boligområder i vårt planforslag er videreføring av boligområder fra forrige kommunedelplan. I de fleste tilfeller er dette fortetting eller delvis utvidelse av eksisterende boligområder.

3.1.2 Reindriftsforvaltningen i Nordland

Har ingen merknader til planmeldingen som er sendt ut.

3.1.3 Statens Vegvesen

Innspill

Positivt at næringsutvikling og infrastruktur er tema som skal omhandles i planen, hvor en spesielt må sette fokus på å ha en strategi for trafikksikkerhet og fremkommelighet. Videre, er Statens Vegvesen opptatt av at kapasitet på fergeleiet er tilstrekkelig.

Folketall på Sleneset har vært senkende over mange år. Dette er en av årsaker at trafikkmengde har ikke økt betydelig i de siste årene. Det er ca. 7 km med fylkesvei på Sleneset. Trafikkforhold omfattes av oss som ganske gode.
I hele Sleneset gjelder det 50 km fartsgrense. I noen strekninger vurderes det ytterligere fartsdempende tiltak, som f. eks. 30 km/h sone og/eller fartshumper.
I beskrivelse av forslag til nye boligområder er behov fro nye adkomstveier tydelig fremstilt.

3.1.4 Ernst Grønbeck, Gnr 12 Bnr 141

Innspill

Området jeg vil ta for meg er i dag båndlagt som ferdselsåre for reindriftsnæring gjennom innmarka, og tettbebyggelsen på Sleneset. Dette hindrer og stopper næringsutvikling samt tettbebyggelsen… Som grunneier av gnr. 12 bnr 141 på Sleneset ber jeg om at det båndlagte området for rein på innmarka på Sleneset taes ut av planen. Vi vil ha regulert inn to hustomter samt muligheter for næringsbygg og arealer til dette.

Kommentar
Det er gitt dispensasjon fra forrige kommunedelplan Sleneset. Fradeling av 4 boligtomter fra gnr 12 bnr 6 er tillat, vedtak i sak 57/04 den 15.09.2004. Det aktuelle område er avsatt til boligformål i vårt planforslag.

3.1.5 Pål Slotterøy, Gnr 9 Bnr 29

Grunneieren ønsker å oppføre 4 hytter på hans eiendom på Slåtterøya som vist på vedlagte skisse.

Innvilget. Det aktuelle området er i forslag til kommunedelplan er avsatt til fritids formål.

3.1.6 Jostein Johansen, Gnr 9 Bnr. 7

Grunneieren ønsker å bygge 4 hytter på hans eiendommer på Slåtterøya og på Naustholmen, slik det er vist på vedlagte skisse.

Avslått. Det er etter vår mening dårlig plass for hytter på Naustholmen – en øy på 5,5 daa og 50 m. i bredde.
Tomtene på Slåtterøya ligger for nært boligbebyggelse. Dessuten, er tomtene noe uheldig plassert med hensyn til terrenghøyde og utsikt. I planforslag er hyttebygging i samsvar med ønske fra grunneieren ikke tillat.

3.1.7 Torstein Grønning, Gnr 12 Bnr 117, 5.

Grunneieren ønsker rorbuer/hytteformål på hans eiendom.

Etter en samtale med grunneieren er det aktuelle arealet på Gnr 12 Bnr 117 avsatt til turist-fritidsformål. Det er lagt inn bestemmelser som åpner for bruk av campingvogner og campingbiler med hjemmel i denne planen. Dersom det blir aktuelt med rorbuer og utleiehytter i fremtiden, skal det utarbeides en reguleringsplan.
Delen av eiendom Gnr 12 Bnr 5 der grunneieren ønsket seg hytte, er i vårt planforslag avsatt til hytteformål.

3.1.8 Helge K Oddøy, Gnr 8 Bnr 4

Innspill

Det ønskes å endre arealformål fra LNF til fritidseiendom.

Kommentar
Innspillet innarbeides ikke i forslaget, fordi området ligger i et boligområde.

3.1.9 Steinar Antonsen, Gnr 12 Bnr 36

Innspill

Har et ønske om å regulere eiendommen til et nytt fritidshus samt en ny helårsbolig, slik det er vist på vedlagte tegning. Dessuten, ønsker grunneieren å fullføre et naust i tilknytting til flyte -kai.

Kommentar
Søknaden er behandlet tidligere. Søkeren fikk dispensasjon fra forrige kommunedelplan for Sleneset og tillatelse til å bygge bolig, naust og garasje på Gnr. 12 Bnr 36. Vedtak i sak 62/07 den 12.09.2007.
I denne planforslaget er den nordligste delen av Straumholmen avsatt til fritidsformål, inkludert denne delen av eiendom 12/36, der grunneieren ønsket å bygge hytte.

3.1.10 Tor Olsen, Gnr 8 Bnr 5

Innspill

Grunneieren foreslår et område til turistnæring for bygging av hyttetun. Det foreslåtte området strekker seg mellom tomtegrensene til eiendommene 8/28 og 8/97 fra etablert vei i vest over mot verneområdet i øst, videre noe bak 8/28.

Kommentar
Området ligger midt i et boligområde. Vi foreslår at innspillet avslås, på grunn av en potensiell konflikt mellom fast og fritidsbebyggelse.

3.1.11 Thore Thorolvsen, *Sverige Gnr 12 Bnr 13*

Innspill

Forslag for fremtidig nytting av eiendom Gnr 12 Bnr 13 (Sleneset, Nord) Hågen
Den ovennevnte eiendom er pr. i dag er avsatt til delvis til LNF område, delvis til boligområde. Thore Thorolvsen foreslår at delen av eiendom som er pr. i dag et LNF område forblir uendret i den nye kommunedelplan. Samtidig foreslår eieren at den øvrige delen av eiendommen som i dag er avsatt til boliger blir endret til delvis fritidsformål, delvis boligformål, delvis næringsformål. Han argumenterer sitt forslag at noen av de boligene er pr. I dag ikke i bruk.

Kommentar
Søknaden tas med i plan.

3.1.12 Olav Lunderøy, Nermarka 9, 8800 Sandnessjøen

Innspill

Eieren av Grn. 8 Brn. 152 foreslår at tomten omgjøres til fritidsformål fra naustformål

Kommentar
Søknaden tas med i plan.

3.1.13 Villy Hansen, 8762 Sleneset

Innspill

Et ønske for området i Moflaget, nærmere bestemt Storsalta/Staulen.
Forslagstilleren vil utarbeide en total plan for å utnytte eiendom, hvor han er medeier, for kombinert formål turistnæring- campingområde, fritidsboliger, helårsboliger og naust. Det er vedlagt et plankart som viser den foreslåtte løsningen.

Kommentar
Søknaden er inntegnet på planforslaget i samsvar med grunneierens ønske.

3.1.14 Sleneset lokalutvalg

Innspill

Sleneset lokalutvalg presenterer sine innspill på kart (se vedlegg), Det er forslag til nye boligområder, et LNF område med spredt boligbebyggelse og et LNF område med spredt fritidsbebyggelse, hyttefelt for fritidsbebyggelse, osv.

Kommentarer (betegnelse på forslag til tiltak refererer til kart fra forslagstilleren, se vedlegg)

Nye boligområder.
B2, Slotterøya – anbefales tatt inn i plan.
B2, Moflag hyttefelt – er under gjeldende reguleringsplan for Moflag hyttefelt. Planen endres ikke i denne omgang.
B2, ved Kistneset, Storsalta – anbefales tatt inn i plan.
B2, Moflaget, 200 m. sør for Moflag kirke - anbefales tatt inn i plan.
B2, Peotjønna – avslått. Anlegg av avløpsledninger ville blitt for kostbart og for komplisert.
B2, Eiendom 12/6, Sleneset – anbefales tatt inn i plan, området avsatt til bolig.
B3, Sleneset, at med Seingsneset – anbefales tatt inn i plan.
B6, Straumøya – anbefales tatt inn i plan.
B7, Moflagodden – anbefales tatt inn i plan.

Hytteområder:
H, Slåtterøya – anbefales tatt inn i plan.
H, Brandserneset - anbefales tatt inn i plan.

Når det gjelder strandsoner for naust, brygger og fritidsboliger – det er tillat utbygging av både fritidsboliger, rorbuer og naust i område H5 på Storsalta og i LNF område med tillat fritidsbebyggelse i sør-Slipsteinneset.

LNF med tillat spredt bebyggelse:

LNF1, spredt boligbebyggelse – det er tegnet inn et nesten lik LNF område med tillat spredt boligbebyggelse.
LNF2 - det er tegnet inn et nesten lik LNF område med tillat spredt fritidsbebyggelse i sør Slipsteinneset. Det er tillat å bygge både fritidsboliger, rorbuer og naust.
LNF3 – område er avsatt til hyttebygging

Industriområde:

- *utvidelse av næringsområde på nord Moflaget, at med Lunderøysundet – tatt inn i plan.*
- *utvidelse av næringsområde vest for Moflaget gravgård - avslått, fordi utvidelse av næringsområde ville komme i konflikt med reintrekk for flytting av rein.*
- *Areal for ny eventuell fergekai ved Bukkholmen – tatt inn i plan.*

4 Planforslaget

4.1 Plantemaer

4.1.1 Universell utforming

Universell utforming vil si at flest mulig skal kunne bruke produkter og omgivelser med minst mulig anstrengelse, uten at det er behov for tilpasning og spesiell utforming. Ved hjelp av en generell bestemmelse i planbestemmelser ønsker man at universell utforming blir et vurderingskriterium ved utforming av fysiske areal, både i plan- og byggesaksbehandling. God tilgjengelig er for øvrig sikret gjennom BTEK kap. 12.

4.1.2 Barn og unge

Disse gruppers interesser ivaretas gjennom planlegging generelt, dessuten er det krav til leke areal i nye boligområder i planbestemmelser.
Det er generelt gode forhold for lek og friluftsliv for barn og unge på Sleneset. I alle nye boligområder settes det krav til tilgjengelig lekeareal.

4.1.3 Kulturminner

Det er 2 registrerte kulturminner på Sleneset – Moflag gravgård og Moflag kirke. Det ingen andre kjente kulturminner innenfor plangrenser.
Det kan finnes ukjente automatisk fredete og nyere tids kulturminner i planområdet. For å ta vare på eventuelle ukjente automatisk fredete kulturminner i planområdet bruker kommune en egen bestemmelse som sier at kulturmyndighetene må underrettes i forbindelse med alle nye tiltak i planområdet.

4.1.4 Plankrav

I alle nye boligområder og områder til fritidsboliger, tillates det å bygge nye boliger direkte med hjemmel i denne kommunedelplan. Det er en egen planbestemmelse etter PBL § 11-10 punkt 1 som åpner for forenkling av byggesaksbehandlingen i områder der plankrav ikke er nødvendig. For å kunne bruke hjemmel i PBL § 11-10 punkt 1 er det en forutsetning at i de byggeområder som ikke omfattes av krav om reguleringsplan skal ny bebyggelse ha en form, struktur og plassering som harmonerer med eksisterende bebyggelse og landskap/terreng i området der den skal oppføres. Dette er også videreført i våre planbestemmelser.

Ved søknad om byggetillatelse vil kommune kreve at det legges ved en oversiktskart som viser ønsket plassering av bebyggelse, adkomstveier, vann- og avløpsledninger, uteareal, parkeringsplasser, osv. Det er en egen bestemmelse om dette i planbestemmelser. Slik vil kommune ha kontroll over utbyggingsprosessen av boligområdene. Det vil sikres, at areal brukes effektivt og med hensyn til omkringliggende bebyggelse.

4.1.5 Biologisk mangfold

For å ta nødvendig hensyn til eksisterende biologisk mangfold, refererer vi oss til rapport «Kartlegging av naturtyper i Lurøy kommune, Nordland», utarbeidet av Miljøfaglig utredning AS i 2008 og til naturdatabase fra Direktoratet for Naturforvaltning. I følge denne rapporten og databasen, finnes det ingen biologisk mangfold innenfor plangrensene der det planlegges ny bebyggelse.

Når det gjelder vernede zoologiske arter, finnes det mange registrerte lokaliteter for hekkende hubro i Solværøyene. Artet Hubroen er på rødlisten over utrydnigstruede arter. På Solværøyene finner vi en av Europas tetteste bestand av denne fuglen. Mulige konsekvenser av plantiltak i forhold til hubro er vurdert i paragraf 5.2.6.

4.2 Bebyggelse og anlegg

4.2.1 Boligbebyggelse – fremtidig

Boligbygging på Sleneset har ikke vært veldig stor i forrige planperiode. Likevel, foreslår Lurøy kommune noen nye boligområder i denne plan. Hensikt med det er å signalisere til potensielle beboere om at det finnes et reelt valg av boligareal på øya.

Lokalisering av boliger vil i hovedsak bli konsentrert langs Straumøyvalen, i Moflagodden og Storsalta/Staulen. Nye boligenheter skal innpasses i en bestående boligstruktur i stil, bygningshøyde, grad av utnytting. De nye boligenheter vil stort sett nytte eksisterende infrastruktur. Det åpnes for utbygging etter byggesøknad med direkte hjemmel i kommunedelplan (§11-11 punkt 1 i Plan og bygningsloven), da i de fleste tilfeller ville det vært urimelig å kreve reguleringsplan for mindre utbygging tett inn til eksisterende bebyggelse.

Fordelen med å konsentrere boligbyggingen noe, er for det første å gi en best mulig samordning på etablering av nødvendig infrastruktur for vei, vann, kloakk, m.m. Dernest å gi forenklinger i saksbehandlingen knyttet til fradeling og bygging. Oppbygging av tiltak for barn og unge tilsier også en noe mere konsentrert bebyggelse for å gi ønsket effekt.

Da det er synkende folketall på Sleneset, er det viktig å tilby befolkningen de beste og mest attraktive boligtomtene. I tillegg til de boligområdene, som videreføres fra forrige kommunedelplan, har vi lagt frem andre attraktive boligområder.

Nedenfor kommer det en nærmere beskrivelse av de aktuelle boligområdene.

B1

Et boligområde i Moflaget. Området ligger på en høyde rett sør for Moflaget kryss, vest for val mellom Straumøya og Moflagodden.



Figur 2. Boligområde B1

Det finnes en eksisterende bolig på nordside av dette nye boligområdet.

Det er god plass til ca 2 nye boligenheter. Området er begrenset av et lavland på vestside. I sør strekker området frem til et annet lavland.

Terrenget er kupert og det vil være noe grunnarbeid før boligbygging kan igangsettes.

For å føre adkomst frem til de fremtidige boligene må en el. stolpe samt et el. hus flyttes. Med hensyn til terrenget og adkomstbygging, vil disse hustomtene være forholdsvis dyre å bygge ut.

Det finnes kommunale vannledninger like ved områdegrenser, sør og vest for dette nye boligområde.

Det vil være nødvendig med noen investeringer for å koble de nye boligene til avløp. En mulig løsning vil være egne opplegg med utslipp mot val mellom Straumøya og Moflaget på østside. Det planlegges en ny kommunal avløpsledning i valen, som vil føre renset avløp ut i havet.

4.2.2 B2

Et boligområde i sørvest Moflaget (Grindhågen), på nordside av eksisterende bebyggelse. Området ligger på en halvøy. Det er stort sett flatt, åpent, noe sørvendt. Hele området er på 15 daa. Terrenget er nesten helt flatt og jevnt.
Grunnforhold: grunn mark på fjell, delvis gml. kulturmark. Eiendomsforhold: Gnr 8 Bnr 33. Det er god plass til ca 6-8 boliger. Gode muligheter å etablere lekeareal for barn.



Figur 3. Boligområde B2

Adkomst til de nye boligene vil kunne ordnes som en forlengelse av eksisterende kommunalvei. Ledninger for tilkobling til vann finnes i nærheten. Avløpstilkobling kan løses på forskjellige måter: noen tomter vil kunne koble seg til kommunalavløp som går nordover mot havet fra Moflag kirke. Andre tomter kan vurdere egne løsninger. Utvidelse av eksisterende kommunal avløpsnett er også en mulighet.

B.22

Fortetting i mellom eksisterende boligbebyggelse på Kistneset. Et lite område nesten ytterst på halvøya.



Figur 4. Boligområde B22

Hele området er på 3 daa. Det er plass til en bolig. Grunnforhold: grunn mark på fjell, delvis gml. kulturmark. Eiend.forh.: Gnr 8 Bnr 68.
For å bygge adkomst til tomta, må eksisterende kommunal adkomstvei forlenges gjennom eiendom 8/68. Dette område er pr. idag brukt som hage av eieren til 8/68. Ledninger for tilkobling til vann finnes i nærheten. Avløp må kobles til en egen løsning.

B.23

Fortetting på eiendom 8/5 på Kistneset, i mellom tomtegrenser til eiendommer 8/28 og 8/97. Det er plass til 1 eller 2 boliger. Området er med attraktivt beliggenhet og bra utsikt. Hele området er på 5,6 daa. Adkomst kan lett bygges fra kommunalveien. Vann kan tilkobles eksisterende løsninger, mens avløp må kobles til en egen løsning.



Figur 5. Boligområde B23

Grunnforhold: grunn mark på fjell, delvis gml. kulturmark. Terrenget er med skråning mot vest.

B3
Videreføring av et fortsatt ledig boligområde fra den forrige kommunedelplan. Et nordvestvendt område med god utsikt og svakt skrånende (1:10) terreng på 13,3 daa. Området vil kunne gi 7 - 9 nye boligtomter. Terrenget er relativt jevnt, det blir ganske lite grunnarbeid nødvendig. Det er grunnlendt på fjell, delvis gml. kulturmark. Eiendomsforhold : Gnr 8, Bnr 8, 9 og 1. Det finnes noen eksisterende boliger på sørside av området.



Figur 6. Boligområde B3

Vann kan kobles til Sleneset Vannverk i nærheten. Kloakk må enten tilkoples fellesløsning eller bygges som separate løsninger.
Det er lett å etablere gode områder for lek. Det finnes gode turområder for både barn og voksne i nærheten. Noen tomter vil kreve utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. For andre tomter må det anlegges en ny avkjørsel fra fylkesveien.

B4
Et nytt boligområde ved fylkesveien, ca 200 m. øst for veikryss ved Moflaget kirke. Det er plass til ca 2 boliger. Området ligger tett inn til eksisterende boligbebyggelse i nordøst.

Vegetasjon i små trær bør fjernes. Adkomst til de nye boligtomtene kan sikres som en ny avkjørsel fra fylkesveien. Grunnforhold: grunn mark på fjellgrunn. Eiendomsforhold: 8/1, 8/11.



Figur 7. Boligområde B4

Terreng er ganske flatt og er stabilt – mark på fjellgrunn.
Det er utsikt mot naturområde i nord og gode turmuligheter i midt Moflaget. Det finnes både kommunal avløp og vann i nærheten. Kostnadsmessig vil disse tomter falle rimelige å bygge ut.

B44
Et boligområde langs fylkesveien, ca 350 m. øst for Moflag kirke. Det ligger eksisterende hus i fra begge sider av området.
Det er plass til en bolig i området. Det finnes eksisterende boliger fra både vestside og østside, kommunal vann og avløpsløsninger.
Ingen utsikt mot havet, men med flotte naturområder på nordside.

B45
Et boligområde for en bolig langs fylkesveien, ca 400 m. Øst for Moflag kirke. Fortetting i mellom eksisterende bebyggelse. Ingen utsikt mot havet, men med naturområde på sørside. Det finnes kommunalvann og avløp.

B5
Fjernes fra plan på grunnlag av vedtak i kommunestyret den 21.03.2012.

B6

Et nytt boligområde på Straumøya, nord for skole, barnehage og idrettsanlegg. Eiendomsforhold: 12/85, 12/106.

Dette er fortetting/utvidelse av eksisterende boligbebyggelse på østside av fylkesveien. Det er vestvendt og forholdsvis flatt. Det hele nye boligområdet er et stort åpent mark på ca 10 daa, med en slak stigning i retning østover mot en høyde. Denne høyden strekker seg i retning sør-nord, nærmere midten av Straumøya, et område kjent som Peotjønna.

Det er grunnlendt på fjellgrunn, delvis bevokst med trær/busker. De nye boligene vil ligge på østside av eksisterende bebyggelse og tett inn til den. I øst vil det nye boligområde grense til et friluftsområde kjent som Peotjønna.
Boligene som ligger lengst øst og nærmest den omtalte høyda, vil nytte den beste utsikten.



Figur 8. Boligområde B6

Området er videre delt inn i to deler av et "søkk", som passerer på tvers av området i retning øst-vest. Dette lavlandet vil kunne brukes for anlegg av adkomstvei fra den eksisterende kommunale veien, samt for nye vann og avløpsledninger. Deretter vil adkomst og annet infrastruktur fordeles til de enkelte boligene.

Noen av de nye boligene vil antagelig kunne koble seg til vannledninger som er ført frem inn til de eksisterende boligene fra vestside. En hovedvannledning går langs den kommunale veien på vestside.
For nødvendige avløpsledninger vil det kreves noe arbeid og investeringer. De nye boligene vil antagelig bygge felles avløpsnett med utslipp til Straumøyvalen.

B7
Fortetting av eksisterende boligfelt på Storsalta. Det finnes fine ubebygde områder med flott utsikt, som vi foreslår å utnytte til boligbygging.


Figur 10. Boligområde B7

Det aktuelle området er på 8 daa og ligger på et lite høydedrag med utsikt over sjøen, men godt i le for vær og vind. Naust og maritimt miljø mot vest og beitemark samt landlig miljø vil ivaretas og gjøre området unikt og særpreget.
Det er plass til ca 3 boligenheter.
For adkomst til området kan adkomstvei til eksisterende boliger fra østside forlenges. En vannledning finnes like ved. Tilkobling til avløp må antagelig løses med et eget opplegg.

B8

Et høytliggende område, som er på motsatt side av fylkesveien i forhold til Moflag gravgård. Det er plass til 2-3 boliger. Området ligger relativt høyt med utsikt mot nærliggende områder på Sleneset.



Figur 11. Boligområde B8

Området er begrenset av et lavland-myr fra øst og sørøst.

Kommunal vann finnes like ved områdegrensa i sør. For å føre avløpsledninger til de fremtidige boligene blir det nødvendig med noe større investeringer. En ny avløpsnett (enten privat eller utvidelse av det kommunale nettet) med eventuell pumpestasjon for alle i nærliggende område kan vurderes.

På bakgrunn av innspill som kom under høring av planforslaget ble boligområde B8 endret noe i utforming og begrenset i areal. I tillegg, ble det tegnet inn et næringsområde tett inn til B8.

B9

Et boligområde på 6 daa på Slåtterøya. Området ligger attraktivt på en høyde med fint utsikt mot havet. Adkomstvei til en eksisterende bolig går ved siden av området og kan eventuelt tilknyttes til for adkomst. Vannledning kan antagelig kobles til kommunalnett ca 200 m. lenger nordvestover. Det er ingen avløpsnett tilgjengelig i nærheten. Kloakk må antagelig tilkobles til et eget kloakkanlegg.



Figur 12. Boligområde B9

B10

Et lite område på ca 3 daa like sør for Sleneset gravgård. Det ligger to hus tett inn til området fra sørøst. Område ligger attraktivt på en høyde, med utsikt mot havet. Både vann og avløpsledninger finnes i nærheten.



Figur 13. Boligområde B10

Adkomstvei må bygges, enten som forlengelse av eksisterende privat avkjørsler på sørside, eller i forbindelse med avkjørsel til gravgård.

B11

Areal på 9 daa på Sleneset, (eiendommer 12/6 og 12/133), er avsatt til boligformål. Området ligger på Sleneset, et par hundre meter nordøst for fergeleiet.



Figur 14. Del av boligområde B11

Området består av 3 deler.

B12



Figur 15. Boligområde B12

Et nytt boligområde tett inn til eksisterende boligbebyggelse på Slotterøya. Området er tidligere gårdsplass og ligger på en høyde, med fint utsikt.
Vannledning finnes i nærheten. Avløp må kobles til en separat løsning. Adkomst kan antagelig kobles til en av de to eksisterende avkjørsler på enten nordside eller sørside av området. Eiendomsforhold: 9/1.

B13

Fjernes på grunnlag av vedtak i kommunestyret den 21.03.2012.

4.2.3 Turist/campingsformål – fremtidig

T1
Fjernes på grunnlag av kommunestyrevedtak den 21.03.2012

T2



Figur 17. Område for campingvogner T2

Et område på 2,2 daa i sør Sleneset. Terreng er helt flatt på grunn av masseuttak. Område ligger like ved asfaltert vei til molo. Det kreves forholdsvis små investeringer for å kunne parkere campingbiler, osv. Det planlegges også en plass for opptaking av båter.

T3
Et nytt område for utleiehytter/rorbuer på 2,5 daa. Område ligger avsluttende på en et nes på nord-Sleneset og vil ikke komme i konflikt med fastboende. En adkomstvei finnes like ved. Vann og avløpsledninger finnes i nærheten.
Slenesvika havn med tilbud for relaterte aktiviteter ligger like ved.
Det er tillat å bygge 2 utleiehytter og 1 rorbu for utleie.

4.2.4 Fritidsbebyggelse -nåværende

Eksisterende områder for fritidsbolig er tegnet inn.

4.2.5 Fritidsbebyggelse -fremtidig

H1

Et hytteområde til 1 hytte ytterst på Slippsteinneset. Fritidsboligen ytterst på halvøya vil ikke være til hinder for fastboende i denne delen av Sleneset.

Vann kan kobles fra nettverket, mens kloakk må løses med separate løsninger. Det finnes en vei frem til hytteområdet, som er brukt i dag.



Figur 18. Område for fritidsboliger H1

H2

Et område for fritidsbebyggelse ytterst på Brandserneset. Det har lenge vært interesse fra befolkningen å utnytte denne halvøya til fritidsboliger. Molo og et område med rorbuer finnes i nærheten – noen hundre meter nordover.



Figur 19. Område for fritidsboliger H2

Vannledning finnes i nærheten. Avløp kan løses med egne løsninger.

H3

Det planlegges å utnytte den nordligste delen av Straumholmen (nærmest havet) til hyttebygging. Området ligger avsluttende på Straumholmen og vil ikke være til hinder for fastboende. De fremtidige hytteeiere vil nytte utsikt mot havet i flere retninger. Eidendomsforhold: 12/31, 12/36.



Figur 21. Område for fritidsboliger H3

Hyttene vil antagelig bygges på eksisterende hauger. Adkomst til en fremtidig parkeringsplass for hytteeiere kan bygges fra eksisterende fylkesvei. Vannledning går parallelt med fylkesveien.

H4

Et nytt hytteområde på 3,5 daa tett inn til en eksisterende hytte. Det er plass til ca 2-3 nye hytter. Området ligger høyt i forhold til veien og vil nytte utsikt mot havet på vestside. På østside fortsetter det en høyde med lav vegetasjon. Veldig gode muligheter for friluftsliv, tur og lek. Kommunalvann finnes i direkte nærhet.



Figur 22. Område for fritidsboliger H4

H5

Fjernes på grunnlag av kommunestyrevedtak den 21.03.2012.

H6

Et nytt hyttefelt på en halvøy på nord-Slotterøy, som består av 3 deler. Det er et bolighus på samme halvøya. Uansett, er det så god plass på halvøya slik at hytter kan bygges i en viss avstand fra boligen. Det finnes et eksisterende utbygget hytteområde på Slotterøy lenger sørvestover.

Det er plass til ca 3 nye hytter. Vannledning går i direkte nærhet. Avløp må kobles til en egen løsning.



Figur 24. Område for fritidsboliger H6

H7

Et nytt område for fritidsbebyggelse på nord-Sleneset, noe nord-vest for Slenesvika havn. Området består av 3 deler. Det er plass for 1 hytte på hver av delene.

Område ligger nordligst på halvøy og vil ikke komme i vei for fastboende på samme halvøya.

En adkomstvei finnes fra sørside. Vann og avløpsledninger finnes i nærheten.

H8

I samsvar med innspill fra Olav Lunderøy, endres arealformål til naust-tomt på eiendom Gnr 8 Bnr 152 fra naust-formål til fritidsformål.

4.2.6 Næringsbebyggelse – nåværende

Eksisterende næringsområder er videreført fra forrige kommunedelplan.

4.2.7 Næringsbebyggelse – fremtidig

Det er planlagt et nærings -industriområde for lagring av båter og andre ting i nærheten av boligområde B8, se plankartet.

4.2.8 Offentlig og privat Tjenesteyting – nåværende

Ganske mange områder, som hadde arealformål «offentlige områder» i den forrige kommunedelplan er gitt nå formål «tjenesteyting» etter regler i den nye plan og bygningsloven. Dette inkluderer Skole, barnehage, eldrehjem, Moflag kirke.

4.2.9 Offentlig og privat Tjenesteyting – fremtidig

Ingen fremtidige områder for tjenesteyting.

4.2.10 Andre typer bebyggelse – nåværende

Denne gruppen ble ganske omfattende i denne planen, fordi det er mange forskjellige formål etter den gamle plan- og bygningsloven som blir overført til denne kategorien. Denne gruppa inkluderer kommunale driftsbygg, vannverksbygg. Alle naust faller også inn for denne kategorien.
'

4.2.11 Andre typer bebyggelse – fremtidige

Med tanke på fremtidig boligbygging på Storsalta, planlegger vi to nye naustområder (se plankartet).

N1

Hele det foreslåtte området ligger mot en bukt og innenfor en grunne. Naust med flytekaier eller båter ved bøyer vil ligge godt utenom leia og vil ikke være til hinder for skipstrafikken. Farvannet er smult og godt egnet for båthold i forhold til vær og vind.

N2

Det foreslåtte området ligger nord for eksisterende naust. Vi foreslår at dette området er gitt formål naust, for å få en helhet og god utnyttelse langs strandlinjen. Det har stått kaianlegg nord for eksisterende bebyggelse tidligere.

4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur– nåværende

Det finnes ca 7 km med fylkesveier på Sleneset, samt noen kommunale veier. Det har vært senkende folketall over mange år, og senkende trafikkbelastning på veiene.

Trafikale forhold på Sleneset er ganske brukbare, med tilfredsstillende trafikksikkerhet. Det er 50 km/h fartsgrense på Sleneset.

4.4 Grønnstruktur

4.4.1 Grønnstruktur – nåværende

Areal på Laukvollen (Langneset) som er vernet etter naturloven, er i denne plan gitt formål grønnstruktur – friområde.

4.4.2 Grønnstruktur –fremtidig

Vi har med hjelp av Polarsirkelen friluftsråd kartlagt friluftsområder på Sleneset. Noen av de aktuelle friluftsområder, som faller innenfor plangrenser er vist på plankartet som grønnstruktur - naturområde etter PBL § 11-7 punkt 3. Det er knyttet planbestemmelser til disse områdene.

Peotjønna
Område på Straumøya, kjent som «Peotjønna» er mye brukt for turgåing og friluftsliv av både lokalbefolkningen og de som bruker privateide hytter. Område var gitt formål LNF i forrige kommunedelplan.

Ulvøya
Den nordlige delen av Ulvøya inngår i denne kommunedelplan for Sleneset. Den sørlige delen av øya er omfattet av forslag til reguleringsplan for Sleneset Vindmøller park og er stort sett regulert til «friluftsområde» etter den gamle Plan- og bygningslovens §25 ledd 6.

Ulvøya er i dag mye brukt for turgåing og friluftsliv av både lokalbefolkningen og hytteeiere. Det finnes turstier, som ikke er skiltet eller har noe fastdekke, men som er likevel brukt av turgåere.

4.5 Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift

4.5.1 Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift – nåværende

Det er videreført mange LNF områder fra tidligere kommunedelplan.

4.6 LNF med tillat bolig- og fritidsbebyggelse - fremtidig

|LNF med tillat boligbebyggelse

Område i sørvest Straumøya, sørvest for butikken, langs kommunal vei, som går mot Slipsteinneset. Området er bebygget med ca 10 boliger. Bebyggelse er stadig mindre tett på vei sørvestover mot enden av Slipsteinneset. Det er mange luker igjen, som kan utnyttes. Mange steder ligger terrenget høyt, med utsikt mot havet. Slike steder kan utnyttes for boligbygging. Adkomst kan lett ordnes fra eksisterende kommunale veien. Vann ledninger finnes fra før. For noen nye boliger vil det også finnes avløpsledninger. Andre vil måtte bygge egne anlegg, dersom ikke det kommunale nettet blir oppgradert.



Det er plass til ca 5-8 boliger i hele området. Figur 25. LNF område med tillat spredt boligbebyggelse, sør Straumøya

LNF med tillat fritidsbebyggelse

Det er tillat å bygge 2 hytter og 2 naust spredt på et bestemt område på Slipsteinneset. Se plankartet.

4.6.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag

For å ta vare på eksisterende landbruksinteresser i planområde endres et areal på Moflag fra LNFR til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag. Det aktuelle arealet merkes i plankartet med SOSI kode 5100.

4.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Alt sjøareal, som faller innen for grensene for kommunedelplan for Sleneset, er gitt et generelt formål «Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone», PBL § 11-7 punkt 6. Havneområde ved fergeleiet er gitt underformål «Farleder». Alle innsjø innenfor plangrensene, som ikke er brukt til havn, er gitt formål «Friluftsområde».

4.7.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

En eiendom på Sleneset (12/185), noen hundre meter nord for fergeleiet, er gitt kombinert bebyggelse og anleggsformål. Denne eiendom er brukt som både legekontor og bolig.

Naustområder på eiendommer 8/5 og 8/68 på Kistneset endres til kombinert formål fritidsbebyggelse (rorbu) og naust (se planakartet).

4.8 Hensynssoner

Vi bruker følgende hensynssoner etter Plan- og bygningslovens § 11-8 i denne kommunedelplan for Sleneset:

c) Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse

Reintrekk
I denne kommunedelplanen er regntrekk for gjennomgang av rein til beiteområder tegnet inn som hensynssoner etter PBL 11-8 c)

d) Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven

Vindkraftpark
I arealdelen av kommuneplan 2006-2016 er det åpnet for utbygging av vindmøllepark sør for Sleneset. Det er utarbeidet et forslag til reguleringsplan for dette. Noen tiltak faller også innenfor plangrenser for kommunedelplan Sleneset. Konsesjonssøknad fra Nord Norsk Vindkraft AS om bygging av vindkraftverk er avslått av NVE i september 2011, men søkeren har klaget på vedtaket. Dersom det blir fortsatt aktuelt med vindkraftpark, vil arbeid med denne planen fortsette. Det aktuelle området er i vårt planforslag merket som sone for reguleringsarbeid etter Plan- og bygningslovens §11-9 d).

Mulig flytting av fergeleiet
Det har foregått diskusjoner både lokalt på Sleneset og i Lurøy kommune om mulig flytting av fergeleiet fra nåværende sted til Bukkholmen. Hensikten med flytting er å få betydelig kortere vei til Sleneset med ferge, som ville la spare mer en et kvarter på fergetur til/fra Sleneset.
Det aktuelle område i Nord-Straumøya og på Bukkholmen er i plankartet vist som sone for fremtidig båndlegging etter plan og bygningslovens §11-8 d).

f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.
Det er 2 reguleringsplaner innenfor plangrensene, som vil fortsatt gjelde:

1. Slenesvika havn, vedtatt den 29/03/2000
2. Moflagodden hytteområde, vedtatt den 02.05.1995

De 2 aktuelle reguleringsplaner er innarbeidet i denne Kommunedelplan for Sleneset og er merket på plankart som hensynssoner etter PBL § 11-8 f). Slotterøya hytteområde, vedtatt den 09.04.1997.

Reguleringsplan for Slotterøya hytteområde er gjennomført og foreslås opphevet ved samme vedtak når denne kommunedelplan blir vedtatt.

4.9 Infrastruktur

4.9.1 Vannforsyning.

Det finnes et kommunalt vannett på Sleneset. Kapasitet på vannettet har vært tilstrekkelig frem til nå. Ved utbygging av nye boligområdene vil nye vannledninger føres til de nye boligtomter.

4.9.2 Avløp.

Det finnes kommunalt avløpsnett på Sleneset som samler renset avløp fra private hushold med egne renseløsninger. Det kommunale avløpsnettet er ikke tilstrekkelig utbygget mange steder der nye boliger planlegges. Derfor må mange nye boliger bruke egne avløpsløsninger.

Det er mulig at Lurøy kommune utvider det kommunale kloakknettet i nær fremtid, spesielt de stedene der det er størst behov, og flere nye boliger bygges.

5 Konsekvensutredning

Alle innspill til planen er behandlet enkeltvis med beskrivelse og konsekvensutredning i paragraf "Konsekvensutredning av arealinnspill til Kommunedelplan for Sleneset 2011 – 2026".
I dette kapittelet ligger en samlet utredning av konsekvensene av planforslaget. Jf Forskrift om konsekvensutredning, er det bare de delene av planen som fastsetter rammer for framtidig utbygging og som innebærer endringer i forhold til gjeldende plan som er utredet.

5.1 Samfunn

5.1.1 Tettstedsutvikling

Nye boligområder
Det bygges få boliger på Sleneset i de siste 20 år. Likevel, legges det ut noen nye områder til boligformål. Dette gjøres for å signalisere om at det finnes reelt utvalg til boligareal på Sleneset.
Mer en halvparten av boligareal som vi har lagt ut er videreført fra forrige kommunedelplan. Alle de boligområdene, som er videreført fra forrige kommunedelplan, er fortetting/utvidelse av eksisterende boligbebyggelse. Mange av disse er relativt billige å bygge ut, fordi vann- og avløpsledninger finnes i nærheten, mens adkomst kan anlegges uten noen større investeringer. Relativt dyre boligområder vil være B1 (på grunn av adkomstbygging, avløpsløsninger), B6 (ny adkomst vei, grunnarbeid, tilkobling til vann og avløp). Det er ingen betydelige negative konsekvenser i forbindelse med de boligområdene.

Det er 8 nye boligområder, som er lagt ut for første gang: B22, B23, B7, B8, B9, B10, B11 og B12. Det er ingen større negative konsekvenser i forbindelse med de nye boligområdene.

For B23 må adkomst bygges gjennom hage til eier av eiendom 8/97.
For B8 og B9 vil det være relativt mye grunnarbeid i forbindelse med adkomstbygging og tilrettelegging av boligtomt. Ingen betydelige negative konsekvenser for andre områder.

Andre formål
Der er stor interesse for hyttebygging på Sleneset, og det er stor etterspørsel etter hyttetomter her. Samtidig, det er god plass til hytteområder på Sleneset. Det legges ut 7 hytteområder. 1 av de er videreført fra forrige kommunedelplan.
7 av 8 hytteområdene, med unntak av hytteområdet H7, er i noe avstand i fra boligbebyggelse, eller er avgrenset fra boligbebyggelse på en annen måte. Det er ingen betydelige negative konsekvenser i forbindelse med utlegging av nye områder til fritidsformål.

5.1.2 Samfunnssikkerhet

Nye boligområder

Senkende folketall over mange år har ført til at trafikkbelastning på vei har ikke økt betydelig. Det er forholdsvis lite trafikk på Sleneset. Fartsgrense er satt til 50 km/t i hele Sleneset. Det er etter vår mening god trafikksikkerhet på øya. Det vurderes flere fartsdempende tiltak enkelte steder, som fartshumper, «30» sone, osv.
Alle områder, som er lagt ut til boligformål, ganske sikre med hensyn til trafikk. Det er ingen andre spesielle faremomenter, knyttet til nye boligområdene.

Andre tiltak
Alle områder for fritidsbebyggelse er sikre med hensyn til trafikk. Det er ingen andre faremomenter.

5.1.3 Næringsliv og sysselsetting

Nye boligområder
Vekst i antall fastboende vil være positivt for næring på Sleneset.

Andre formål
Økning i antall nye hytteeiere vil være positivt for salg og lokal næringsliv.

5.1.4 Barn og unge

Nye boligområder
Det er mange turmuligheter på Sleneset, mye ledig areal. Ingen av de nye boligområdene vil lempe friluftslivsinteresser vesentlig.

Andre formål
Hverken nye hytteområder eller naustområder vil være til ulempe for muligheter for lek for barn og unge.

5.1.5 Friluftsliv og rekreasjon

Nye boligområder
Ingen av de nye boligområdene vil komme i konflikt med eksisterende friluftsområder eller turstier. Kommunen finner ikke at boligområdene har noen negative konsekvenser for fastboende i eksisterende boliger.

Andre formål
Ingen av de nye hyttetomter vil komme i konflikt med friluftsinteresser på Sleneset.
Utlegging av nordre Ulvøya og Peotjønna til naturområder er en positiv konsekvens for friluftsinteresser.

5.1.6 Infrastruktur og kommunalt tjenestetilbud

Nye boligområder
Avløpsnett er forholdsvis lite utbygd på Sleneset. De fleste nye boligområder (som både er videreført fra forrige plan og som er ny) vil kreve investeringer i avløpsnett. I mange tilfeller vil dette gjøres sammen med utføring av nødvendige vannledninger.

For adkomstbygging til boligområde B1 må en trafo og en stolpe flyttes.

Utbygging av område B6 vil kreve investeringer i nye adkomstveier.

Andre formål
Stort sett alle hytteområder vil kreve egne avløpsløsninger.

5.1.7 Sosial infrastruktur Kapasitet skole, barnehage

Nye boligområder
Det er god kapasitet i eksisterende Skole og barnehage på Sleneset.

Andre formål
Ingen konsekvens.

5.2 Miljø- og naturressurser

5.2.1 Naturverdier, biologisk mangfold

Nye boligområder
Det er få negative konsekvenser av nye boligområder til miljø og naturresurser i planområdet og området rundt. Den samlede virkning av de bebyggelsesområder for til sammen 52 boliger på naturmiljø er også antatt å være ubetydelig for økosystem i Solværøyene som helhet. Det er sannsynlig at bebyggelse av ny areal skal foregå fordelt gjennom årene, og vi foreventer ikke stor byggeaktivitet på kort tid. Se også paragraf 5.2.6 nedenfor.

Andre formål
Den samlede virkning av de bebyggelsesområder for til sammen 17 hytter og 3 og 6 naust rorbuer på naturmiljø er også antatt å være ubetydelig for økosystem i Solværøyene som helhet. Se også paragraf 5.2.6 nedenfor.

5.2.2 Jordbruksressurser

Se paragraf 5.2.7 nedenfor.

5.2.3 Landskap

Nye boligområder
Ingen konsekvens
Andre formål
Ingen konsekvens

5.2.4 Kulturminner, kulturmiljø

Nye boligområder
Ingen konsekvens.

Andre formål
Ingen konsekvens.

5.2.5 Vurdering av plan i forhold til interesser for reindrift

Under høring av planforslag til kommunedelplan Sleneset kom det innsigelse fra Reindriftforvaltningen Nordland og fra Fylkesmannen i Nordland. Med hensikt å bli enig om nødvendige endringer i plan, inviterte Lurøy kommune representanter fra

Reindriftsforvaltningen og fra Fylkesmannen til befaring på Sleneset den 11. Januar. Etter befaringen ble partene enige om nødvendige endringer i plan. Innsigelsene frafalt med bakgrunn i kommunestyrets vedtak den 21.03.2012.

Nedenfor er det presentert vurdering av alle nye utbyggingområder i plan i forhold til reindriftsinteresser. Vurderingen er godkjent i Lurøy kommunestyre den 21.03.2012:

B1 – ingen betydelig konsekvens

B2 – ingen betydelig konsekvens

B3 – området kan i noe grad vanskeliggjøre flytting med rein mellom B3 og B8. Se kommunens forslag til endringer ovenfor.

B4 – ingen betydelig konsekvens

B5 – foreslås tatt ut av plan

B6 – etter at området er halvert i areal, slik det er vist på vedlagte plankart, har området lite konsekvens til reindriftsnæring.

B7 -ingen konsekvenser

B8 - Området kan i noen grad vanskeliggjøre flytting med rein mellom B3 or B8. Se kommunens forslag til endringer ovenfor.

B9 – ingen konsekvens

B10 – ingen konsekvens

B11 – Området var tidligere brukt for midlertidig opphold og flytting av rein i forbindelse med transport fra /til fergeleiet. Bruk av området for flytting av rein nordover er i dag begrenset på grunn av at det er bygget en enebolig på eiendom 12/245. Isteden, kan rein flyttes gjennom en annen åpning på eiendom 12/6. De negative konsekvenser av B11 til reindrift minimeres ved at midten av området tas bort, se plankartet.

B12 -ingen konsekvens

B13 – tas bort fra plan

H1 – de negative konsekvenser minimeres ved at området begrenses til bare 1 hytte, (se plankart)

H2 – ingen konsekvens

H3 – ingen konsekvens

H4 – ingen konsekvens

H5 – området foreslås begrenset sterkt, se plankartet. Ingen konsekvens ellers

H6 – de negative konsekvenser til reindrift minimeres ved at området avgrenses til enkelte tomter, se plankartet.

Det samlede effekt av plantiltak til reindriftsinteresser: ingen betydelige negative konsekvenser til reindrift av den mulige samlede virkninger av plantiltak.

Se også vurderinger som fremkommer av saksfremstillingen for behandling i kommunestyret den 21.03.2012.

5.2.6 Vurdering av plantiltak i forhold til naturmangfoldloven

Nedenfor er det presentert vurdering av alle nye utbyggingområder i plan i forhold til naturmangfoldloven. Vurderingen er godkjent i Lurøy kommunestyre den 21.03.2012:

Sleneset er en del av Solvær øygruppe. Gruppen består av flere hundre større og mindre øyer. Det er flere større øyer, nemlig Nord- og Sør-solvær, Svenningen, Sleneset, Moflag, Lunderøya, Ulvøya, Buøya. Hvis man ser på økosystemet som helhet, utgjør de bebodde øyene som omfattes av vår plan bare en liten del av økosystemet i Solværs øyene.

I Solværøyene er det registrert flere områder med vernede botaniske arter. Disse områdene er beskrevet i rapport «Kartlegging av naturtyper i Lurøy kommune, Nordland», utarbeidet av Miljøfaglig utredning AS, 2008, som Lurøy kommune refererer til i planbeskrivelsen. I naturdatabase fra Direktoratet for Naturforvaltning er det vist flere områder med nasjonalt og regionalt viktige naturtyper, som sammenfaller stort sett med det som er beskrevet i ovennevnte rapporten. Det eneste registrerte naturområdet med viktige naturtyper som er omfattet av disse to kildene og er innenfor våre plangrenser er på Straumøya. Området er i vår plan avsatt til grønnstruktur uten tillatelse for noen bebyggelse.

Når det gjelder vernede zoologiske arter, finnes det mange registrerte lokaliteter for hekkende hubro i Solværøyene. Artet Hubroen er på rødlisten over utrydnigstruede arter. På Solværøyene finner vi en av Europas tetteste bestand av denne fuglen. Gjennom årene har artets bestand vært kartlagt ganske grundig. Det foregikk flere prosjekter over flere år med deltakelse av Fylkesmannen i Nordland og Lurøy kommune der hubro bestanden var registrert.
Lurøy kommune er også med i prosess forvaltningsplan for Hubro sammen med Fylkesmannen i Nordland. Hensikt med denne plan er å finne de beste måtene for å ta vare på hubrobestanden i kommende tider.
Med bakgrunn i registreringene som foregikk, er Lurøy kommune relativt godt kjent om at hovedlokaliteter for hekkende hubro i Solværøyene ligger langt sør for plangrenser kommunedelplan Sleneset. Selvsagt, er hubro ofte observert av lokalbefolkningen på Sleneset og innenfor våre plangrenser. Det er normalt at fuglene kommer av naturlige grunner til Sleneset når de har hekkeplass i ubebodde øyene rundt. I følge lokalbefolkningen, vender de seg til eksisterende sivilisasjon og det oppstår omtrent ingen konflikter med fuglene. Det er ganske sjelden at hekkende hubro blir registrert i planområdet. Det er ikke mange slike observasjoner, og det går som regel flere år fra en observasjon til den neste. Det er mye som tyder på at Sleneset og areal innenfor våre plangrenser er ikke hovedlokalitet for hekking av hubro.

<u>Vurdering av alle forslag til tiltak i forhold til naturmangfoldlovens §8-12.</u>
§8 i naturmangfoldloven sier at «Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet».

Lurøy kommune mener at etter flere store prosjekter og registreringer i de siste 20 år, har forholdsvis god vitenskapelig kunnskap om hubro i Solværøyene. Dermed kan Lurøy kommune sine beslutninger bygge på denne kunnskapen.

Når det gjelder botanisk mangfold, så refererer vi oss til ovennevnte rapporten fra Miljøfaglig utredning AS og til naturdatabase fra Direktoratet for Naturforvaltning. I følge disse kildene, finnes det registrert noe botanisk mangfold på Straumøya, men vi har ingen forslag til ny bebyggelse i det aktuelle området. Hverken under planprosessen, som startet i 2006 og hadde god medvirkning fra lokalsamfunnet, var det noen innspill fra lokalbefolkning om vernede botaniske arter. Også i 2009 var planforslaget presentert til lokalbefolkningen. Det kom ingen merknader om noen konflikter i forhold til eksisterende botanisk mangfold. Lurøy kommune vurderer sitt kunnskap som tilstrekkelig for å grunne sine beslutninger i forhold til planlagte tiltak i kommunedelplan Sleneset.

§ 9 i Naturmangfoldloven sier at « Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet». Dette prinsippet kalles for «føre-var-prinsippet», som er ment å hindre «alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet» når det er mangel på kunnskap.

I vår tilfelle mener Lurøy kommune at den har rimelig god kunnskap i forhold til både botanisk mangfold og hubro bestanden for å vurdere mulige konsekvenser av våre planlagte tiltak. Risiko for irreversibel skade på det botaniske mangfoldet på grunn av planlagt bebyggelse er ubetydelig, da det ikke er noen som tyder på noe botanisk mangfold i nærheten der vi planlegger bebyggelse.
Når det gjelder hubro, er kunnskap til den ganske god etter alle registreringene som har vært gjort gjennom flere tiår. Hovedlokaliteter for hekkende hubro finnes uten for plangrensene. Areal omfattet av plangrenser er bare en mindre del av Solværøyene, og er etter vår oppfatning ikke hovedlokalitet for hekking av hubro.

§10 i naturmangfoldloven sier at «En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for».

Lurøy kommune foreslår flere nye boligområder i denne planutkast. Noen av boligområder fra forrige kommunedelplan fra 1997 er fjernet som uinteressante, men vi velger å åpne for boligbygging flere attraktive steder for å kunne gi folk noe reelt valg når man skal bygge sin «drømmebolig». Vi har tilrettelagt for 15 boligområder som skal gi plass for til sammen ca 52 boliger. I tillegg, er det planlagt for 6 områder for fritidsbebyggelse, som kan gi plass til 18 hytter og 3 rorbuer til sammen.
Lurøy kommune er ikke så opptatt at alle disse boligområdene blir 100% bebygget i kommende ti år.

Når det gjelder hubro, så vurderer Lurøy kommune at planens mulig innvirkning på hubrobestanden på Solværøyene er uvesentlig. Det er registrert noen hekkelokaliteter på Straumholmen mer enn 10 år tilbake. Ut i fra tidsperspektiv, og med hensyn til at hoved hekkelokaliteter er mye lenger sørover, kan man ikke si at bebyggelse på Straumholmen eller andre steder i planområdet skal gjøre betydelig skade til hubrobestanden.

Lurøy kommune konkluderer med at ingen områder som er avsatt til bebyggelse i denne plan, hverken bolig eller fritidsformål, hensynssoner for regulering etter plan- og bygningsloven

samt områder for spredt bebyggelse kommer i mulig større konflikt med eksisterende botanisk mangfold eller hubro.

Den samlede virkning av de bebyggelsesområder for til sammen 54 boliger, 19 hytter og 3 rorbuer på naturmiljø er også antatt å være ubetydelig for økosystem i Solværøyene som helhet. Det er sannsynlig at bebyggelse av ny areal skal foregå fordelt gjennom årene, og vi foreventer ikke stor byggeaktivitet på kort tid.

§ 11 sier at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver.
Lurøy kommune er kjent med innhold av § 11 i Naturmangfoldloven.

§ 12 sier at « For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater»
Administrasjon i Lurøy kommune mener at med de endringer som foreslås etter befaringen er risiko for planens mulig skade på naturmangfoldet ubetydelig.

5.2.7 Landbrukets rolle på Sleneset

Nedenfor er det presentert vurdering av alle nye utbyggingområder i plan i forhold til landbruksinteresser på Sleneset. Vurderingen er godkjent i Lurøy kommunestyre den 21.03.2012:

Landbrukets interesser er avtagende på Sleneset. Det er få interesserte å drive aktiv landbruk i Solværøyene. Innenfor plangrensene er det pr. i dag en landbruksutøver: Stig Roar Krogli/Linda Moflag planlegger å drive saubruk på Gnr 8 Bnr 1. De har også planer om å drive sauebruk utenfor plangrenser, på Farøy, Gnr 9 Bnr 4.
Tor Inge Olsen har planer om å drive landbruk på Gnr. 11 Bnr 3. Dette er utenfor plangrenser.

Verdi av landbruksinteresser på områder omfattet av B2, B3, B6, B7, B12, B22, B23 er ubetydelig. Ved behov kan andre områder på Sleneset brukes for saubeite eller annet landbruk.
For å indikere de landbruksinteressene i plan, foreslår Lurøy kommune å markere de aktuelle områdene på 8/1 med LNFR formål, Sosi kode 5100, «LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag». I tillegg er landbruksinteressene i de aktuelle områder sikret med planbestemmelser.

5.2.8 Friluftsliv og fritid

I planprosess kommunedelplan Sleneset hadde Lurøy kommune god dialog med Polarsirkelen friluftsråd som hjalp å kartlegge friluftsinteresser på øya. Ingen av byggeområder i plan kommer i konflikt med kartlagte friluftsinteresser. Rapport fra verdisetting av friluftsområdene følger vedlagt.

Det er generelt gode friluftsmuligheter på Sleneset. Lurøy kommune beslutter at det er ingen konflikt mellom eksisterende og potensielle friluftsinteresser på øya og forslag til byggeområder i kommunedelplan.

5.3 Oppsummering konsekvenser

Samfunn			
	Tettstedsutvikling	De fleste områder er fortetting i mellom eksisterende bebyggelse. Alt infrastruktur blir utnyttet mer effektivt, og de nye boligtomter vil kunne nytte nærhet til sentrum. Det er ingen betydelige negative konsekvenser i forbindelse med utlegging av nye boligområder til boligformål	I hovedsak positive
	Samfunnssikkerhet	Det er god trafikksikkerhet på Sleneset. Ingen av våre planlagte boligområder har noen spesielle faremomenter.	Ingen negative konsekvenser
	Næringsliv og sysselsetting	Nye boliger er positivt for næringsinteresser, da næringsutvikling og økning i antall beboende. Hyttebygging, i den grad den er tillat i dette planforslaget, vil være positivt for næring, fordi dette vil øke aktivitet og forbruk på øya .	Bare positive konsekvenser
	Barn og unge	Det er veldig mye ledig areal på Sleneset, som kan brukes for lek. Det er satt krav i planbestemmelser om lekeareal og fri uteareal. Det er veldig gode turmuligheter i hele Sleneset.	I hovedsak positive
	Friluftsliv og rekreasjon	Ingen av de foreslåtte boligområder vil lempe friluftsinteresser.	Bare positive
Infrastruktur og kommunalt tjenestetilbud			
	Teknisk infrastruktur Kapasitet vei, vann og avløp	For absolutt de fleste nye boligområder finnes det vannledninger i nærheten. Avløpsnett er forholdsvis lite utbygd på Sleneset. Mange steder vil det være behov for egne avløpsløsninger eller ny felles avløpsnett.	Delvis positive og delvis negative
	Sosial infrastruktur Kapasitet skole, barnehage	Kapasitet på Sleneset skole er god.	Ingen negative

	Andre gjennomføringsspørsmål		
Miljø- og naturressurser			
	Naturverdier, biologisk mangfold	Det finnes ingen registret botanisk mangfold innenfor plangrenser. Planens innvirkning på hubro-koloni i Solværsøyene er i kommunens øyene ubetydelig.	I hovedsak positive
	Jordbruksressurser	Det er få jordbruksinteresser på Sleneset. Planens innvirkning på landbruksinteresser er minimal	I hovedsak ingen konsekvenser
	Landskap	Ingen konflikter med landskap.	Omtrent ingen konsekvenser
	Kulturminner, kulturmiljø	Ingen konflikter med hensyn til kulturminner.	Ingen konsekvenser
	Andre miljøkonsekvenser		

6 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko og sårbarhetsanalysen er gjennomført med sjekkliste basert på veileder fra Fylkesmannen i Nordland. Analysen er basert på forslaget til kommunedelplan. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i en vurdering av relevante farekategorier, konsekvenser en relevant hendelse kan få, og tiltak som er lagt inn i planen for å motvirke eller avbøte fare eller uønskede hendelser. Farekategoriene som er vurdert er delt inn i farer fra Natur- og miljøforhold, farer for Drikkevann o.a. biologiske ressurser, Virksomhetsbasert sårbarhet, farer i Infrastruktur, Strategiske / sårbare objekter. Konsekvensene er vurdert i forhold til liv/helse, materielle verdier, miljø og samfunnsviktige funksjoner. Vurderingene av farer, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i tabell nedenfor.

6.1.1 Natur- og miljøforhold

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Jord-/leire-/løsmasseskred	nei	
Kvikkleire, ustadige grunnforhold	nei	
Steinras, steinsprang	nei	
Is-/snøskred	nei	
Kjente historiske skred, utbredelse	nei	
Flomfare	nei	
Springflo	nei	
Flomsonekart, historiske flomnivå	nei	
Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc.	Ja	Sleneset er utsatt for noe sterk vind, men pga topologien er denne relativt jevn og kjent for befolkningen og tas da hensyn til ved bygging.
Mye nedbør	Nei	
Store snømengder	Nei	
Radon	Nei	
Annet…		

6.1.2 Drikkevann o.a. biologiske ressurser

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Utbyggingsplaner (boliger, fritidsbebyggelse, næring/industri, infrastruktur etc.) i nærheten av: • drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann • landbruksareal • oppdrettsanlegg m.m. → vurdere nødv. tiltak, båndlegging etc.	nei	Ingen tiltak vil kunne påvirke drikkevann eller andre biologiske ressurser.

6.1.3 Virksomhetsbasert sårbarhet

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	nei	
Kjemikalieutslipp o.a. forurensning	nei	
Olje-/gassanlegg	nei	
Lagringsplass for farlige stoffer f.eks. industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring	nei	
Høyspentledninger	nei	
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	nei	
Strålingsfare fra div. installasjoner	nei	
Gamle fyllplasser	nei	
Forurenset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industritomter	nei	

Militære og sivile skytefelt	nei	
Dumpeområder i sjø	nei	

6.1.4 Infrastruktur

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området? • hendelser på veg • hendelser på jernbane • hendelser på sjø/vann • hendelser i luften	nei	
Veger med mye transport av farlig gods	nei	
Ulykkesbelastede veger	nei	
Støysoner ved infrastruktur	nei	

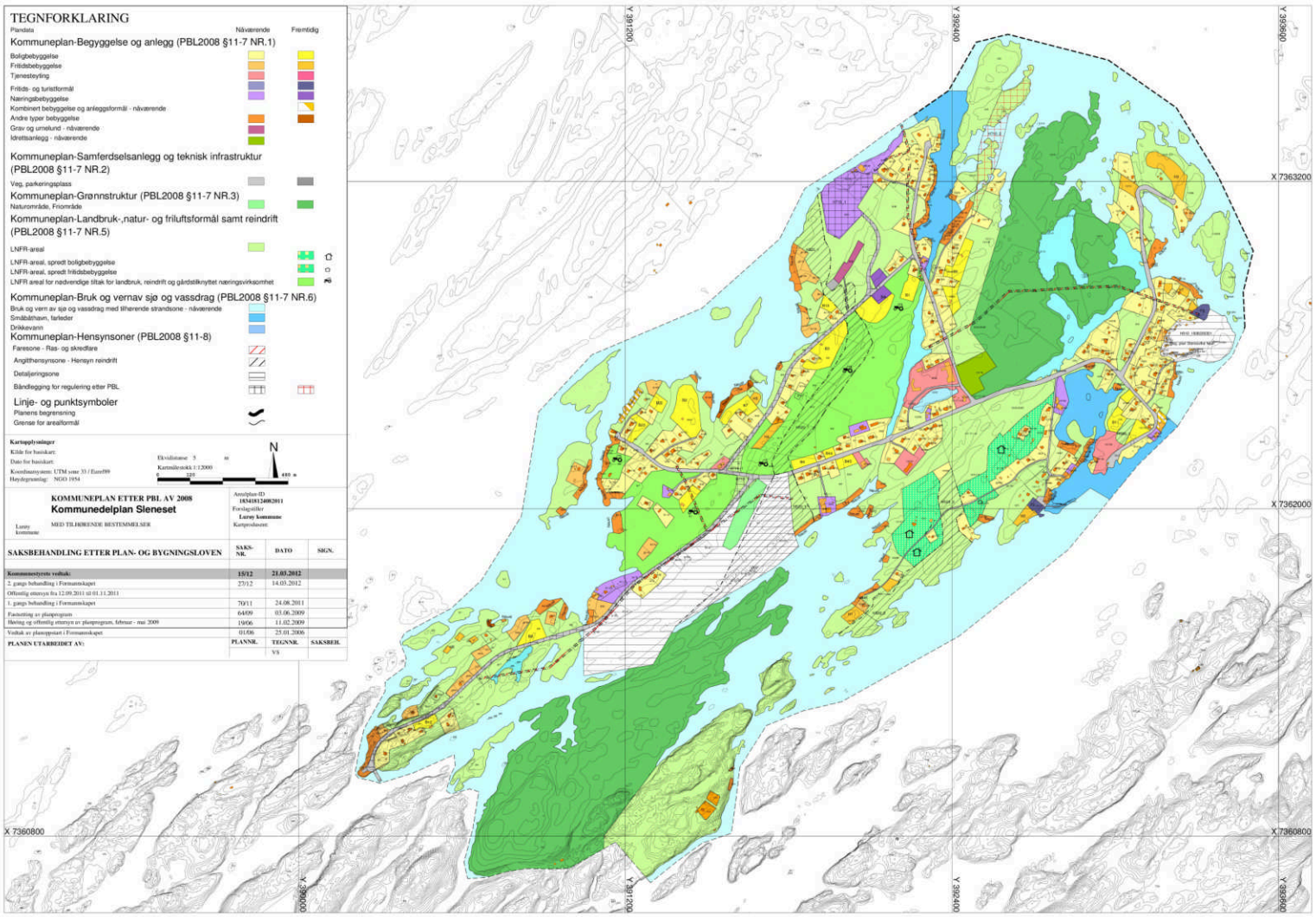
Strategiske / sårbare objekter

Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør ha en grundig vurdering

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Sykehus/helseinstitusjon	nei	
Sykehjem/omsorgsinstitusjon	nei	
Skole/barnehage	nei	
Flyplass	nei	
Viktig vei/jernbane	nei	
Jernbanestasjon/bussterminal	nei	

Havn	nei	
Vannverk/kraftverk	nei	
Undervannsledninger/kabler	nei	
Bru/Demning	nei	

Den systematiske gjennomgangen av naturfarer og menneske- og virksomhetsbaserte farer i området viser at området har høy samfunnssikkerhet. De farekategoriene som foreligger i området er enten ivaretatt i planforslaget med bestemmelser, eller kan forebygges ved tiltak.


TEGNFORKLARING
Plandata
Nåværende
Fremtidig
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)
Boligbebyggelse
Fritidsbebyggelse
Tjenesteyting
Fritids- og turistformål
Næringsbebyggelse
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Andre typer bebyggelse
Grav- og urnelund - nåværende
Idrettsanlegg - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)
Veg, parkeringsplass
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)
Naturområde, Friområde
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)
LNFR-areal
LNFR-areal, spredt boligbebyggelse
LNFR-areal, spredt fritidsbebyggelse
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet
Kommuneplan-Bruk og vernav sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
Småbåthavn, farleder
Drikkevann
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
Faresone - Ras- og skredfare
Angitthensynsone - Hensyn reindrift
Detaljeringsone
Båndlegging for regulering etter PBL
Linje- og punktsymboler
Planens begrensning
Grense for arealformål
Kartopplysninger
Kilde for basiskart:
Dato for basiskart:
Koordinatsystem: UTM sone 33 / Euref89
Høydegrunnlag: NGO 1954
Ekvidistanse 5 m
Kartmålestokk 1:2.000
0 225 450 m
N
KOMMUNEPLAN ETTER PBL AV 2008
Kommunedelplan Sleneset
Lurøy kommune
MED TILHØRENDE BESTEMMELSER
Arealplan-ID
1836181240082011
Forslagsstiller
Lurøy kommune
Kartprodusent:
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
SAKS-NR.
DATO
SIGN.
Kommunestyrets vedtak:
15/12
21.03.2012
2. gangs behandling i Formannskapet
27/12
14.03.2012
Offentlig ettersyn fra 12.09.2011 til 01.11.2011
1. gangs behandling i Formannskapet
70/11
24.08.2011
Fastsetting av planprogram
64/09
03.06.2009
Høring og offentlig ettersyn av planprogram, februar - mai 2009
19/06
11.02.2009
Vedtak av planoppstart i Formannskapet
01/06
25.01.2006
PLANEN UTARBEIDET AV:
PLANNR.
TEGNNR.
SAKSBEH.
VS
Y 391200
Y 392400
Y 393600
X 7363200
X 7362000
X 7360800

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/507/72
Uthentet 2025-05-22 11:47

112a

Dagbok nr. 507/59 26/2-
Rana sorenskriverembete

Kjöpekontrakt.

Stpl. kr. 60,-
a/s Nordlandsb. 15/1-58.

Undertegnede Albert Relöy og Håkon Relöy, og som kjöper Erling Sinkaberg, har idag inngått fölgende overenskomst :-
Albert og Håkon Relöy selger til Erling Sinkaberg, Sörodden av Gjeitskjæret, gårdsnr. 8, bruksnr.2, av Luröy herred, efter fölgende merker, 10 meter sör fra nöstet i vestnordvest retning til havet på ytersiden.
Med salget fölger påstående seihesjer samt kai, til en omforenet pris av kr. 6000.- sekstusenkroner.
I kjöpesummen inngår fritt leide av stentak, til bruk på den kjöpte eiendom, efter nærmere anvist plass for sprengning av fjell, samt fri grunn for fremföring av telefon og kraft linjer til eiendommen.
Kjöpesummen erlegges med kr. 4000.- firetusenkroner kontant, når kontrakten blir undertegned, resten kr.2000.-totusenkroner innen et år fra dato.
Når kjöpesummen er betalt, kan kjöperen forlange eiendommen rettslig overdratt og skjöttet.
Nye eiere av nordparten av Gjeiskjæret, må ikke oppföre beboelseshus nermere Erling Sinkabergs fiskehjeller, en loven tilsier.
Kontrakten er utstedtt i to eksemplarer, kjöper og selger beholder hver sitt.

Sleneset, 20.des.1957.

Erling Sinkaberg

Håkon Relöy
Albert Relöy

Til vitterlighet.
J.B. Johansen
Cato Karlsen

Rett avskrift bekreftes:

Kjell G. Strøm

Storsteinmoen 33,
8618 Mo i Rana

Sak: Kjøp av naust.

I forbindelse med kjøp av eiendom - naust G.nr 8 B nr 166 bekreftes følgende avtale.
– Avtalen gjelder over GnrB Bnr 30, Leirøy Kommune (1833)
– Veirett med parkering.
– Rett til båtplass.
– Avtale om alminnelig ferdsel på kaiene for tilgang til flytebrygge.
– Felles vedlikehold av veg.

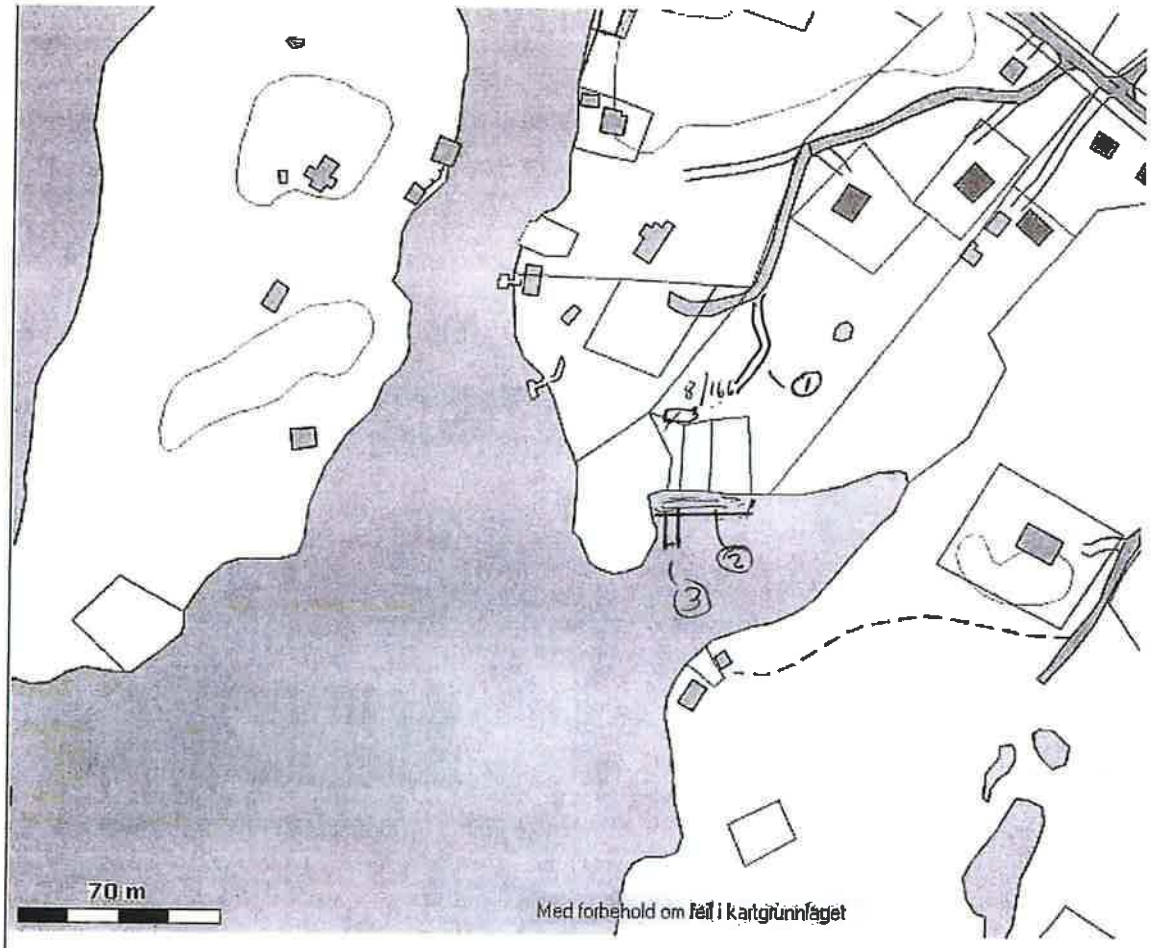
Sleneset, 04.06.09

Eilert Edvardsen
Eilert Edvardsen.
Grunneier
G.nr 8 B.nr 30
090739 [redacted]

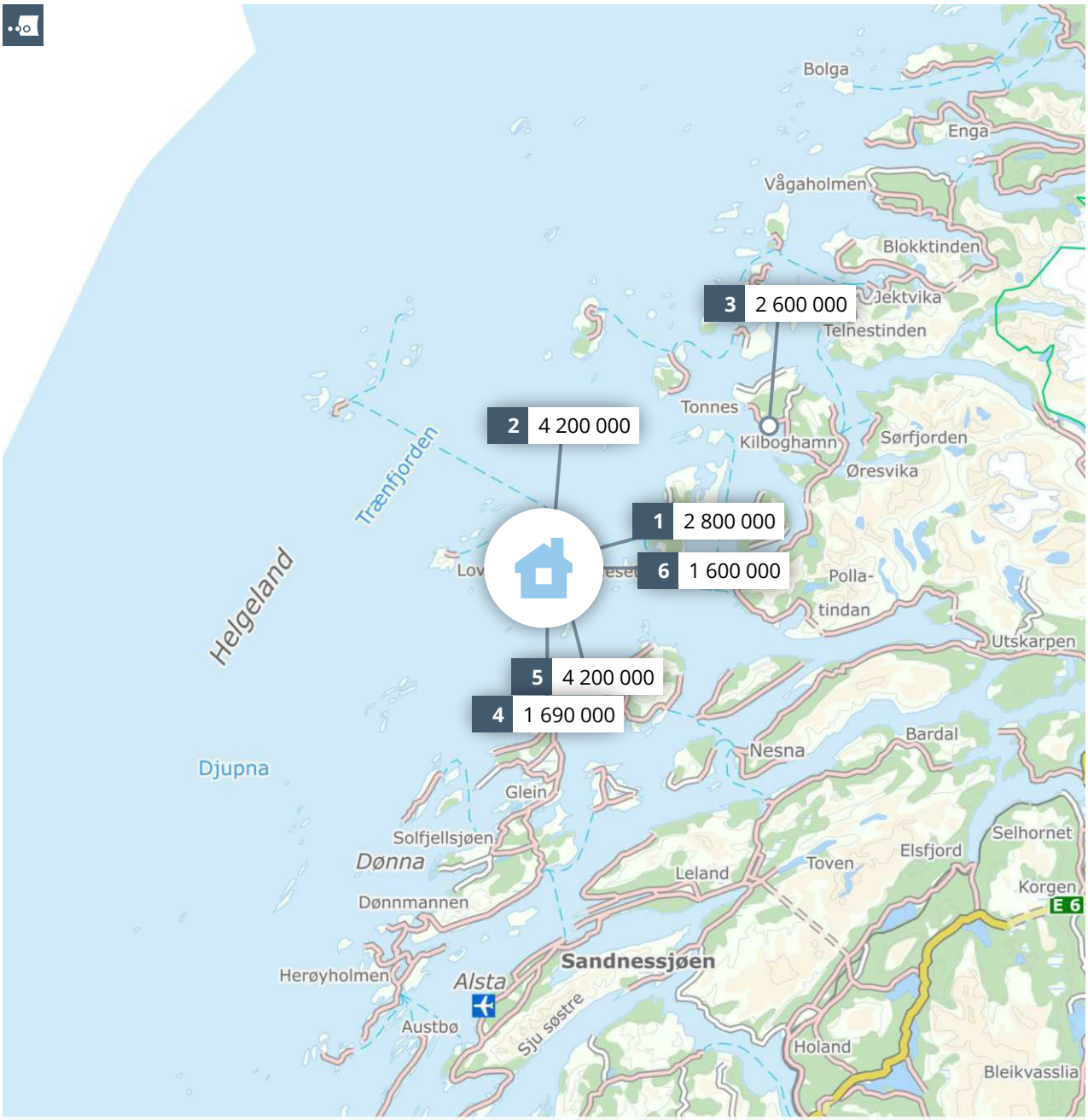
Kjell G. Strøm
Kjell G. Strøm
Nausteier

Doknr: 571277 Tinglyst: 12.07.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Denne kopi bekreftes
Sign.
Rana tingrett 12.06.09



① : Vegrettighet frem til naust. – med parkering. Felles vedlikehold.
② : Kai - almennelig ferdsel
③ : Tilgang til flytebrygge – båtplass



Meglers verdivurdering

SOLVÆRØYAN 35

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 26.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hans Christian Espenes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Solværøyan 35, 8762 SLENESET

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1890

GNR 8 BNR 116 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1834 LURØY
GRUNNKRETS Sleneset-Moflag

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	24 631
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	203 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					31,9 daa	
Byggeår					1890	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gravgårdsveien 4					13.08.2024	2 970 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**38 889**
	72 m²	1999	1 414 m²	1 sov							
2	Solværøyan 12					09.09.2021	-	**4 200 000**	-	4 200 000	**-**
	0 m²	1995	20,6 daa	- sov							
3	Tonnesveien 160					14.01.2021	2 500 000	**2 600 000**	0	2 600 000	**38 235**
	68 m²	1900	66,8 daa	4 sov							
4	Solværøyan 50					06.05.2024	-	**1 690 000**	-	1 690 000	**23 803**
	71 m²	1926	2 767 m²	3 sov							
5	1834-11/26/0/0					30.07.2021	4 200 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**20 896**
	201 m²	1995	73 m²	5 sov							
6	Solværøyan 60					19.05.2020	2 000 000	**1 600 000**	0	1 600 000	**19 277**
	83 m²	1932	123,6 daa	4 sov							

Eiendommer som denne er sjeldne å finne på det åpne boligmarkedet i dag. Geitskjæret på Sleneset er en privat øy som består av et tidligere gårdsbruk. Eier tok over eiendommen på 1990-tallet, og har brukt all sin ledige tid til å stelle og forvalte eiendommen. Bygningene består av hovedhus, bryggehus, naust, fjøs og grillhytte. Steady båt, kan medfølge om ønskelig. Huset ble pusset opp i 1994 og holder seg godt ut fra renoveringsdato. Et åpent og vakkert utsiktspanorama er tilgjengelig fra hele øya, og den spektakulære kystnaturen er et skue man aldri går lei.

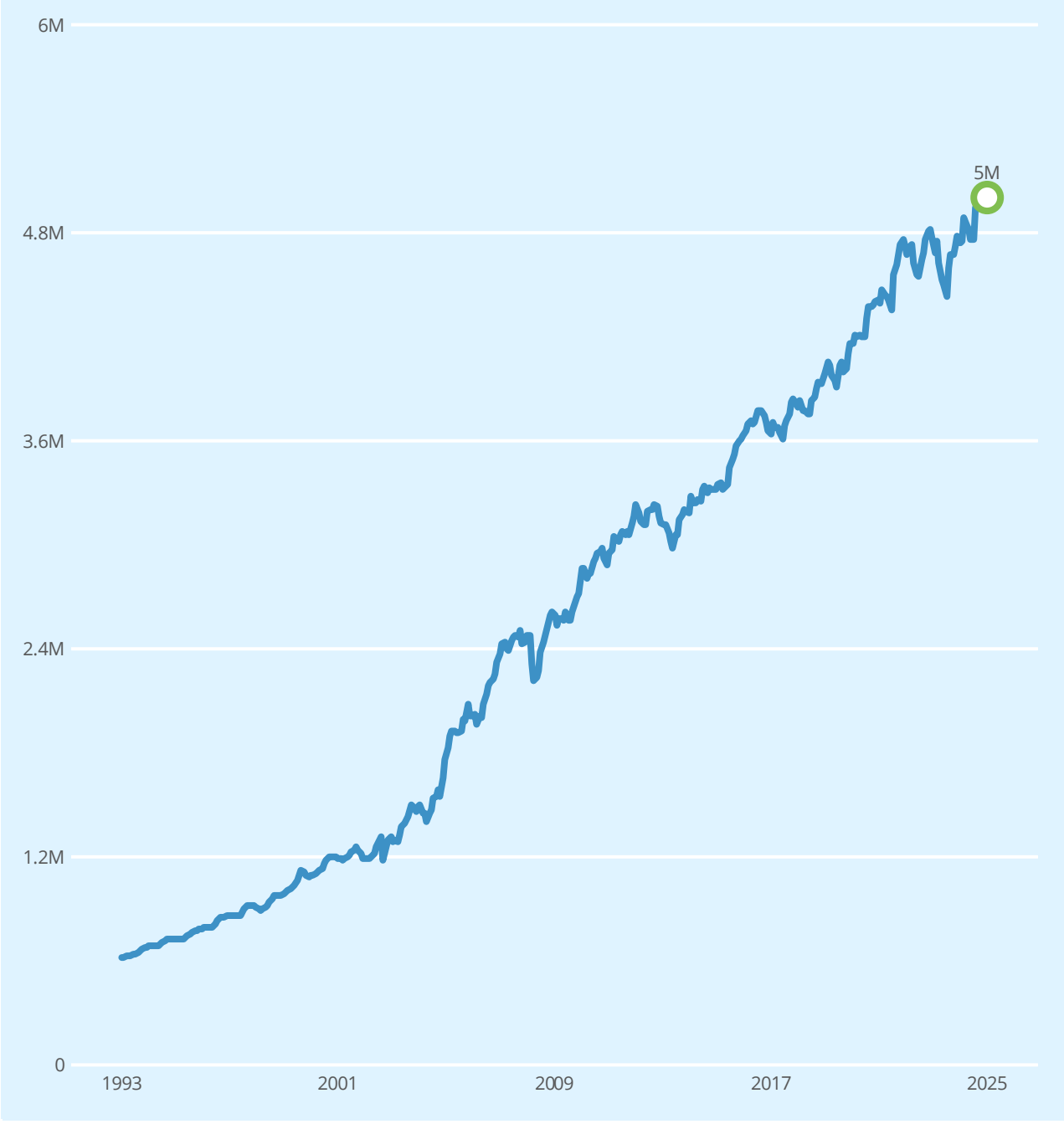
Nærmeste dagligvarehandel ligger på Sleneset. Bygda har også barnehage, barneskole og ungdomsskole og består av en blanding av fastboende og fritidsboligeiere. Fra fastlandet kan man ta både hurtigbåt og ferge, og turene tar hhv. 40 og 90 min.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.08.1994		25.08.1994	-	160 000	-	160 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer. Eiendommen som skal selges gjelder flere gårds- og bruksnummer. 8/116, 8/24, 8/166

Fritidsboliger til salgs i LURØY kommune nå

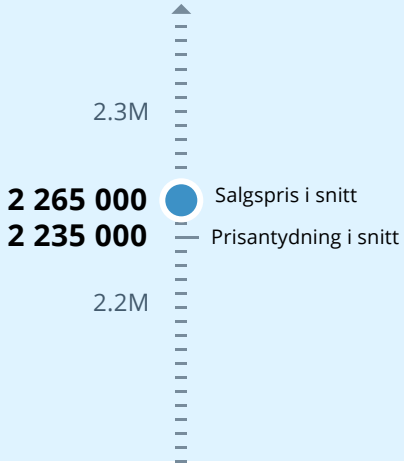
4
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
35
dager

Fritidsboliger solgt i LURØY kommune siste 9 mnd

11
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
89
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Geitskjæret, 8762 Sleneset
Gnr. 8, Bnr. 116 og Gnr. 8, Bnr. 24 og Gnr. 8, Bnr. 166, Lurøy kommune.

Oppdragsnummer:
114251024

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Hans Christian Espenes

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 940 01 660

E-post: hans.christian.espenes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
