Leirskardveien 15, 8646 KORGEN



PROPR.NO

Selger
Tommy Håkonsen
93049565

Prisantydning
2 000 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1832 Gnr. 145 Bnr. 1 Fnr. 181

Koselig lite hus i landlige omgivelser - Hagestue m/ vedovn - Vedbod.

PRISANTYDNING
kr 2 000 000 kr

LIGNINGSVERDI
kr 300 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 12 243 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
49kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
26kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
26kvm

ANTALL SOVEROM
1

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
572kvm

BYGGEÅR
1949



Sett fra innkjørsel til huset



Trapp fra hagestue/platt og ned til inngangsparti



Huset sett fra adkomstveien



Inngangsparti, dør til bod og inngangsdør



Bakside med inngang til bod



Inngangsparti



Hagestue sett fra loftsvindu



Hagestue m/platt



Vedbod



Stue



Stue



Kjøkken



Oppgang til loft



Gang sett fra ytterdør



Gang mot ytterdør



Bad



Bad



Soverom



Loftgang



Loftgang med sengeplass



Hagestue



Hagestue



Utsikt fra hagestue

Om boligen

Velholdt lite hus nært Korgen sentrum.
Nåværende eier overtok boligen i 2013. Boligen ble totalrenovert, tilleggsisolert og påbygd i 2014-2015. 1. etg. inneholder vindfang, stue/kjøkken, bad og to boder- en i tilknytning til inngagspartiet og en integrert i boligen med inngang på baksiden. Loft inneholder ett soverom og loftgang med en sengeplass. Huset har en liten terrasse ifm. utvendig trapp. I tillegg er det en hagestue m/vedovn og utv. platting samt uthus/vedbod, bygget hhv. 2021 og 2024. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Huset har i disse årene blitt brukt som fritidsbolig, men er godkjent som helårsbolig. Det er bilvei helt frem. Det er også anlagt en større parkeringsplass ifm. adkomstveien, i tillegg til parkering foran boligen. Eiendommen har svært gode solforhold. Boligen står på festetomt og har tinglyst veirett.

Beliggenhet

Koselig lite hus, med flere turmuligheter rett utenfor stuedøra. Huset ligger skjermet til, men likevel bare en kort spasertur fra Korgen sentrum (ca. 800m) med matbutikk, apotek, håndarbeidsbutikk, blomsterbutikk, frisør og kafe. m.m. Her er det også bussforbindelse mot Mo i Rana og Mosjøen.

Annet

Visning etter avtale med eier(e).

Dette inventaret følger med boligen:
Oppvaskmaskin, komfyr, garderobeskap i gang. Evt. annet inventar, som er ønskelig å overta, kan diskuteres nærmere.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
50 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

67 990 kr (Omkostninger totalt)

---

2 067 990 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å

anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Enebolig
Leirskardveien 15, 8646 KORGEN
HEMNES kommune
gnr. 145, bnr. 1, fnr. 181

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21602-1134 **Eiendomsverdi ref nr:** FM9444

Autorisert foretak: Helgeland BBL **Sertifisert Takstingeniør:** Olaf Andreas Karstensen **Vår ref:** Olaf Karstensen

HELGELAND BBL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Helbo Takst

er en underavdeling til teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontorplass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.
Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.
Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 4 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Rapportansvarlig

Olaf Andreas Karstensen
Uavhengig Takstingeniør
oak@helgelandbbl.no
970 88 493

Medansvarlig

John-Roger Hansen
Uavhengig Takstingeniør
jrh@helgelandbbl.no
911 31 448

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Helgeland BBL
Postboks 1013 Sentrum
8602 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt og utover påpekte anmerkninger i rapporten, kun med forventet bruksslitasje på overflater.
Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.
Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med panneformede metallplater. Forenklet diffusjonsåpent undertak. Taket ble byttet i ca 2014. Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløpsrør av metall, heldekkende beslag over pipe.
Hoveddelen av huset har saltak, med tilbygg med pulttak. Det er oppvarmet rom/åpen himling i boligen. Tak på tømmerdel er oppforet og isolert med 10cm. Tak på tilbygg har 20 cm isolasjon.
Ytterveggene på hovedhuset har tømmerkonstruksjon. Boligen er i 2014-2015 tilbygget med stenderverkskonstruksjon. Vegger er kledd med liggende bordkledning.
Tømmervegger er tileggsisolert med 7-10cm. Tilbygg har 15cm isolasjon i vegger.
Det er malte vinduer med 2-lags glass fra 2014.
Det er malt hovedytterdør med 2-lags glass.
Enkel panelt boddør i tre og fyllingsdør til utebod ved entrè.
Det er veranda og terrasse ved entre på ca 9m² av impregnerte materialer.
Platting på mark på ca 17m² ved utestue. Dekke av kompositt.
Trapp opp til entrè av aluminium strekkmetall.
Trapp i terrenget mellom terrasse og platting av impregnerte materialer.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvene er av laminat, furu, flis og belegg.
Veggene er utført med trepanel, MDF-plater og tømmervegger.
Himlingen er kledd med trepanel.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Stubbegulvet i tømmerdel ble revet og isolert med 25cm i 2024 av Tømrer Svein Jensen AS. Stubbegulv i tilbygg har 20cm isolasjon.
Boligen står på pilarer og radonsperre er ikke relevant.
Boligen ligger i et område med "usikker aktsomhetsgrad" i NGU`s kart over radon aktsomhetskart.
Det er isolert stålpipe og vedovn i stue.
Hytta står på pilarer og er åpen under trebjelkelag og stubbegulv.
Stubbegulv er kledd med asfaltplater.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er heltre furu fyllingsdører.
Det ble ved befaringen ikke observert eller opplyst fra eier, om skadedyr og fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

Gå til side

Baderommet er bygget i 2014. Tømrerarbeid utført som egeninnsats av eier som er tømrer. El-arbeid utført av IP-elektro AS. Rør-arbeid utført av Rørco AS.
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.
Eier har ikke fremvist dokumentasjon på produkter eller utførelse, men det er fremvist noen bilde fra prosessen.
Eier har beskrevet utførelsen som følger:
Gulv er oppbygd med vannfast sponplater, cementplater, varmekabler, avrettningsmasse, smøremembran med slukmansjett og armeringsbånd mellom vegg og gulv. Membran smurt opp ca 20mm under terskel. Fliser på gulv og sokkelflis på vegg.
Vegger er kledd med vannfast sponplater, baderomstapet som er malt med våtromsmaling.
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er plant.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt som påstrykningsmembran/smøremembran på gulv.
Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm. I følge eier er det smurt membran ca 20mm opp under terskel bak list.
Våtrommet har innredning med profilerte fronter med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har fukstyrt elektrisk avtrekksvifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,5%.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har laminat på gulvet, trepanel på vegger og i tak.
Kjøkkenet har innredning med malte profilerte trefronter.
Benkeplaten er av laminat med 2-kums benkebeslag. Det var ved befaringen oppvaskmaskin, komfyr med platetopp, micro og kjøle/fryse-skap. Malte plater mellom benk og overskap.
Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

De innvendige synlige vannledningene er forniklede kobberrør og kobberrør. Hovedkran og redukksjonsventil i kott under trapp.
Bakkekran under bolig med stenging i bod.
Vann og avløpsanlegg ble byttet i 2014 av Rørco AS.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det er naturlig ventilasjon med styrt avtrekk fra kjøkken og bad.
Boligen varmes opp med vedovn, varmekabler i badegulv samt elektrisitet.
120 liters Oso varmtvannsbereder fra 2014 montert i kott under trapp.
Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i trapp.
Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 15.05.2018. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.
Det foreligger samsvarserklæring på renovering og nytt sikringsskap fra 2015.
Boligen har det nødvendige utstyr som er pålagt av forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Bygningen står på pilarer. Det foreligger ingen opplysninger om drenering av området.
Boligen er fundamentert på søyleblokker.
Det er forstøttningsmur av naturstein på sørsiden av boligen.
Hellende terreng med ulike nivåer.
Avløpsledningene er av plast fra 2014 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Vannledningene er av plast fra 2014 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utført av Johansen Maskin AS

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	55 m²
Totalpris	2 000 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger tegninger, datert 20.01.2014.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 26.05.2015.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring, datert 03.09.2026.

Utestue

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på bygget.
I følge eier er bygget oppsatt uten krav om søknad.

Uthus/vedbod

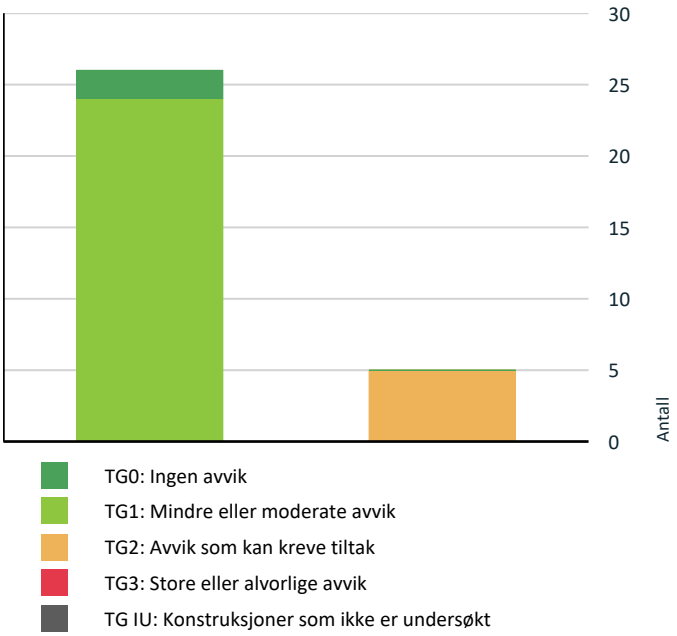
• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke dokumentasjon på bygningen.

Helgeland BBL
Postboks 1013 Sentrum
8602 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er 90cm høyt. Dagens krav er 1m.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp opp til entrè.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar
I følge eier. Usikkert byggeår.

Anvendelse
Eneboligen brukes som fritidsbolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med panneformede metallplater. Forenklet diffusjonsåpent undertak. Taket ble byttet i ca 2014. Besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av metall, heldekkende beslag over pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er noe rust/sot-merker på pipehatt og underliggende plater/beslag.
Takrenner er litt deformert på sørsiden, samt det mangler takrenner på bod.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
• Stigetrinn for feiler må monteres.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Hoveddelen av huset har saltak, med tilbygg med pulttak. Det er oppvarmet rom/åpen himling i boligen. Tak på tømmerdel er oppforet og isolert med 10cm. Tak på tilbygg har 20 cm isolasjon.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene på hovedhuset har tømmerkonstruksjon. Boligen er i 2014-2015 tilbygget med stenderverkskonstruksjon. Vegger er kledd med liggende bordkledning.
Tømmervegger er tileggsisolert med 7-10cm. Tilbygg har 15cm isolasjon i vegger.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass fra 2014.



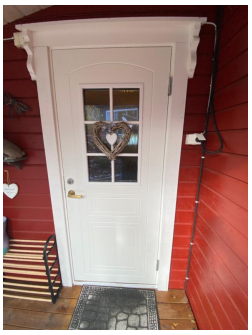


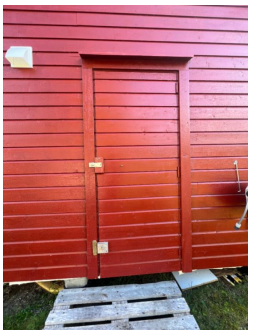
TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør med 2-lags glass.
Enkel panelt boddør i tre og fyllingsdør til utebod ved entrè.

Tilstandsrapport







TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda og terrasse ved entre på ca 9m² av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er 90cm høyt. Dagens krav er 1m.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting på mark på ca 17m² ved utestue. Dekke av kompositt.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp opp til entrè av aluminium strekkmetall.
Trapp i terrenget mellom terrasse og platting av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp opp til entrè.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av laminat, furu, flis og belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med trepanel, MDF-plater og tømmervegger. Himlingen er kledd med trepanel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Stubbegulvet i tømmerdel ble revet og isolert med 25cm i 2024 av Tømrer Svein Jensen AS. Stubbegulv i tilbygg har 20cm isolasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er utført høydemålinger i flere tilfeldige rom og det største avviket er i 1. etasje med 30mm planavvik i stue/kjøkken.

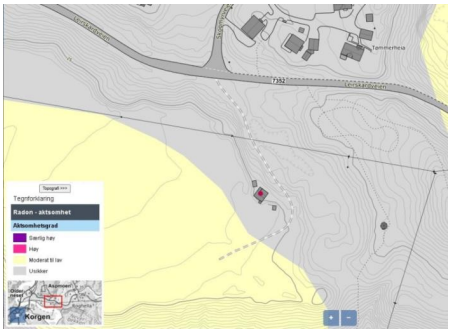
Konsekvens/tiltak

• Det anbefales videre obsevasjon. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig.

Radon

Beskrivelse

Boligen står på pilarer og radonsperre er ikke relevant.
Boligen ligger i et område med "usikker aktsomhetsgrad" i NGU`s kart over radon aktsomhetskart.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert stålpipe og vedovn i stue.



TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Hytta står på pilarer og er åpen under trebjelkelag og stubbegulv.
Stubbegulv er kledd med asfaltplater.

Tilstandsrapport





Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

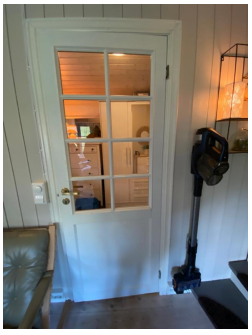
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er heltre furu fyllingsdører.



TG 0 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble ved befaringen ikke observert eller opplyst fra eier, om skadedyr og fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderommet er bygget i 2014. Tømrerarbeid utført som egeninnsats av eier som er tømrer. El-arbeid utført av IP-elektro AS. Rør-arbeid utført av Rørco AS. Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

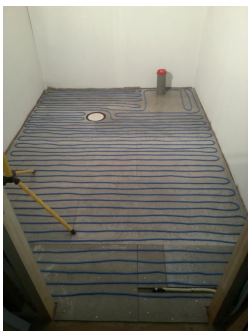
Eier har ikke fremvist dokumentasjon på produkter eller utførelse, men det er fremvist noen bilde fra prosessen.
Eier har beskrevet utførelsen som følger:
Gulv er oppbygd med vannfast sponplater, cementplater, varmekabler, avrettningsmasse, smøremembran med slukmansjett og armeringsbånd mellom vegg og gulv. Membran smurt opp ca 20mm under terskel. Fliser på gulv og sokkelflis på vegg.
Vegger er kledd med vannfast sponplater, baderomstapet som er malt med våtromsmaling.

Vurdering av avvik:

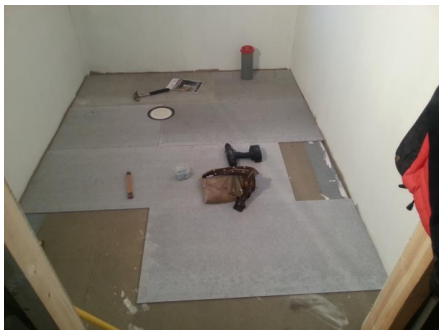
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med panel på innvendig tak.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er plant.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet er plant med en membransmurt terskel på ca 20mm. Badet har dusjkabinett med styrt avrenning rett i sluk.

• Det mangler fug/silikonfug mellom gulv/sokkelflis.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Badet har dusjkabinett med styrt avrenning rett i skluk men ved en lekkasjesituasjon kan dette medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Avvik bør utbedres.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Veggene er kledd med baderomstapet som er malt med våtromsmaling, i følge eier.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt som påstrykningsmembran/smøremembran på gulv.
Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm. I følge eier er det smurt membran ca 20mm opp under terskel bak list.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.





Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med profilerte fronter med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

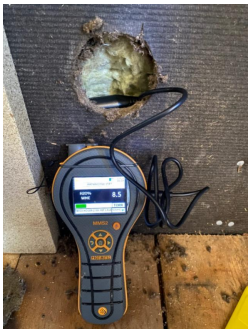
Våtrommet har fukstyrt elektrisk avtrekksvifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,5%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminat på gulvet, trepanel på vegger og i tak.
Kjøkkenet har innredning med malte profilerte trefronter. Benkeplaten er av laminat med 2-kums benkebeslag. Det var ved befaringen oppvaskmaskin, komfyr med platetopp, micro og kjøle/fryse-skap. Malte plater mellom benk og overskap.
Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige synlige vannledningene er forniklede kobberrør og kobberrør. Hovedkran og redukksjonsventil i kott under trapp. Bakkekran under bolig med stenging i bod.
Vann og avløpsanlegg ble byttet i 2014 av Rørco AS.

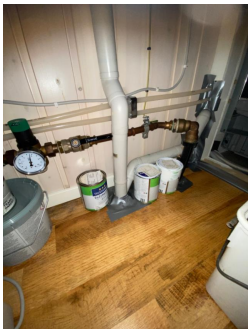
Tilstandsrapport



Bakkekran under bolig.



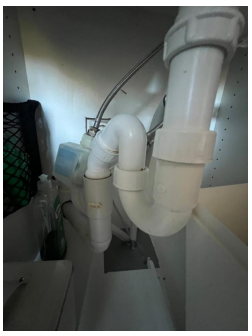
Røropplegg under vask på bad



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør. Vann og avløpsanlegg ble byttet i 2014 av Rørco AS.



Røropplegg under kjøkkenbenk.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med styrt avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen varmes opp med vedovn, varmekabler i badegulv samt elektrisitet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

120 liters Oso varmtvannsbereder fra 2014 montert i kott under trapp.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i trapp.
Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 15.05.2018. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.
Det foreligger samsvarserklæring på renovering og nytt sikringsskap fra 2015.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har det nødvendige utstyr som er pålagt av forskriftskrav.

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen står på pilarer. Det foreligger ingen opplysninger om drenering av området.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på søyleblokker.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøttningsmur av naturstein på sørsiden av boligen.

Tilstandsrapport



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

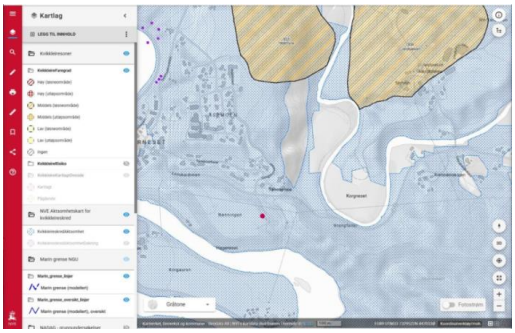
Hellende terreng med ulike nivåer.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av plast fra 2014 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast fra 2014 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utført av Johansen Maskin AS

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er 90cm høyt. Dagens krav er 1m.

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp opp til entrè.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Stigetrinn for feiler må monteres.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Bygninger på eiendommen

Utestue



Anvendelse
Oppholdsrom

Byggeår
2021

Kommentar
I følge eier.

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse av utestue.
Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Bygget er enkelt fundamentert på bakken.
Trebjlekelag dekket med kompositttdekke.
Vegger av stenderverk, kledd utvendig med liggende kledning.
Pulttakskonstruksjon av sperrer, kledd med trapesformede stålplater.
Bygget er ikke isolert og kledd innvendig.
Vinduer av tre med enkeltglass.
Skyvedørsparti
Det er innlagt strøm.
Det er vedovn.

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



Uthus/vedbod



Anvendelse
Lagringsplass

Byggeår
2024

Kommentar
I følge eier.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse av utebod.
Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Bygget fundamentert på bakken med trebjelkelag.
Vegger av bindingsverk, kledd utvendig med stående kledning og bølgeblikk.
Pulttaks-konstruksjon av sperrer, kledd med bølgeblikk.
Bygget er ikke isolert og kledd innvendig.
Ytterdør av type enkel panelt boddør.
Det er innlagt strøm.

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

55 m²/49 m²

Enebolig: Gang, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Kott, Bod, 2 Soverom

Andre bygg: Utestue, Uthus/vedbod
Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 450 000

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	**2 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 000 000**

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 1 500		Kr.	Kr.

Markedsvurdering
Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Aspmoen 32 ,8646 KORGEN				23-10-2025	2 700 000	**2 700 000**		2 700 000	**26 214**
	95 m²	1975	3 sov							
2	Tømmerheia 4 ,8646 KORGEN				03-04-2024	1 600 000	**2 150 000**		2 150 000	**24 713**
	81 m²	1996	2 sov							
3	Aspmoen 25 ,8646 KORGEN				03-05-2026	2 800 000	**2 750 000**		2 750 000	**23 305**
	118 m²	1974	3 sov							
4	Tømmerheia 18 ,8646 KORGEN				23-04-2023	3 600 000	**3 300 000**		3 300 000	**22 449**
	142 m²	1999	4 sov							
5	Tømmerheia 25 ,8646 KORGEN				16-04-2026	3 650 000	**3 350 000**		3 350 000	**20 938**
	149 m²	2003	3 sov							
6	Sentrumsveien 45 ,8646 KORGEN				03-11-2024	1 690 000	**1 650 000**		1 650 000	**18 333**
	84 m²	1955	3 sov							
7	Sentrumsveien 19 ,8646 KORGEN				07-05-2024	2 290 000	**2 100 000**		2 100 000	**13 462**
	156 m²	1953	4 sov							
8	Aspmoen 43 ,8646 KORGEN				10-04-2025	1 900 000	**1 900 000**		1 900 000	**10 674**
	178 m²	1965	3 sov							

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Festeavgift	Kr.		1 500
Forsikringer. Stipulert av takstmann	Kr.		5 000
Kommunale avgifter.	Kr.		12 243
Renovasjon. (Det bemerkes at det betales fritidsrenovasjon men eiendommen er en bolig.)	Kr.		1 144
Vedlikeholdskostnader stipulert av takstmann.	Kr.		12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**32 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	730 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 000 000**

Utestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Utestue	Kr.		**110 000**

Uthus/vedbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Uthus/vedbod	Kr.		**50 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 160 000**

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.		300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 450 000**

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

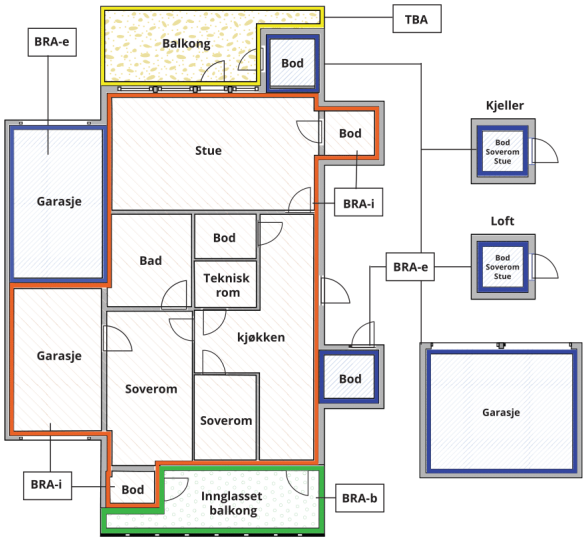
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enebolig

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	40	6		46	9		46
Loft	9			9		9	18
SUM	**49**	**6**			**9**	**9**	**64**
SUM BRA	**55**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, kott	Bod	
Loft	Soverom, soverom 2		

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e) består av 2 stk boder med utvendig adkomst . En bod ved entre på ca 2m² og en fra hage på ca 4m².

Terrasse- og balkongareal (TBA) består veranda og platting ved entrè på ca 9m².

Areal ved lav himlingshøyde ALH) er ikke målbart areal på grunn av lav himlingshøyde, som utgjør ca 9m² på loftet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, datert 20.01.2014.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 26.05.2015.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring, datert 03.09.2026.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Stubbegulv på tømmerdel ble etterisolert i 2024.

Utestue

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		11		11	16
SUM		**11**			**16**
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på bygget.
I følge eier er bygget oppsatt uten krav om søknad.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bygget er oppført i 2021.

Uthus/vedbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke dokumentasjon på bygningen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bygget er oppført i 2024.

Helgeland BBL
Postboks 1013 Sentrum
8602 MO I RANA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Olaf Andreas Karstensen	Takstingeniør
	Undi Amundsen	Kunde
	John-Roger Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	145	1	181	0	572.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Leirskardveien 15

Festekontrakt

Neste justering

Utløpsdato

Hjemmelshaver
Håkonsen Tommy Per, Amundsen Undi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger usjenert på Rønningen ved Tømmerheia i utkanten av Korgen. Ca 800m gåavstand til butikker, kafeer, vertshus og bensinstasjon. Nærhet til alt Korgen har å by på, som skole, barnehage idrettsanlegg og bussforbindelser mot Mo og Mosjøen. Nærhet til fine fri/tur-områder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via ca 100m privat vei fra Leirskardveien. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Festet tomt på ca 572m². Tomten er hellende med Innkjørsel/parkering. Opparbeidet plen og diverse beplantning rundt boligen, med støttemurer og plattinger.

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente tinglyste forhold som angår eiendommen.

Kommuneplan

Planidentifikasjon: 202401
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Arealbruk: Boligbebyggelse

Servitutter

Det er tinglyst rett til bruk av adkomstvei, med parkering på egnet sted samt rett til anlegg/vedlikehold av vann og avløp på gnr.145 / Brnr.1
Eier opplyser at det er han som har stått for vedlikehold av veien. Veien brukes også av bonden for adkomst til bla. slåttmark.

Heftelser

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

Bebyggelsen

Eiendommen består av enebolig over 2 etasjer, hovedetasje og loft. Uthus og hagestue.

Bebyggelsen i nærområdet består av småhusbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.09.2026		Gjennomgått	8	Ja
Egenerklæring el	13.09.2026		Gjennomgått	1	Ja
Statens kartverk	19.10.2013	Erklæring om rettighet	Gjennomgått	3	Nei
Statens kartverk	07.01.2014	Festekontrakt	Gjennomgått	6	Nei
Hemnes kommune	22.10.2013	Matrikkelbrev	Gjennomgått	16	Nei
Ip elektro	14.10.2015	Samsvarserklæring	Gjennomgått	2	Nei
Ip elektro	04.11.2018	Samsvarserklæring	Gjennomgått	1	Nei
Hemnes kommune	03.09.2026	Ferdigattest	Gjennomgått	1	Nei
Hemens kommune		Div kart, skriv	Gjennomgått		Nei
Hemnes kommune	10.06.2026	Kommuneplanens arealdel	Gjennomgått	45	Nei
Hemnes kommune	22.09.2026	Vei, vann og avløp	Gjennomgått	1	Nei
Hemnes kommune	15.09.2026	Avgifter	Gjennomgått	1	Nei
Hemnes kommune	20.01.2014	Tegninger	Gjennomgått	3	Nei
Ambita	14.09.2026	Matrikkel	Gjennomgått	4	Nei
Ambita	14.09.2026	Grunnbok	Gjennomgått	2	Nei
Haf	15.09.2026	Gebyrer	Gjennomgått	1	Nei
Linea	21.09.2026	El kontroll	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Helgeland BBL
Postboks 1013 Sentrum
8602 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 21.09.2026
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 120072**

Helgeland BBL
V/Olaf A. Karstensen
Postboks 1013
8602 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Leirskardveien 15, 8646 KORGEN.

Navn nettkunde:	HÅKONSEN TOMMY PER
Målernummer:	6970631406000664
Anlegget ble sist kontrollert:	15.05.2018
Kontrollresultat:	Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [x] Annet (spesifiser): Nåværende eier har benyttet boligen som fritidsbolig, men er godkjent som helårsbolig.

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
145	1				181

Adresse: Leirskarsveien 15
Korgen
Postnr.: 8646

Byggeår: 1949/ 2014-2015

Når kjøpte du boligen: 2013

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [x] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)
Frende forsikring

Type villa/husforsikring [x] Standard [x] Utvidet Polise-/avtale: 1151248

Er det dødsbo? [ ] Ja [ ] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver: Tommy Håkonsen og Undi Amundsen

SELGER 1

Etternavn	Håkonsen	Fornavn	Tommy
Ny adresse		E-post	tperha@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	8540 Sted **Ballangen**	Mobil	+47 93049565

SELGER 2

Etternavn	Amundsen	Fornavn	Undi
Ny adresse		E-post	undamund@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	8540 Sted **Ballangen**	Mobil	+47 98865774

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Rørco AS,Korgen. Nytt sanitæranlegg 2014/2015.
IP-elektro AS, Korgen. Nytt el. anlegg 2014/2015.

Egeninnsats: Tommy Håkonsen (Fagbrev som Tømrer/Snekker)

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Firmanavn/beskriv:

Egeninnsats: Tommy Håkonsen (Fagbrev som Tømrer/Snekker).

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Rørco A/S, Korgen. Nytt sanitæranlegg 2014/2015.

Egeninnsats: Tommy Håkonsen (Fagbrev som Tømrer/Snekker)

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ✓ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Tommy Håkonsen (Fagbrev som Tømrer/Snekker)

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ✓ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Tommy Håkonsen (Fagbrev som Tomrer/Snekker)

KJELLER/UNDERETASJE:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ✓ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

IP-Elektro AS, Korgen. Nytt el-anlegg f.o.m. intakskabel 2014-2015.

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ✓ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv: Kontroll el-anlegg 2018. Noen mangler registrert, men utbedret og godkj. Kfr. samsv.erkl. IP-elektro.

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Totalrenovert og påbygd i 2014-2015.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

✓ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Bygningsmessige arbeider ifm. totalrenovering gammel del samt tilbygg etc. : Tommy Håkonsen (Fagbrev som Tømrer/Snekker).
Johansen Maskin AS, Korgen: Nytt vann-og avløpsanlegg tilknyttet kommunalt anlegg.
Rørco AS, Korgen: Nytt sanitæranlegg.
IP-elektro, Korgen: Nytt el- anlegg f.o.m. intakskabel.

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

✓ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Tinglyst veirett m.m. Se erklæring om rettigheter.

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato	Sign. selger 1	Sign. selger 2
13.09 2026	Tommy Håkonsen	Vrdi Amundsen

Olaf Karstensen

Helgeland BBL

Takstmann MNTF
Postboks 1013, 8602 Mo i Rana
E-post: oak@helgelandbbl.no
Tlf: 970 88 493
Org.nr: 948 205 149

Tilstandsrapport brukt bolig – el. Installasjon NS 3600

Boligadresse: Leirskardveien 15, 8646 Korgen

Spørsmål til eier.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014/2015

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

JA

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter

1.1.1999? I så fall etterspør samsvarserklæring? **JA**

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

Forekommer det at sikringene løses ut? **NEI**

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? **NEI**

Dato og signatur: 13.09.2026 Tommy Håkansen

Gjensidige

Egenerklæring

Leirskardveien 15, 8646 KORGEN

26 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Leirskardveien 15	Leirskardveien 15	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har brukt boligen som fritidsbolig siden vi overtok den i 2013. Boligen ble totalrenovert, tilleggsisolert og påbygd i 2014.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 1151248

Informasjon om selger

Selger

Håkonsen, Tommy Per

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2014

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt bad. (en del av påbygg) Snekkerarbeid utført som egeninnsats (har fagbrev som tømrer/snekker) Sanitæranlegg utført av Rorco AS, Korgen. El- installasjoner utført av IP-Elektro AS, Korgen.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rorco AS, Korgen. IP-Elektro AS, Korgen. Tommy Håkonsen, snekkerarbeid.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2014

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Eksit. bolig: Totalrenovert. Nytt tak. Isolering tak, vegger og gulv. Utvendig kledning. Vinduer og hoveddør m.m. Nytt tilbygg.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Egeninnsats. (har fagbrev som tømrer/snekker)

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2014

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt elektrisk anlegg, f.o.m. inntakskabel, i hele boligen.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

IP-Elektro, Korgen

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2014

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt sanitæranlegg og utvendige stikkledninger for vann- og avløp, tilkoblet kommunalt anlegg.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Innvendig: Rørco AS, Korgen. Utvendig: Johansen Maskin AS, Korgen.

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2014

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Se tidligere punkt.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Se tidligere punkt.

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

På eiendommen er det også satt opp en hagestue og en vedbod.
Boligen står på festetomt og har tinglyst veirett.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 89653822

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Tommy Håkonsen	**2026-09-26**

Identification

Tommy Håkonsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Leirskardveien 15, 8646 KORGEN har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 145, Bruksnummer 1, Festenummer 181 i 1832 HEMNES kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	25.09.2026 kl. 14.10
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	25.09.2026 kl. 14.08

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2014/13148-1/200 07.01.2014

HJEMMEL TIL FESTERETT
VEDERLAG: NOK 25 000
Omsetningstype: Annet
AMUNDSEN UNDI
FØDT: 25.03.1962 IDEELL: 1/2
HÅKONSEN TOMMY PER
FØDT: 19.12.1958 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

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

Heftelser i festerett:

2014/13148-2/200 07.01.2014

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Årlig festeavgift: NOK 1 500
Tomteverdi: NOK 35 000
Inngåelsedato: 14.12.2013
Bestemmelser om regulering av leien
Årlig festeavgift er rettet etter tinglysingsloven § 18, 12.05.2014, US
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2013/859421-2/200 09.10.2013

REGISTRERING AV FESTENR.
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1832 GNR: 145 BNR: 1

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som

tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Leirskardveien 15, 8646 KORGEN har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

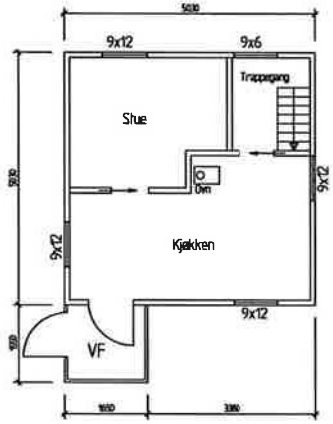
Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

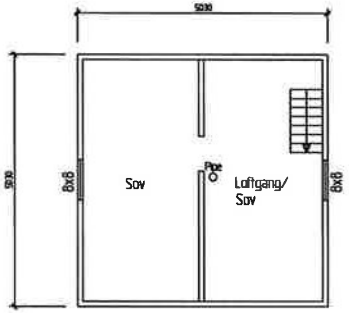
Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Vedlegg E1

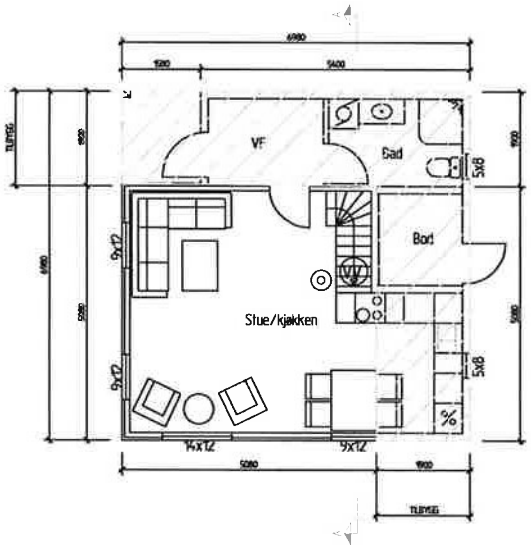


PLAN 1.ETG.

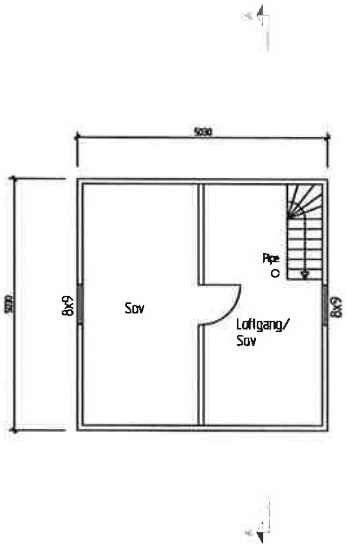


PLAN LOFT

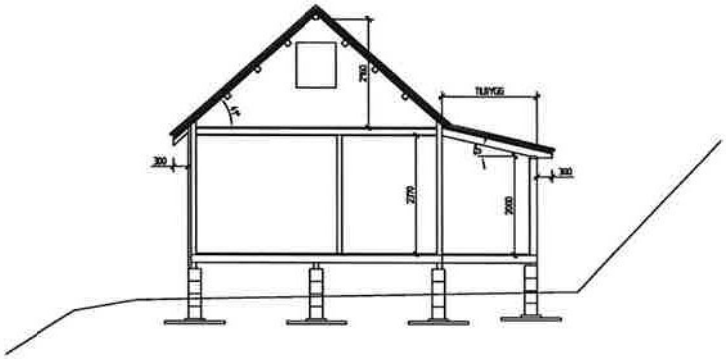
Gnr 145 Bnr 1 Fnr 181
Lindi Amundsen/Tommy Håkonsen
Eksisterende Fritidsbolig
PLAN
Tommy Håkonsen
Arnes
8540 Ballangen
Mob. 93049565
T.H.
T.H.
20.01.2014
1:100



PLAN 1.ETG.



PLAN LOFT



SNITT A-A

Gnr 145 Bnr 1 Fnr 161
Lindi Amundsen/Tommy Håkansen

Fritidsbolig
PLAN OG SNITT

Tommy Håkansen
Arnes
8540 Ballangen
Mob. 93049565

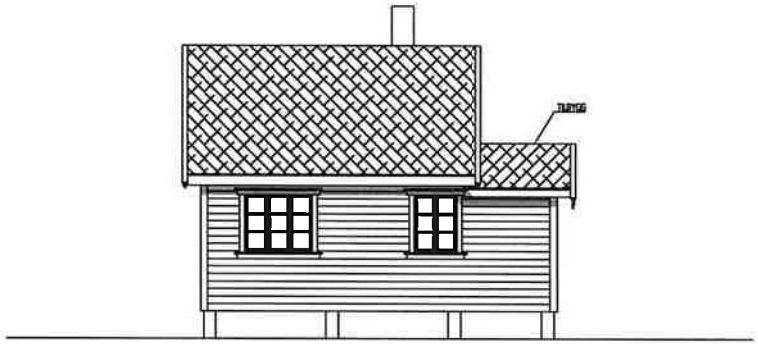
T.H.

T.H.

20.01.2014

1:100

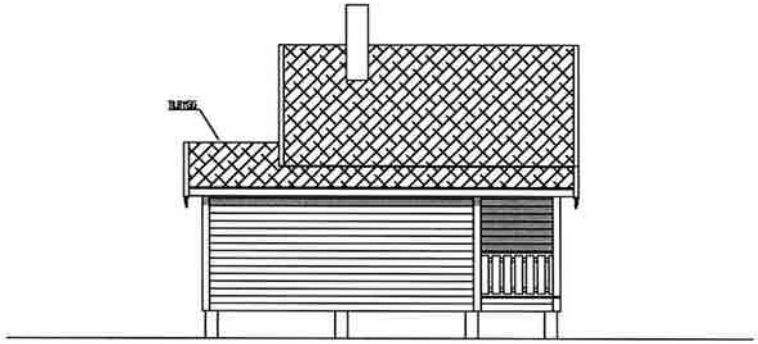
Vedlegg E3



NORD-ØST



NORD-VEST



SØR-VEST



SØR-ØST

Rev.	Ant.	Dato	Endring

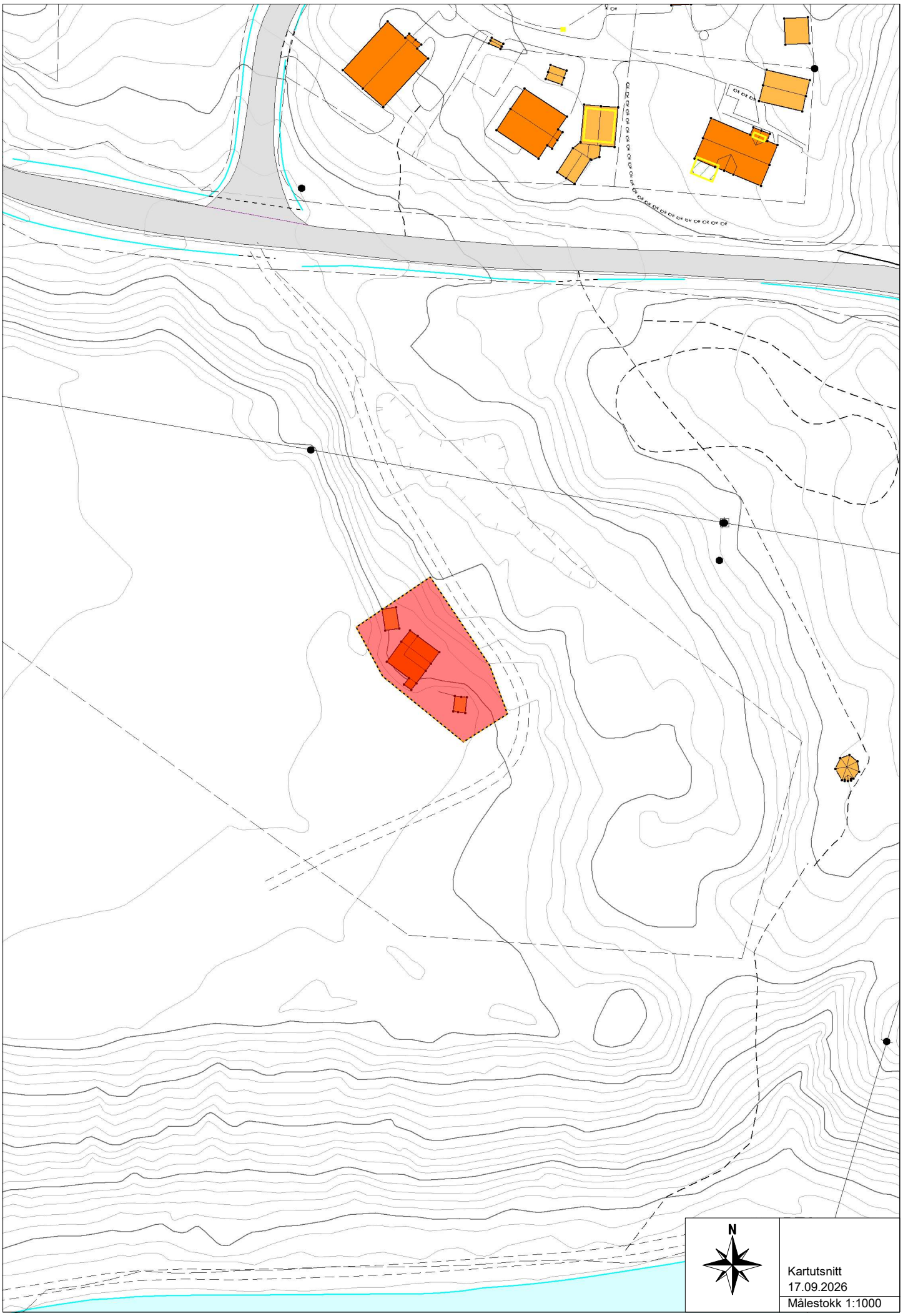
Ombygging fritidsbolig
Undi Amundsen/Tommy Håkonsen

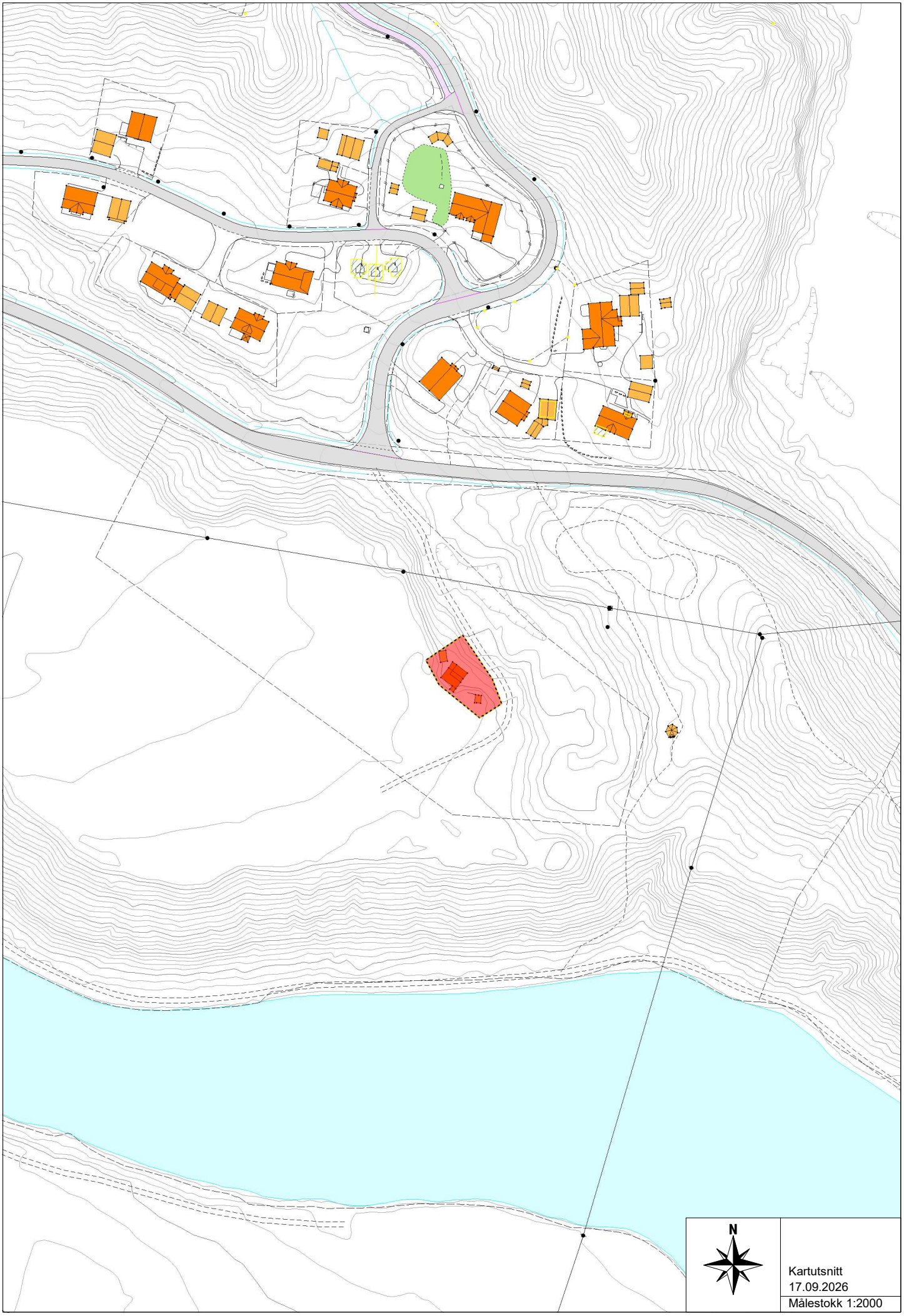
Fritidsbolig
FASADER

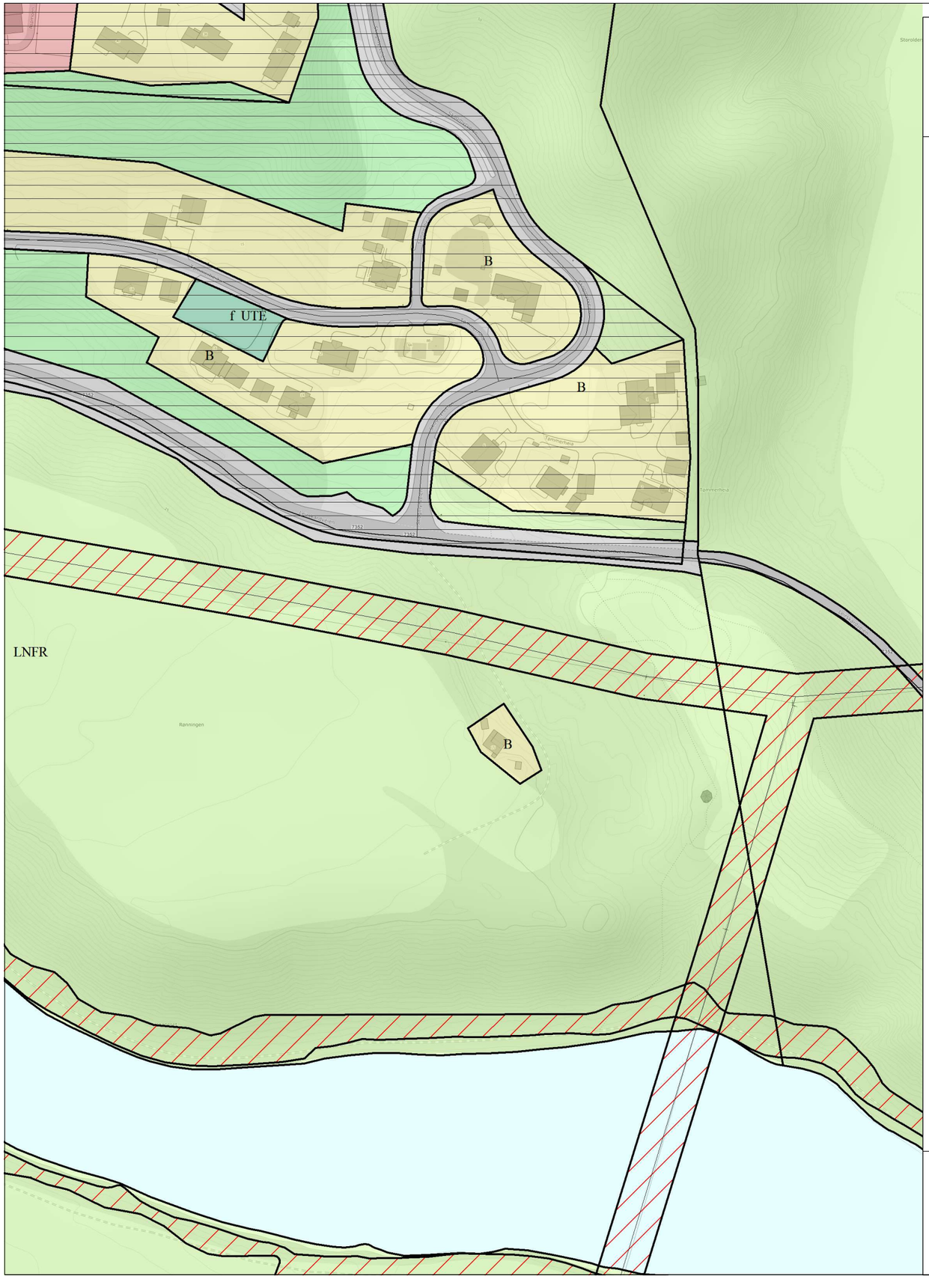
Tegnet av: T.H.
Sjekket av: T.H.
Dato: 28.01.2014
Målestokk: 1:100

Tommy Håkonsen
Arnes
8540 Ballangen
Mob. 93049565

Tegn. nr. 107
Rev.


N
Kartutsnitt
17.09.2026
Målestokk 1:1000


N
Kartutsnitt
17.09.2026
Målestokk 1:2000



GJELDENDE PLANSITUASJON

Utsnitt planbase

Hemnes kommune

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksisterende
- Uteoppholdsarealer - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

- Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)

- LNFR-areal - eksisterende
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende
- Båndlegging etter andre lover - eksisterende
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense
- Detaljeringgrense
- Kraftledning,energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Samleveg - eksisterende
- Påskrift områdenavn

Abc

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Dato for utskrift: 17.09.2026
Kilde for basiskart: FKB-WMS
Dato for basiskart:
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag: NN 2000

Ekvidistanse m
Kartmålestokk 1:2000

0 20 40 60 80 m

N

Hemnes Kommune
Adresse Postboks 100, 8646
Telefon 75197000

Utskriftsdato: 17.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Hemnes Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1832 **Gårdsnr.:** 145 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 181
Adresse: Leirskardveien 15, 8646 KORGEN
Referanse: takst. Olaf. leirskardveien 15

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

Kommentar
Ferdigattest for bruksendring.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Hemnes kommune
Skaperglede mellom smul sjø og evig snø

TOMMY PER HÅKONSEN
Arnes-E6 62

8540 BALLANGEN

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2026/1095-2	Trond Stien	03.09.2026

Ferdigattest - pbl § 21-10

Det er gitt ferdigattest for bruksendring av fritidsbolig til enebolig

Spesifikasjoner:

Saksnummer : 2026/1095 (tidligere sak 2019/595)
Søknadsdato : 02.09.2026
Vedtaksdato : 03.09.2026
Matrikkelnummer : 145/1/181
Bygningsnummer : 300395394
Adresse : Leirskardveien 15, 8646 KORGEN
Tiltakshaver : Tommy Per Håkonsen, Arnes E6 62, 8540 BALLANGEN

Ansvarsfordeling:

Ansv. SØK : Tiltakshaver

Ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til utstedelse av ferdigattest. Sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det framgår også av søknaden at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets, herunder byggeproduktenes, egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget. Tiltaket eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse etter plan- og bygningslovens kapittel 20.

Thomas Wirthgen
Kommunalsjef Samfunn

Trond Stien
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Hemnes Kommune
Adresse Postboks 100, 8646
Telefon 75197000

Utskriftsdato: 22.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Hemnes Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1832 **Gårdsnr.:** 145 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 181
Adresse: Leirskardveien 15, 8646 KORGEN
Referanse: takst. Olaf. leirskardveien 15

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Kommentar
Ca. 80 meter privat vei fra offentlig vei Leirskardveien.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

HEMNES KOMMUNE
Planavdelingen
8646 Korgen

Innsenders navn (rekvirent):	
Tommy Håkonsen	
Adresse:	
Arnes	
Postnummer:	Poststed:
8540	Ballangen
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
19125841530	

Plass for tinglysingsstempel

TINGLYST
DAGBOKNR: 899424
09 OKT. 2013
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Hallvard Aanes	30126230393

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1832	Hemnes	145	1		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1832	Hemnes	145	1	181	

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
4/7-13	H. Aanes

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

- Rett til å benytte eksisterend adkomstvei over eiendommen 145/1. Veiens beliggenhet er avmerket på vedlagte situasjonskart.

-Rett til å anlegg/vedlikeholde nødvendige vann- og avløpsledninger over eiemdommen 145/1. Trase for ledninger er avmerket på vedlagte situasjonskart.

-Rett til plass for parkering på egnet sted langs eksisterende adkomstvei over eiendommen 145/1.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

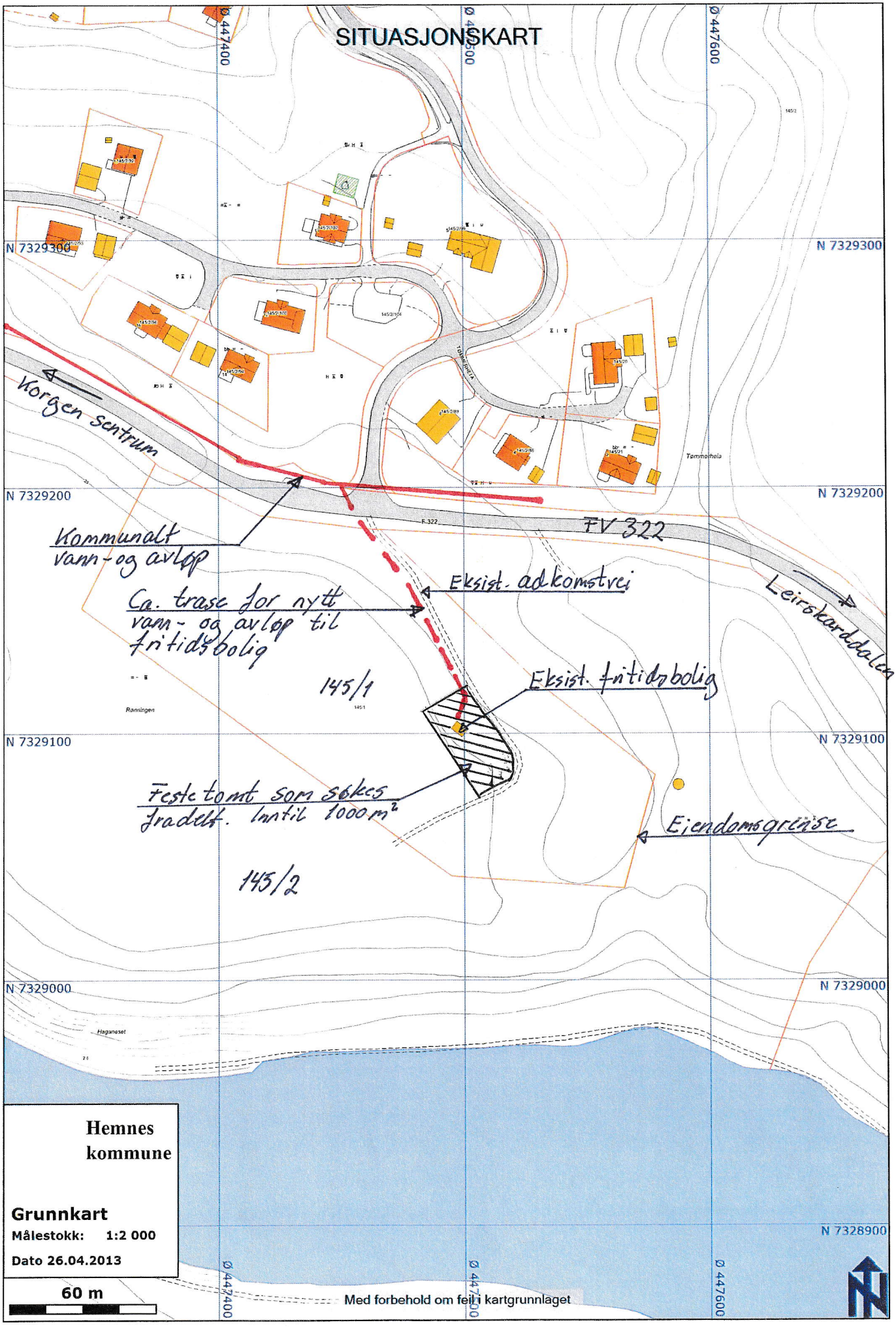
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
4/7-13	H. Aune

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

TINGLYST
DAGBOKNR: 859 424
09 OKT. 2013
STATENS KARTVERK

VEDLEGG D1


SITUASJONSKART
Ø 447400
Ø 447500
Ø 447600
N 7329300
N 7329200
N 7329100
N 7329000
N 7328900
Korgen sentrum
FV 322
Kommunalt vann- og avløp
Ca. trase for nytt vann- og avløp til fritidsbolig
Eksist. adkomstvei
Leirskarddalen
Eksist. fritidsbolig
145/1
Festetomt som søkes fradelt. Inntil 1000 m²
Eiendomsgrense
145/2
Tømmerhola
Haganeset
Ranningen
Hemnes kommune
Grunnkart
Målestokk: 1:2 000
Dato 26.04.2013
60 m
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget

Hemnes Kommune
Adresse Postboks 100, 8646
Telefon 75197000

Utskriftsdato: 15.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Hemnes Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1832 **Gårdsnr.:** 145 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 181
Adresse: Leirskardveien 15, 8646 KORGEN
Referanse: takst. Olaf. leirskardveien 15

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		4782
Avløp		6700
Renovasjon	Ekstern leverandør	Helgeland avfallsforedling IKS
Branntilsyn, feiing		761
Eiendomsskatt		Ingen eiendomsskatt

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

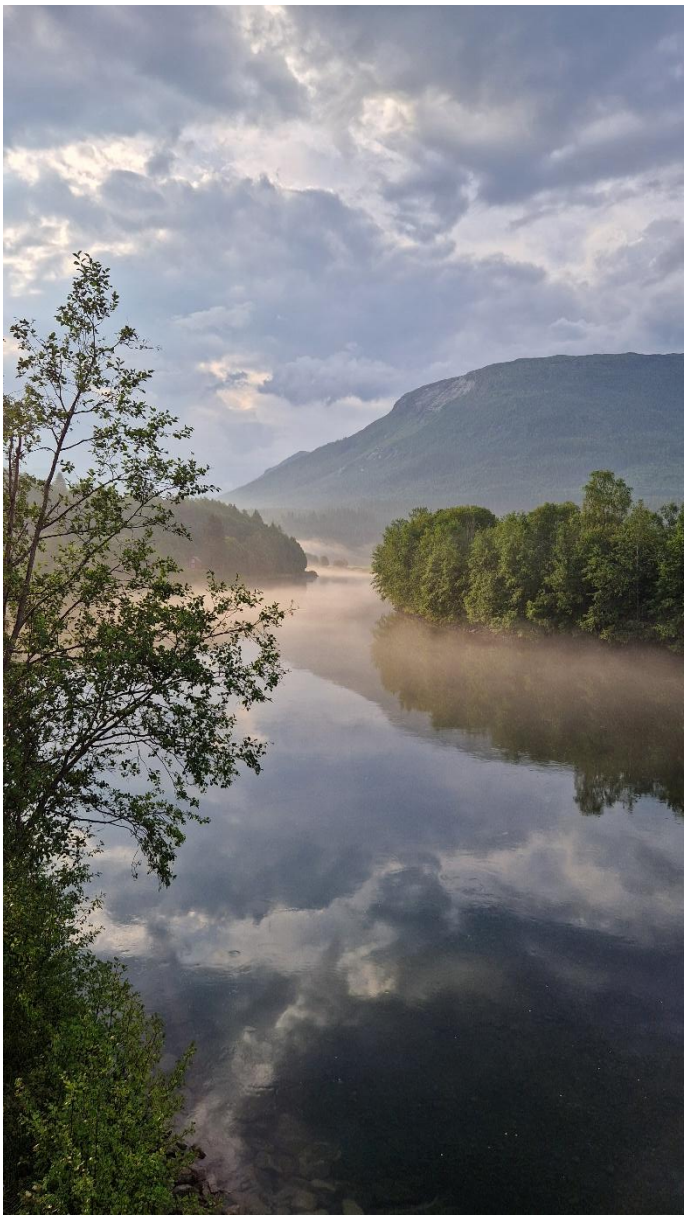
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Hemnes kommune

Skaperglede mellom smul sjø og evig snø



Kommuneplanens arealdel 2026 – 2038

Planbestemmelser

Vedtatt av Hemnes kommunestyre 10.06.2026

Forord

Hemnes kommune sin arealdel ble sist vedtatt i 2006, og det er nå behov for å revidere planen for å oppdatere den i henhold til nye nasjonale og regionale føringer. Dette inkluderer blant annet klima, energi, miljø, helse, barn og unge samt samiske interesser.

I tillegg har det kommet en ny plan- og bygningslov som ble vedtatt i 2008. Denne loven inneholder nye krav og forutsetninger for plandelen av loven, som også må tas hensyn til i revisjonen av Hemnes kommune sin arealdel.

Hemnes kommune har som mål å tilpasse revisjonen av planen til dagens behov og sikre en mer bærekraftig utvikling. Det har også vært et mål å inkludere lokalsamfunnet i beslutningsprosessen og sikre en helhetlig tilnærming til planutviklingen.

Det har blitt holdt åpne folkemøter hvor innbyggere, politikere og næringslivet har kunnet komme med innspill til kommuneplanens arealdel. Internt i administrasjonen har det hatt blitt avholdt interne møter og flere har jobbet med innholdet i planen.

Kommuneplanens arealdel 2026- 2038
Bestemmelser og retningslinjer

1 Innhold

1 **Formål, rettsvirkning, gjeldende reguleringsplaner** 7

1.1 Formål **7**

1.2 Rettsvirkning **7**

1.2.1 Forholdet til kommunedelplaner 7

1.2.2 Forholdet til reguleringsplaner 8

1.2.3 Retningslinjer for reguleringsplaner som videreføres med å vurdere planendring 10

1.3 Plankrav og krav til dokumentasjon **10**

2 Generelle bestemmelser (for hele kommunen) 12

2.1 Rekkefølgekrav **12**

2.1.1 Trafikksikkerhet 12

2.1.2 Lek og uteopphold 12

2.1.3 Grønnstruktur og landskap 12

2.1.4 Støytiltak 12

2.1.5 Håndtering av overvann 12

2.1.6 Kulturminnevern / dokumentasjon 12

2.1.7 Sikkerhet mot flom/skred/kvikkleire 13

2.1.8 Tilrettelegging for universell utforming i uteområder 13

2.2 Utbyggingsavtaler **13**

2.3 Byggegrenser **14**

2.3.1 Byggegrense mot sjø og vassdrag 14

2.3.2 Byggegrense mot dyrka jord 15

2.3.3 Byggegrense jernbane 15

2.3.4 Byggegrense vann og avløp 15

2.3.5 Byggegrense veg 16

2.3.6 Byggegrense langs kraftlinjer 16

2.4 Barn og unges interesser i planleggingen **16**

2.5 Lek og rekreasjon **16**

2.5.1 Generelt 16

2.5.2 Inngangslekeplass 16

2.5.3 Strøkslekeplass 17

2.5.4 Lek på egen grunn 17

2.6 Naust **17**

2.7 Universell utforming og tilgjengelighet **17**

2.8 Estetiske krav **17**

2.9 Skilt og reklameinnretninger 17
2.10 Parkeringsbestemmelser 17
Vanlig parkering 17
Parkering for bevegelseshemmede 18
Parkering for ladbar motorvogn 18
Sykkelparkering 18
2.11 Overvann 18
2.12 Vassdrag 18
2.13 Risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser) 19
2.14 Krav til sikker byggegrunn 19
2.15 Støy 19
2.16 Forurenset grunn 19
2.17 Lysforurensning 20
2.18 FNs bærekraftsmål 20
2.19 Klima og energi 20
2.20 Karbonrike naturtyper 20
2.21 Naturmangfold 20
2.22 Bevaring av matjord 21
2.23 Motorferdsel i utmark (snøskuterløyper) 21
3 Bestemmelser til arealformål 21
3.1 Bebyggelse og anlegg 21
3.1.1 Boligbebyggelse B – 1110 (pbl § 11-7 punkt 1, 11-9 punkt 4) 21
Spesifikke bestemmelser for framtidige boligområder innen tettsteder 22
3.1.2 Fritidsbebyggelse – FB –1120 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10 punkt 2) 22
3.1.3 Nye fritidsbebyggelser 23
3.1.4 Naust 24
3.1.5 Sentrumsformål – SF – 1130 (pbl §11-7, 11-10 og 11-9 punkt 7) 24
3.1.6 Forretning FOR – 1150 (pbl §11-7 og 11-10) 24
Varelevering 24
3.1.7 Offentlig og privat tjenesteyting T – 1160 (pbl §11-7,11-10 og 11-9 punkt 8) 25
3.1.8 Fritids- og turistformål FTU – 1170 (pbl §11-7 punkt 1,11-10 og 11-9 punkt 8) 25
3.1.9 Råstoffutvinning RU – 1200 (pbl §11-7 og 11-9 punkt 1) 25
3.1.10 Næringsbebyggelse NÆ – 1300 (pbl §11-7 og 11-10) 25
3.1.11 Idrettsanlegg IDR – 1400 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10) 27
3.1.12 Andre typer bebyggelse og anlegg ABA – 1500 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10) 27

3.1.13 Uteoppholdsareal UTE – 1600 (pbl §11-7 punkt 1, 11-10 og 11-9 punkt 5) 28
3.1.14 Grav- og urnelunder GU – 1700 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10) 28
3.1.15 Kombinert bebyggelse og anlegg KBA– 1800 (pbl §11-7 og 11-10) 28
3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 32
3.2.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ST - 2001(pbl §11-7 punkt 2 og § 11-10) 32
3.2.2 Veg V – 2010 (pbl §11-7 punkt 2 og § 11-10 punkt 4) 32
3.2.3 Bane BAN - 2010 (pbl §11-7 punkt 2 og § 11-10) 32
3.2.4 Parkering P - 2080 (pbl § 11-7 punkt 2 og 11-9) 32
3.2.5 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser SK – 2800 (pbl §11-7 punkt 2 og § 11-10) 33
3.2.6 Farled – 1161 (havne- og farvannsloven § 7) 33
3.3 Grønnstruktur 33
3.3.1 Blå/grønnstruktur o_BG - 3002 (pbl §11-7 punkt 3 og 11-9 punkt 6) 33
3.3.2 Friområde FRI – 3040 (pbl §11-7 punkt 3 og pbl11-9 punkt 5) 34
3.3.3 Park PA – 3050 (pbl §11-7 punkt 3 og pbl11-9 punkt 5) 34
3.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) 34
3.4.1 LNFR – 5100 (pbl § 11-9 punkt 5a) 34
3.4.2 LNFR med spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse LS– 5200 (pbl §11-7 punkt 5b og 11-11 punkt 2) 35
3.4.3 Spredt boligbebyggelse (LSB) – 5210 36
3.4.4 Spredt fritidsbebyggelse (LSF) – 5220 36
3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag 37
Generelle krav 37
3.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag BSV – 6001 (pbl § 11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3) 37
3.5.2 Opplagsområde OP– 6120 37
3.5.3 Havneområde i sjø HOS – 6220 37
3.5.4 Småbåthavn SH – 6230 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3-6) 37
3.5.5 Fiske FI – 6300 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt3) 38
3.5.6 Akvakultur AKV – 6400 (pbl §§11-7 punkt 6) 38
3.5.7 Drikkevann DV– 6500 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3 og 5) 38
3.5.8 Naturområde vann NO – 6600 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3) 39
3.5.9 Friluftsområde FV – 6700 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3) 39
4 Hensynssoner 39
4.1 Sikringssone – Nedslagsfelt drikkevann - H110 39
4.1.1 H110_1 Nedslagsfelt drikkevann – Tustervatnet (indre sone) 40
4.1.2 H110_2 Nedslagsfelt drikkevann – Røssvatnet (ytre sone) 41
4.1.3 Felles krav (begge soner) 41

4.2 Sikringssone – Byggeforbud rund vei- bane og eller banetunnel – H130 41
4.3 Sikringssone – Andre sikringssoner – H190 - vanninntak for drikkevann 41
4.4 Faresone - Ras- og skredfare - H310 42
4.5 Faresone – Flomfare - H320 42
4.6 Faresone – Skytebane - H360 42
4.7 Faresone – Høyspenningsanlegg (ink. høyspentkabler) – H370 42
4.8 Faresone – Kvikkleire – H390 42
4.9 Hensynssone Reindrift - H520 43
4.10 Hensynssone Friluftsliv – H530 43
4.11 Hensynssone Landskap – H550 43
4.12 Bevaring Naturmiljø – H560 43
4.13 Bevaring Kulturmiljø – H570 43
4.14 Sikring av mineralressurser– H590 44
4.15 Båndlegging etter lov om naturvern – H720 44
4.16 Båndlegging etter kulturminneloven – H730 44
4.17 Båndlegging etter andre lover (energiloven) – H740 44

1 Formål, rettsvirkning, gjeldende reguleringsplaner

1.1 Formål

Formålet med kommuneplanens arealdel er å legge til rette for en utvikling som gir en god og levende kommune med et variert og mangfoldig tilbud. Planen skal legge tydelige rammer for de som vil bygge, og være et verktøy for en god og effektiv saksbehandling i plan- og byggesaker.

1.2 Rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel for Hemnes kommune er juridisk bindende for arealbruken innen hele kommunens geografiske område.

Plankartet og planbestemmelsene utgjør de juridisk bindende dokumentene i kommuneplanens arealdel og gir de juridiske rammene for arealplanlegging, forvaltning og utbygging. Retningslinjer brukes som veileder i plan- og byggesaksbehandling. Planbeskrivelsen og øvrige dokumenter gir bakgrunn og begrunnelse for arealbruk og planvedtak.

Kommuneplanens arealdel omfatter følgende dokumenter:

- Plankart med arealformål og hensynssoner
- Temakart (reindrift, friluftsliv, kulturmiljø og naturmiljø)
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Arealregnskap for Hemnes kommune
- Konsekvensutredning for Hemnes kommune
- Risiko- og sårbarhetsanalyse for Hemnes kommune
- Oversikt over alle innkommende arealinnspill
- Funksjonelle strandsoner i Hemnes kommune
- Oppheving av reguleringsplaner i Hemnes kommune

1.2.1 Forholdet til kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner oppheves:

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
1832_2001101	Kommunedelplan for Hemnesberget	22.11.2001
1832_2003101	Kommunedelplan for Finneidfjord	10.02.2004
1832_2014102	Kommunedelplan for Bjerka	16.06.2015
1832_2014101	Kommunedelplan for Korgen	11.02.2016
1832_2003102	Kommunedelplan for Bleikvasslia	08.05.2003

1.2.2 Forholdet til reguleringsplaner

Kommuneplanens arealdel gir rammer for detaljregulering etter PBL kap. 12.

Kommuneplanen gjelder foran reguleringsplaner som ble vedtatt før 2026 når plankart eller bestemmelser ikke samsvarer med kommuneplanen (ved motstrid), eller når bestemmelser er mangelfulle og kommuneplanen supplerer.

Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde. Nederst står det om planen skal:

- Videreføres som den er (markert)
- Videreføres med å vurdere planendring (markert)

Hemnesberget

Planid	**Plannavn**
1977003	Reguleringsplan for Ingvaldsletta
2003005	Reguleringsplan for Aasfjæra
2006001	Reguleringsplan for Lapphella/marina
2006002	Reguleringsplan for Sjøgata
2008003	Reguleringsplan for Rv. 808 Åsen-Torvet
2009002	Reguleringsplan for Åsen industriområde
2011001	Detaljregulering Juvika steinbrudd
2012004	Detaljregulering for Idrettsvegen 20-40
2014002	Detaljregulering for Torget på Hemnesberget
2020002	Detaljregulering for Myra

Finneidfjord

Planid	**Plannavn**
1984002	Reguleringsplan for Kabelvåg naustområde
2004005	Reguleringsplan for Tuvsletta
2007002	Reguleringsplan for Nordmarka
2015002	Detaljregulering for Finneidfjord havnepark
2017001	Detaljregulering for grustaket boligfelt - Finneidfjord

Bjerka

Planid	**Plannavn**
2002001	Reguleringsplan for Bjerka naustområde
2008004	Reguleringsplan for Nordenget
2014001	Detaljregulering for Bjerkaliveien 42-48
2016001	Detaljregulering for Leirområdet I

2017002	Detaljregulering for Lundliveien 1-9
2023001	Detaljregulering for Nergårdsgata 22 og 24

Korgen

Planid	**Plannavn**
1982001	Reguleringsplan for Villmones
1983003	Reguleringsplan for Fagerlimoen
2001001	Reguleringsplan for E6 Korgfjelltunnelen
2003001	Aspmoen reguleringsplan
2004001	Reguleringsplan for Danieldalen
2005002	Reguleringsplan for Bjørnstien
2007006	Reguleringsplan for Sentrumsgården
2013001	Detaljregulering for Meieriveien 1 - 7
2013006	Detaljregulering for Korgen renseanlegg
2015001	Detaljregulering for Sentrumsgården II
2015004	Detaljregulering for Meieriveien nord
2018001	Detaljregulering for Tømmerbakkmoen
2020001	Detaljregulering for Markusmoen

Bleikvasslia

Planid	**Plannavn**
1975003	Reguleringsplan for Hølbekklia
1983002	Reguleringsplan for Bleikvassli sentrum
2021003	Detaljregulering for Høgda boligfelt

Utenfor tettsteder

Planid	**Plannavn**
1982004	Disposisjonsplan for Skarelva syd hytteområde
1983001	Disposisjonsplan for Langnesbukt
1986001	Disposisjonsplan for Moen hyttefelt
1991001	Reguleringsplan for Tustervatn-sør
1991003	Reguleringsplan for Lifjellmoen
1991005	Reguleringsplan for Nordeng hytteområde
1994003	Reguleringsplan for Valneset hytteområde
1998001	Reguleringsplan for Tustervatn - nord
2001002	Reguleringsplan for E6 Urlandå bru
2001002	Detaljregulering for Røssvassbukt hyttefelt

2002002	Reguleringsplan for Storsvingen
2003003	Reguleringsplan for Rundselbakken
2003004	Reguleringsplan for Stabbursvik hytteområde
2004003	Reguleringsplan for Rv. 808 Finneidfjord - Lakshusneset
2004004	Reguleringsplan for Gjeskhåjen skytebane
2004006	Reguleringsplan for Rv. 808 Lakshusneset - Åsen
2004007	Reguleringsplan for Rødlia
2005001	Reguleringsplan for Seljedalen
2005005	Reguleringsplan for Førnes steinbrudd
2007001	Bebyggelsesplan for Granhåjen
2007004	Bebyggelsesplan for Lille Målvatn
2008001	Reguleringsplan for Haganeset
2008009	Reguleringsplan for E6 Urlandå-Skamdal
2010001	Detaljregulering Orrhaugen hyttefelt
2012001	Detaljregulering for Nystad hytteområde
2015003	Detaljregulering for Røssvassbukta nord
2015005	Detaljregulering for Solheim sør

1.2.3 Retningslinjer for reguleringsplaner som videreføres med å vurdere planendring

Ved nye tiltak i disse områdene bør tiltakshaver sterkt vurdere planendring før bygging, da planene kan inneholde informasjon som er utdatert eller ikke lenger tilpasset dagens behov og krav. Kommunen vil vurdere om den gjeldende planen gir et tilstrekkelig rettslig grunnlag for det aktuelle tiltaket.

1.3 Plankrav og krav til dokumentasjon

Reguleringsplan er påkrevd før gjennomføring av tiltak i følgende tilfeller:

- Boligområder: B1-11
- Fradeling av tre eller flere tomter fra én og samme eiendom eller driftsenhet i planperioden utløser krav om reguleringsplan i **LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse: LS1-LS4**

Navn på kart	**Beliggenhet**
LS1	Hemnesberget
LS2	Sund
LS3	Skogan, Bjerka
LS4	Valla

- Spredt boligbebyggelse: LSB1 (Vesterlia)
- Spredt fritidsbebyggelse

Navn på kart	Beliggenhet
LSF1	Sandnes
LSF2	Nygården og Hestneset
LSF3	Juvikodden
LSF4	Juvika
LSF5	Gjeskebergan, Lille høgneset

- Næringsområder: NÆ1-NÆ3
- Forretning (Bjerka): FOR
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål ved oppføring av ny bebyggelse og anlegg: KBA1, KBA2, KBA3, KBA4, KBA5, KBA6, KBA7, KBA12, KBA13, KBA14, KBA15, KBA16, KBA17, KBA19, KBA20, KBA 21, KBA22, KBA23, KBA 24

Utbygging i eller inntil sårbare områder, herunder:

- Områder med registrerte naturverdier, kulturminner, jordverninteresser, kvikkleir eller flom- og skredfare
- Områder i eller nær reindriftsinteresser eller prioriterte naturtyper
- Områder der konsekvensutredningen har konkludert med middels eller stor negativ konsekvens eller der det er behov for utfyllende vurderinger før tiltak kan gjennomføres.

Tiltak med potensielt stor påvirkning på omgivelsene, f.eks.:

- Større terrenginngrep og/eller utfylling i sjø
- Anlegg for avfallshåndtering eller deponering
- Etablering av støyende virksomheter eller virksomheter som faller inn under storulykkeforskriften
- Ved fravik fra byggegrenser, arealformål eller bestemmelser som forutsetter nærmere avklaring gjennom reguleringsplan.

Ved innsendelse av reguleringsplan skal følgende dokumentasjon inngå som en del av plandokumentene:

- Situasjonsplan på godkjent situasjonskart som viser:
    - tiltakets plassering på området, inkludert avstand til nabogrenser/nabobygninger
- Naturmangfoldvurdering, jf. naturmangfoldloven §§ 8–12
- Støyanalyse der tiltak kan medføre eller utsettes for støy

- Konsekvensanalyse for barn og unges oppvekstmiljø
- Samrådsuttalelse fra reinbeitedistrikt der tiltak berører reindriftsinteresser
- Terrengsnitt og visualisering ved større inngrep eller utbygginger i eksponert landskap
- Jordvernvurdering ved nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark

2 Generelle bestemmelser (for hele kommunen)

2.1 Rekkefølgekrav

For å sikre en forsvarlig utbygging kan det i reguleringsplaner fastsettes rekkefølgebestemmelser. Dette kan gjelde krav om at nødvendig teknisk og sosial infrastruktur, som veg, vann- og avløpsanlegg, skole, barnehage og grøntområder, skal være etablert før utbygging kan gjennomføres.

2.1.1 Trafikksikkerhet

I alle prosjekter skal trafikksikkerhet for myke trafikanter dokumenteres og krav til tiltak vurderes. Krav til opparbeidelse av fortau eller andre tiltak skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse for tiltaket.

Avkjørsler skal så langt det lar seg gjøre, samles slik at det totale antallet avkjørsler reduseres.

Ved planlegging og utbygging skal det sikres trygg adkomst for barn og unge til skole og barnehage. All regulering av areal skal vurdere behovet for gang- og sykkelveier og tilrettelegging for kollektivtransport. Dette skal særskilt dokumenteres i reguleringsplaner.

2.1.2 Lek og uteopphold

Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser skal være ferdig opparbeidet før boligene kan tas i bruk. Disse skal ha en parkmessig utførelse, og tilfredsstille krav til størrelse og utforming. Se § 3.1.13 Uteoppholdsareal.

2.1.3 Grønnstruktur og landskap

Før byggetiltak kan igangsettes, skal grønnstruktur med turdrag, stier og vegetasjonsskjerm være etablert i henhold til godkjent situasjonsplan.

2.1.4 Støytiltak

For områder nær vei, jernbane eller annen støykilde:

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, skal nødvendige støyreduserende tiltak være ferdigstilt og dokumentert i samsvar med gjeldende grenseverdier.

2.1.5 Håndtering av overvann

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal fordrøyningsbasseng og overvannsløsning være etablert og dimensjonert i samsvar med gjeldende VA-norm angitt av Norsk Vann.

2.1.6 Kulturminnevern / dokumentasjon

Hvis området har registrerte kulturminner eller potensial for funn:

Før grunnarbeider kan igangsettes, skal kulturminnefaglig dokumentasjon være gjennomført og eventuelle nødvendige sikringstiltak være etablert.

Ingen områder er avklart med hensyn til automatisk fredete kulturminner. Dette betyr at tiltak innenfor ethvert område og i enkeltsaker må oversendes fylkeskommunen som kulturmiljømyndighet for vurdering av om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres. Det eneste unntaket er dersom fylkeskommunen som kulturmiljømyndighet har sagt seg enig i arealbruken.

Ved behandling av byggesøknader og søknader om tiltak i hensynssone landskap (H550), bevaring kulturmiljø (H570) og båndlegging etter kulturminneloven (H730), skal regional kulturminneforvaltning gis anledning til å uttale seg før vedtak.

Ved søknad om tillatelse til tiltak på kulturminner og -miljøer av regional og/eller nasjonal interesse, skal regional kulturminnemyndighet gis anledning til å uttale seg før vedtak.

2.1.7 Sikkerhet mot flom/skred/kvikkleire

Før byggetiltak igangsettes, skal sikringstiltak være etablert og godkjent av kommunen.

Ved alle tiltak nær eller innenfor influensområdet til jernbanen, skal det dokumenteres at tiltaket ikke øker risikoen for skader på jernbanen fra skred, flom, erosjon eller andre naturfarer.

2.1.8 Tilrettelegging for universell utforming i uteområder

Før brukstillatelse gis, skal felles uteoppholdsarealer være universelt utformet i tråd med TEK og planbestemmelsene.

2.2 Utbyggingsavtaler

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder i hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse er til stede. Utbyggingsavtaler skal alltid vurderes i oppstartsmøte, og avtalen skal følge planprosessen.

Geografisk avgrensing

Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for større områder kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til PBL med tilhørende forskrift, der det vil gi bedre forutsigbarhet for utbygging innenfor planområdet.

Avgrensing etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg/tiltak og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme, renovasjon samt lekeplass.

Boligsosiale tiltak

Utbyggingsavtaler forutsettes inngått der kommunen ønsker å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse eller å stille krav til bygningens utforming.

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen skal ha opsjon (forkjøpsrett) på kjøp av et antall boenheter i nye boligprosjekter. Avklaringer om mulig forkjøp og omfang av dette skal diskuteres og avklares i hvert konkret prosjekt.

2.3 Byggegrenser

2.3.1 Byggegrense mot sjø og vassdrag

Oppføring av ny bolig-, fritids- og ervervbebyggelse, utvidelse eller fradeling til disse formål tillates ikke innenfor funksjonell strandsone og 100 metersbeltet/50 metersbeltet langs sjøen (målt i horisontalplanet fra strandlinja ved gjennomsnittlig flomvannstand) eller langs verna vassdrag. Forbudet gjelder også for iverksetting av nye eller utvidelse av eksisterende masseuttak og utfyllinger. Strandlinjen ved ferskvann og vassdrag skal i hovedsak bevares uten inngrep.

Oppføring av naust tillates plassert nærmere sjø og vassdrag, enn satt byggegrense.

Tiltak som tilrettelegger for allmenn bruk og ferdsel kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Det samme gjelder tiltak for å fremme naturmangfoldet.

Tiltak vedrørende vann og avløpsanlegg kan tillates.

Funksjonell strandsone

Byggegrense mot sjø er vist på plankartet som forbudsgrense sjø, mens byggegrense mot Røssvatnet er vist som forbudsgrense vassdrag. Begrunnelsen for disse grensene er nærmere beskrevet i delrapporten "Funksjonell strandsone i Hemnes kommune". Denne byggegrensen gjelder foran reguleringsplaner uten fastsatt byggegrense.

100 m- beltet langs sjø og verna vassdrag

Langs Røssåga er tiltak etter PBL § 20-1 a, b, d, j, k, l, m og n ikke tillatt inntil 100 meter fra normal strandlinje utenfor tettsteder.

Stormyrbassenget og Krokvatnet har 100 m byggegrense på grunn av bevaring av naturmiljøet. Dette gjelder ikke for eksisterende fritidsbebyggelse.

Andre vassdrag

- Alle vann og vassdrag hvor byggegrensene ikke er vist på kart og som ikke er nevnt under 100 m-beltet har 50 m byggegrense.
- Byggegrense mot større vann, og Røssåga i tettsteder er 50 m. Med store vann menes: Stormålvatnet, Kjennsvatnet, Gresvatnet, Reinåvatnet, Middagsvatnet, Durmålsvatnet, Bleikvatnet.
- Byggegrense mot større vann, og Røssåga i LNFR-spredt bebyggelse er 50 m.
- Byggegrense mot mindre vann, elver og vassdrag er 30 m.
- Byggegrense langs bekker i byggeområde er 5 m.
- For magasinene Tustervatn/Røssvatn, Bieikvatn, Store Målvatn, Kjensvatn og Gressvatn skal det være en ubebygd buffersone som strekker seg 50 meter horisontalt målt fra høyeste regulerte vannstand (HRV).

Landbrukstiltak

Bygge- og anleggstiltak som er en del av nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er tillatt.

Driftstiltak

Nødvendige tiltak for drift, vedlikehold og fornying av eksisterende teknisk infrastruktur, veg og bane kan tillates.

Vegetasjons-belte langs vassdrag

Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

Bredden på vegetasjonsbeltet skal være 30 m på hver side av vassdraget. Bestemmelsen gjelder ikke for tiltak etter jernbaneloven § 10, tredje ledd om fjerning av trær og annen vegetasjon når hensynet til togframføring eller omgivelsenes sikkerhet tilsier det.

Snauhogst skal ikke foregå nærmere enn 30 meter fra strandlinje og elvekant ved vassdrag med års-sikker vannføring.

Retningslinjer

Strandsoner skal hovedsakelig tilrettelegges for allmenhetens rekreasjon og opphold. For ev. bygge- og anleggstiltak skal det utarbeides en reguleringsplan. For nærmere krav til reguleringsplan se § 1.3.

Allmennhetens tilgang til strandsonen skal alltid vektlegges ved utvikling av arealer som grenser mot sjø. Dersom virksomheter som grenser mot sjøen ikke har behov for tilgang til sjøen, skal det avsettes et areal mot sjøen som er egnet for allmennhetens opphold og aktivitet.

Nye tiltak må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasjer ned til og langs strandlinjen. Etablerte stier skal i hovedsak ivaretas i planleggingen.

Ved utbygging i deler av strandsonen skal bebyggelsens lokalisering og utforming vektlegge særskilt ivaretakelse av natur- og landskapsmessige kvaliteter samt allmennhetens tilgang.

2.3.2 Byggegrense mot dyrka jord

Bebyggelse kan ikke plasseres nærmere dyrka jord enn 20 meter. Alle inngrep i forbindelse med utbyggingen skal også holdes utenfor dyrka jord.

2.3.3 Byggegrense jernbane

Byggegrensen mot jernbanen er 30 meter fra nærmeste spors midtlinje. Se § 4.2.

Byggeforbud rundt bane (H130) er vist på kartet.

Tiltak innenfor byggegrensa er ikke tillatt uten samtykke fra Bane NOR.

2.3.4 Byggegrense vann og avløp

Byggeavstand mot offentlige vann- og avløpsanlegg og kommunens fiberkabler, samt fjernvarmeledninger skal være minimum 4 meter.

2.3.5 Byggegrense veg

- Byggegrense mot Fjernveg (riksveg og/eller europaveg (E6)) er 50 meter.
- Byggegrenser for fylkesveg følger «enhver tids gjeldende rammeplan for avkjørsler og byggegrenser langs fylkesveg i Nordland».
    - 50 meter for meget streng og streng holdningsklasse
    - 30 meter for mindre streng holdningsklasse
    - 15 meter for lite streng holdningsklasse
- Byggegrenser mot kommunale veger er 10 meter.

Dette gjelder for uregulerte arealer. For regulerte arealer gjelder de byggegrenser som er fastsatt i gjeldende reguleringsplan.

2.3.6 Byggegrense langs kraftlinjer

Byggegrenser langs kraftlinjer er vist på kartet med båndleggingssone etter energiloven (H740) og hensynssone (H370). Se kap. § 4.7 og § 4.17.

2.4 Barn og unges interesser i planleggingen

Barn og unges interesser skal synliggjøres i planleggingen. Tiltak etter PBL § 20-1 skal bidra til at barn og unges behov for leke- og oppholdsareal ivaretas i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

I aktuelle plansaker skal det særskilt tilrettelegges for medvirkning for barn og unge.

Retningslinjer

Barnerepresentanten og Ungdomsrådet er høringspart i aktuelle plansaker.

2.5 Lek og rekreasjon

2.5.1 Generelt

I boligområdene skal det avsettes nødvendig og egnet areal til lek og rekreasjon.

Arealer, anlegg og adkomst til områdene, skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet, og ikke omfatte arealer brattere enn 1:3. Arealer smalere enn 10 meter skal ikke regnes med i arealberegningen. Minste størrelsesforhold til leke areal skal ha bredde og lengde tilsvarende 1:3. Areal som brukes til trafikk eller parkering kan ikke regnes som uteoppholdsareal.

Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20 % av boligens bruksareal, hvorav minst 200 m² skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan.

2.5.2 Inngangslekeplass

Alle utbyggingsprosjekter med 5 eller flere boenheter skal innen en gangavstand på 50 meter ha en lekeplass med størrelse på minimum 150 m². Maksimalt 20 boenheter kan være felles, om lekeplassen som minimum skal ha en sandkasse, en benk og noe fast dekke. Områder ved

boliginngangene skal utformes slik at små barn trygt kan bruke dem som sitt viktigste lekeareal.

Inngangslekeplass skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse ved nye boligprosjekter.

2.5.3 Strøkslekeplass

Alle boenheter skal innen en avstand på 500 meter ha en områdelekeplass på minimum 1500 m². Lekeplassen skal tilrettelegge for varierte aktiviteter som ballek, aking, sykling og lignende.

Alle boenheter skal innen en avstand på 750 meter ha en strøkslekeplass på minst 2,5 daa egnet for ballek.

2.5.4 Lek på egen grunn

I områder med bare frittliggende småhusbebyggelse på store tomter, kan krav til inngangslekeplasser frafalles hvis tilsvarende lekemuligheter vil finnes på hver enkelt tomt.

2.6 Naust

For utbygging av frittliggende naust i LNFR område gjelder samme bestemmelser som står i 3.1.4 Naust

2.7 Universell utforming og tilgjengelighet

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i byggeteknisk forskrift.

For boligprosjekter og i reguleringsplaner for boligbebyggelse med 10 boenheter eller flere, skal minimum 10 % av boenhetene være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse, jf. Byggeteknisk forskrift (TEK).

Prosjekter med færre enn 10 boenheter er unntatt fra kravet.

Retningslinjer

Råd for personer med nedsatt funksjonsevne og Eldreråd er høringsinstans i aktuelle plansaker.

2.8 Estetiske krav

Ny bebyggelse skal ha form, volum og materialvalg som er tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskap.

2.9 Skilt og reklameinnretninger

Ved oppsetting av skilt og reklameinnretninger skal prinsippet om universell utforming, trafikksikkerhet og en estetisk god utforming ivaretas i felles omgivelser og offentlige rom.

2.10 Parkeringsbestemmelser

Vanlig parkering

Kategori	Begrensningsgrunnlag	Antall parkeringsplasser

Bolig	Boenhet på egen grunn	1,2
Forretning	100 m^2 BRA	1 til 3
Industri	Årsverk	Minimum 0,75
Annen parkering	Årsverk	Minimum 0,5

Parkering for bevegelseshemmede

Hvis ikke annet fremkommer av forskrift, skal minst 5 % av parkeringsplassene ved etablering av mer enn 20 plasser skal være for bevegelseshemmede. Parkering for bevegelseshemmede skal gis prioritert plassering i forhold til inngangssoner.

Ved etablering av boliger med livsløpsstandard skal parkeringsplassen utformes i henhold til tekniske krav til parkering for bevegelseshemmede.

Parkering for ladbar motorvogn

Det skal legges til rette for ladding på offentlig tilgjengelige parkeringsområder.

Sykkelparkering

- I boligområder skal det avsettes minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet på egen grunn.
- Ved skoler skal det anlegges sykkelparkering for halvparten av alle elever og ansatte.
- Ved forretninger skal det alltid være minst 3 sykkelparkeringsplasser for lokaler opptil 100 m^2 og i tillegg 1 sykkelplass pr. 50 m^2 forretningslokale.
- Ved øvrige offentlige bygninger skal det anlegges sykkelparkeringsplasser for minst 10 % av de ansatte.
- For øvrig bebyggelse skal krav til sykkelparkering vurderes i hvert enkelt tilfelle.

2.11 Overvann

Overvann skal håndteres på egen grunn i tråd med kommunens VA-norm. Det skal benyttes åpne, naturbaserte løsninger der det er mulig for å forsinke, redusere og rense avrenningen. Nye tiltak skal dimensjoneres og utformes etter tretrinnsmodellen (infiltrasjon–forsinkelse–trygg avledning).

Nye næringstiltak som er arealkrevende i tettbygde strøk oppfordres til å håndtere overvann via teknologi som overvannskassetter eller lignende løsninger. Flomveier skal identifiseres, sikres og holdes åpne, og tiltak skal ikke redusere områdets naturlige avrenningskapasitet eller skade nærliggende arealer.

Ved nye tiltak skal det dokumenteres at overvannshåndteringen er tilpasset framtidige klimaendringer og at både utendørs og innendørs arealbruk ikke øker risikoen for skader fra overvann. Overvannsløsninger skal utformes slik at belastningen på nedstrøms ledningsnett ikke øker.

2.12 Vassdrag

Tiltak og arealbruk som kan påvirke vannforekomster skal utredes slik at det foreligger et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å kunne gjennomføre vurdering etter vannforskriften §12. Dokumentasjonen skal beskrive risiko for forringelse av miljøtilstanden og eventuelle behov

for avbøtende tiltak. Der risiko identifiseres, skal nødvendige avbøtende tiltak fastsettes før tiltaket gjennomføres.

Ved behandling av tiltak som kan påvirke vannforekomster – herunder reguleringsplaner, detaljregulering, KU, dispensasjoner og øvrige enkeltvedtak – skal dokumentasjonen inneholde vurdering av: – berørte vannforekomster, – miljøtilstand og fastsatte miljømål, – kjente påvirkninger, – virkninger av planlagt arealbruk (inkl. hydromorfologi, overvann og forurensning), – behov for avbøtende tiltak.

Datagrunnlag skal bygge på Vann-nett, samt eventuelle stedlige undersøkelser etter anerkjent metodikk.

2.13 Risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser)

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet i tråd med enhver tids gjeldene veileder.

2.14 Krav til sikker byggegrunn

All utbygging under marin grense må vurderes i forhold til kvikkleire (jf. NVE – fare- og aktsomhetskart). Disse områdene kan ikke utbygges før det foreligger dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området er tilstrekkelig. Ytterligere vurderinger og utredninger skal gjøres av fagkyndig.

Før tiltak kan igangsettes i områder under marin grense, skal det gjennomføres nødvendige geotekniske og skredfaglige undersøkelser som dokumenterer at kravene til sikker byggegrunn i plan- og bygningsloven §§ 28-1 og TEK17 kapittel 7 er oppfylt.

For tiltak som innebærer utfylling i sjø, skal det gjennomføres tilstrekkelige grunnundersøkelser i sjø før tiltak kan igangsettes. Kommunen kan fastsette rekkefølgebestemmelser for å sikre at slike undersøkelser gjennomføres.

Ved regulering i sjø- og elvenære områder skal en sikre at ny bebyggelse ikke plasseres stormflo og flomutsatt.

Tiltak innenfor aktsomhetsområde for skred, jf. NVEs aktsomhets temakart, må ikke skje før forholdene er vurdert i henhold til enhver tids gjeldene vurderingskriteringer. Dersom det påvises fare, må sikringstiltak gjøres før tiltak kan gjennomføres.

2.15 Støy

Støy skal alltid vurderes i henhold til føringer og grenseverdier gitt i enhver tids gjeldene rettingslinjer.

2.16 Forurenset grunn

I områder med forurenset grunn eller mistanke om dette skal Forurensningsforskriften legges til grunn. Ved utbygging skal grunnforhold dokumenteres, og det skal utarbeides tiltak-splan ved påvist forurensning. Forurensede masser kan ikke flyttes uten tillatelse. Tiltaksplanen må godkjennes av kommunen.

2.17 Lysforurensning

Ved tiltak med utendørs belysning i LNFR-områder, grønnstruktur, friluftsområder, naturområder og boligområder i randsonen mot natur, skal belysning utformes og avskjermes slik at unødig lysutslipp mot himmel og omgivende natur unngås. Blinkende eller sterkt fargede lyskilder tillates kun der det er nødvendig av hensyn til funksjon eller sikkerhet. I disse områdene skal lys dimmes eller slås av utenom brukstid. Bestemmelsen gjelder ikke i etablerte boligområder i tettsted.

2.18 FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål skal legges til grunn for all planlegging.

Ved oppstart av planarbeid skal det vurderes hvordan planen kan bidra til å sikre miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft i et lokalt, nasjonalt og globalt perspektiv. I planforslaget skal det dokumenteres hvordan dette er ivaretatt.

2.19 Klima og energi

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal følgende tema alltid vurderes:

- Tilrettelegging for, og prioritering av gående, syklende og kollektivtransport
- Tiltak for å redusere energibruk
- Tiltak for å redusere klimagassutslipp og avfall i anleggsfasen
- Valg av energiløsninger og byggematerialer
- Tiltak for håndtering av eget overvann

2.20 Karbonrike naturtyper

Myr og skog med høy bonitet er særlig karbonrike naturtyper. Inngrep eller tiltak som reduserer størrelsen eller funksjonen til disse naturtypene skal unngås. Dersom et tiltak påvirker karbonrike naturtyper, må det gjennomføres kompenserende tiltak.

2.21 Naturmangfold

Ved all planlegging er det et overordnet mål å bevare og styrke verdier knyttet til naturmangfold, jf. naturmangfoldlovens § 7.

Kartlegging av naturmangfold skal baseres på oppdaterte nasjonale databaser, herunder Naturbase, Artsdatabanken og andre relevante faglige verktøy. Der tiltak medfører forringelse av naturverdier, skal det stilles krav om avbøtende tiltak og restaurering.

For å oppnå dette skal alle reguleringsplaner som berører naturområder:

- Kartlegge naturen, herunder forekomster av viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder og fremmede arter.
- Beskrive hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje.
- Beskrive hvilke naturverdier som forringes, ødelegges, og hvordan dette skal kompenseres.

2.22 Bevaring av matjord

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon. Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplaner. Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

Spredt bebyggelse skal ikke plasseres på dyrka/ dyrkbar mark, eller på skogsmark med høy bonitet.

Dyrka mark, dyrkbar mark og innmarksbeite tillates ikke fradelt og bebygd.

Atkomst skal ikke legges over dyrka mark. Bebyggelsen skal ikke medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.

2.23 Motorferdsel i utmark (snøskuterløyper)

Snøskuterløyper er vist på kart.

På Røssvatnet og Tustervatnet er det begrenset kjøring til 5.mai. På andre områder er det begrenset til 15.april og løypene kan stenges tidligere av hensyn til reindrift eller værforhold.

Snøskuterløyper kan kun brukes når det er tilstrekkelig snødekke (vinterføre).

Fri kjøring utenfor fastsatte løyper er ikke tillatt

I sentrale områder for kalving og flytting av rein skal løypene være stengt etter 15. april. Stengingen kan forskyves etter samtaler med reindriftsnæringen.

Løypene skal ikke være til skade for reindrift, natur eller friluftsliv. Det skal tas særlig hensyn ved kjøring der det finnes vinter- og vårbeiteområder for rein.

Kommunen kan stenge løyper midlertidig ved behov.

Snøskuterløyper i utmark skal ikke kreve inngrep.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Boligbebyggelse B – 1110 (pbl § 11-7 punkt 1, 11-9 punkt 4)

Bestemmelsene gjelder for alle arealer avsatt til boligbebyggelse.

a) Tomtestørrelse på boligeiendom tillates inntil 2 000 m^2.
b) Grad av utnytting for frittliggende boligtomter skal ikke overstiges.
c) Utnyttelsesgrad for eksisterende bygg og nye tiltak skal ikke oversige 30 % BYA.
d) Maksimum mønehøyde er 10 meter, og inntil 8 meter gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
e) Uten regulering tillates fortetting av eksisterende boligområder inntil totalt 2 boenheter per tomt forutsatt at det foreligger godkjenning fra vegeier om utvidet avkjørselstillatelse.

f) Garasje med areal på inntil 70 m² kan bygges med avstand fra tomtegrense på minst 4 meter. Avstander nærmere enn 4 meter krever nabosamtykke.
g) For boligtomter med mer enn to boenheter skal minimum uteoppholdsareal (MUA) tilsvare 20 % av boligens bruksareal. Primært skal dette arealet ligge på bakken og kan inngå som areal til inngangslekeplass. Inntil 15 m² kan erstattes med uteoppholdsareal på tak, balkong, terrasse eller lignende, forutsatt at tilgang til lekearealer er ivaretatt på annen måte. Se kap. 2.11 for mer detaljerte bestemmelser for uteoppholdsareal.

Spesifikke bestemmelser for framtidige boligområder innen tettsteder

På framtidig boligbebyggelse (B1-B12) stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan etter PBL § 12-1 før det godkjennes tiltak etter PBL § 20-1 bokstav a. Lekeplass/uteoppholdsareal skal opprettes samtidig som veg til boligområdene.

Ved nye tiltak på eiendommen gnr. 53 bnr. 4 i Finneidfjord, som berører hensynssone for reindrift i området ved gnr. 53 bnr. 121, skal det sikres fri passasje for reindrift. Det skal avsettes en korridor med en bredde på minimum 6 meter langs nordsiden av gnr. 53 bnr. 121.

Retningslinjer

Detaljreguleringsplaner for framtidige boligområder innen tettsteder skal vurdere gang- og sykkelveiforbindelse fra boligområdet til skole og sentrum.

Rekkefølgebestemmelser:

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 for ny bebyggelse innenfor område B1-B12, skal offentlig hovedvannledning med tilstrekkelig kapasitet være etablert og satt i drift. Tilkobling til kommunalt vannverk skal være sikret før brukstillatelse kan gis.
For B5 stilles det rekkefølgekrav om etablering av gang- og sykkelveg i oppfølgende detaljplan før nye boliger i B5 kan tas i bruk.

3.1.2 Fritidsbebyggelse – FB –1120 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10 punkt 2)

Arealene skal brukes til fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg.

a) Det er kun tillatt med én fritidsbolig med én bruksenhet per eiendom.
b) Tomtestørrelse på fritidseiendom tillates ikke større enn 1 000 m².
c) Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 200 m².
d) Maksimalt tillatt mønehøyde er 6 meter og inntil 4 meter gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng.
e) Fritidsboligen med tilhørende anlegg skal utformes slik at beitedyr og rein ikke kan sette seg fast eller skade seg på annen måte. Gjerde skal ikke settes opp.
f) Det kan godkjennes innlagt vann når det foreligger utslippstillatelse etter forurensingsforskriften kapittel 12. Det er en forutsetning at eiendommen har veiatkomst som er framkommelig for slamtømmebil. Hvis eiendommen ikke har veiatkomst for slamtømmebil, kan det etableres gråvannsanlegg.
g) Fiktiv tomtegrense kan justeres i henhold til eksisterende terreng, forutsatt at totalt areal ikke overstiger et dekar.
h) Ny fritidsbebyggelse skal utformes med material- og fargebruk som er tilpasset natur- og landskapsbildet. Fasader og tak skal ha dempede/matte farger.

i) Ved etablering eller vesentlig utvidelse av veg, vannforsyning, avløpsløsninger og annen teknisk infrastruktur til fritidsbebyggelse skal tiltaket vurderes i sammenheng med et større naturlig avgrenset område, herunder nedbørsfelt, landskapstype, naturmangfold og eksisterende/planlagt bebyggelse.

3.1.3 Nye fritidsbebyggelser

Innenfor områdene FB1-FB10 er det tillatt med utbygging av totalt 28 nye fritidsboliger der det foreligger reguleringsplan. Det åpnes ikke for feltutbygging.

Maks. antall nye fritidsboliger for de ulike områdene går frem av tabellen under:

sone	Beliggenhet	Maks. antall nye fritidsboliger i planperioden
FB1	E6 Urlandå-Skamdal	1 (der det foreligger Reguleringsplan for E6 Urlandå-Skamdal - PlanID: 2008009) Planlagt fritidsbebyggelse må plasseres utenfor rød støysone for E6 Europavegen.
FB2	Langnesbukt	2 (der det foreligger disposisjonsplan for Langnesbukt - PlanID: 1983001)
FB3	Tustervatn-sør	4 (der det foreligger reguleringsplan Bebyggelsesplan for Granhåjen - PlanID: 2007001)
FB4	Orrhaugveien - Orrhagneset	2 (der det foreligger reguleringsplan Detaljregulering Orrhaugen hyttefelt - PlanID: 2010001)
FB5	Kvalneset	2 (der det foreligger reguleringsplan Detaljregulering for Solheim sør - PlanID: 2015005)
FB6	Røssvassbukta nord	2 (der det foreligger reguleringsplan Detaljregulering for Røssvassbukta nord- PlanID: 2015003)
FB7	Valneset - Røssvassbukta	6 (der det foreligger reguleringsplan Reguleringsplan for Valneset hytteområde nord- PlanID: 1994003)
FB8	Stabbursvik	1 (der det foreligger reguleringsplan Reguleringsplan for Stabbursvik hytteområde - PlanID: 2003004)
FB9	Haganeset	3 (der det foreligger reguleringsplan Reguleringsplan for Haganeset - PlanID: 2008001)

FB10	Nystad	5 (der det foreligger reguleringsplan Detaljregulering for Nystad hytteområde - PlanID: 2012001)

3.1.4 Naust

a) Naust skal være uisolert, i en etasje, ha port og ha gavl mot sjø/vann.
b) Det tillates ikke veranda eller platting i tilknytning naust.
c) Naust ved sjø skal ha mønehøyde maksimum 6 meter, og maksimum 4 meter ved ferskvann/vassdrag, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
d) Naust ved sjø skal ha maksimum 40 m² BRA.
e) Naust ved ferskvann/vassdrag skal ha maksimum 20 m² BRA. Naust skal ha enkel utforming, saltak og mønehøyde på maks. 4,5 meter. Farger og materialbruk skal være dempet og tilpasset omgivelsene
f) Bygging av nye eller utvidelse av eksisterende naust er søknadspliktige tiltak.
g) Naust skal plasseres slik at fri ferdsel sikres.
h) Naust skal ikke innredes eller brukes til varig opphold.

3.1.5 Sentrumsformål – SF – 1130 (pbl §11-7, 11-10 og 11-9 punkt 7)

Arealer avsatt til sentrumsformål på Hemnesberget kan være konsentrert bebyggelse med bruksområder: næringsbebyggelse, kontor, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, overnattings- og bevertning, bensinstasjon, småbåthavn og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur eller en kombinasjon av disse. Arealer slik som parkering, grønnstruktur, lekeområder og lignende inngår også i formålet.

Det kreves en ny reguleringsplan før det tillates nye større bygge- og anleggstiltak.

Retningslinjer

Større bygge- og anleggstiltak vil i stor grad være tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a, d, g, h, k og l. Resterende bokstaver i § 20-1 samt tiltak etter PBL §§ 20-4 og 20-5 faller som oftest ikke innenfor plankravet. Hvilke andre tiltak som kan få vesentlig virkning på miljø og samfunn vurderes konkret i hver enkelt sak.

3.1.6 Forretning FOR – 1150 (pbl §11-7 og 11-10)

Arealene skal benyttes til forretning.

a) Maksimal BYA 80 %.
b) Maksimal høyde 12 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

På framtidig forretning i Bjerka stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan.

Varelevering

Det skal sikres gode og trafikksikre forhold for varelevering. Varelevering skal skje på egen tomt. Det vises til krav i teknisk forskrift når det gjelder krav til utforming, adkomst, parkering, oppstillingsplass og varemottak.

3.1.7 Offentlig og privat tjenesteyting T – 1160 (pbl §11-7,11-10 og 11-9 punkt 8)

Arealene avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting er barnehage, undervisning, helse- og omsorgsinstitusjon, kontor- og administrasjon, kulturinstitusjon, kirke eller annen religionsutøvelse og forsamlingslokaler.

a) Maksimal BYA 60 %.
b) Maksimal høyde 12 meter, med unntak av kirke inntil 18 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Retningslinjer

Det skal tilrettelegges med tilstrekkelig uteoppholdsareal i henhold til enhver tidsgjeldende norm, standard eller retningslinje tilknyttet skole og barnehage.

3.1.8 Fritids- og turistformål FTU – 1170 (pbl §11-7 punkt 1,11-10 og 11-9 punkt 8)

Arealene skal brukes til kommersielle fritids- og turistformål, herunder turisme og camping.

Utvidelse av eksisterende tiltak og nyetablering av campingplasser med faste installasjoner krever reguleringsplan. Campingplasser uten faste installasjoner ment for sesongbasert aktivitet tillates etablert uten reguleringsplan.

Servicebygg i tilknytning innfallsport Okstindan kan tillates.

FTU; Korgen camping: Et belte på 10 meter fra vannkanten langs elva skal være tilgjengelig for allmennheten.

FTU; Bjerka camping: Et belte på 10 meter fra vannkanten langs elva skal være tilgjengelig for allmennheten.

3.1.9 Råstoffutvinning RU – 1200 (pbl §11-7 og 11-9 punkt 1)

a) For masseuttak over 10 000 m³ kreves reguleringsplan før nye, eller utvidelse av eksisterende, masseuttak kan iverksettes.
b) Reguleringsplaner skal fastsette uttaksmengde i volum og overflateareal som kan tillates utnyttet. Uttaksdybde skal angis. Det skal videre gis bestemmelser om tilbakeføring og terrengbehandling etter uttaksslutt.
c) I reguleringsplaner skal det tas spesielt hensyn til trafikksikkerhet i forhold til adkomstveg til tiltak.

På framtidig råstoffutvinning i Bjuråmoen (RU10) stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan.

3.1.10 Næringsbebyggelse NÆ – 1300 (pbl §11-7 og 11-10)

Arealene skal benyttes til næringsvirksomhet.

a) Maksimal BYA 80 %.
b) Maksimal høyde 20 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
c) Det skal være skjerming mot friområder. Dette kan være i form av gjerde eller jordvoll.

d) Næringsvirksomhet som omfattes av storulykkeforskriften krever samtykke fra DSB før kommunen kan tillate etablering.

Varelevering og uttransportering

Det skal sikres gode og trafikksikre forhold for varelevering. Varelevering skal skje på egen tomt. Det vises til krav i teknisk forskrift når det gjelder krav til utforming, adkomst, parkering, oppstillingsplass og varemottak.

Spesifikke bestemmelser for næringsområder innen tettsteder

Innenfor alle NÆ-områder kan eksisterende næringsaktivitet videreføres. Ved eventuell vesentlig utvidelse eller bygningsmasse eller endring i type virksomhet kreves ny reguleringsplan. For virksomheter som vil medføre vesentlig økt trafikk eller endret trafikkmønster, skal det utarbeides en trafikkanalyse. Søknad om endret eller utvidet avkjørselstillatelse må foreligge fra vegeier.

Arealet NÆ i Villmoneset (Korgen) krever etablering av et 10 meter bredt vegetasjonsskjerm innenfor eiendommen 108/3/14 som avskjerming mot boligområdet.

Retningslinjer

Det skal sikres sammenhengende areal for allmennhetens frie ferdsel langs vassdraget, med en minimumsbredde på 5 meter fra vannkanten, tilrettelagt slik at ferdsel ikke hindres av tiltak innenfor området for næringsbebyggelse.

Spesifikke bestemmelser for framtidige næringsområder

NÆ1 – Bjerkastranda

Generelle bestemmelser for næringsbebyggelse gjelder. Det stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan ved nye tiltak. Utbygging og tiltak skal utformes slik at det ivaretas tilgang til og bruk av friluftslivsområdet. Nødvendige avbøtende tiltak skal iverksettes for å sikre naturmiljøets verdi. Utbygging og tiltak skal vurderes opp mot flomfaren i området.

NÆ2 - Korgen datasenter in Vesterlia

Området NÆ2 avsettes til næringsformål knyttet til etablering av datasentre eller annen kraftkrevende industri, med tilhørende tekniske anlegg, og nødvendig infrastruktur. Innenfor området kan det oppføres bygg med en maksimal mønehøyde på 25 meter over ferdig planert terreng. Eksisterende landbruksformål videreføres. Utnyttelsesgrad og byggeomfang fastsettes i reguleringsplan. Utbyggingen skal skje med hensyn til registrerte naturverdier, og det skal gjennomføres avbøtende tiltak i tråd med konsekvensutredning. Tiltaket skal tilpasses eksisterende reindriftsbruk, og reguleringsplan skal sikre nødvendige avbøtende tiltak i dialog med reinbeitedistriktet. For å ivareta samfunnssikkerhet skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som grunnlag for reguleringsplan. Tiltaket skal så langt mulig tilpasses terreng og vegetasjon, og vegetasjonsskjerming kan vurderes for å redusere visuell påvirkning på landskapet.

Retningslinjer:

Bygninger skal utføres i nøytrale farger uten reflekterende materialer, med vegetasjonsskjerming mot omgivelsene.

Overskuddsvarme skal utnyttes gjennom fjernvarme eller andre energieffektive løsninger, og det skal tilrettelegges for fornybar energiproduksjon og bærekraftig næring.

Kommunen kan kreve rapportering om overholdelse av bestemmelsene og ved brudd kreve utbedring eller stanse drift.

NÆ3 - Furulund i Bryggfjelldalen

Generelle bestemmelser for næringsbebyggelse gjelder. Det stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan ved nye tiltak.

Rekkefølgebestemmelse

Før oppstart av næringsvirksomhet i områdene NÆ1, NÆ2, NÆ3 skal det foreligge godkjent reguleringsplan som inkluderer trafikkanalyse/-vurdering. Analyse skal dokumentere trafikkvirkninger, foreslå avbøtende tiltak og sikre at infrastrukturen (både kjørbar og ikke-kjørbar) er dimensjonert for ønsket utvikling. Eventuelle nødvendige veiforbedringer må være gjennomført før områdene tas i bruk.

3.1.11 Idrettsanlegg IDR – 1400 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10)

Arealene skal benyttes til idrett med tilhørende anlegg.

I disse områdene tillates mindre bygg å oppføres som etter bygningsmyndighetenes skjønn har naturlig sammenheng med områdets bruk. I områdene kan det etableres interne veger, baner og andre innretninger som er tilknyttet bruken av idrettsanlegget.

For alle nye idrettsanlegg må det utarbeides en reguleringsplan.

Bleikvassli:

Fjellskianlegg i Bleikvassli - IDR (nåværende): Nødvendig bebyggelse for drift av anlegget tillates oppsatt. BYA 5%.

Korgen:

Det kan opprettes en nærlekeplass på IDR. Nødvendig bebyggelse for drift av anlegget samt klubblokaler tillates oppsatt. BYA 5%.

Finneidfjord: Nødvendig bebyggelse for drift av anlegget samt klubblokaler tillates oppsatt.

Retningslinjer

Ved regulering skal det i tillegg til idrettsanlegg legges til rette for trafikksikre adkomster, grønne forbindelser og anlegg for egenorganisert aktivitet.

3.1.12 Andre typer bebyggelse og anlegg ABA – 1500 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10)

Innenfor arealene tillates alle typer kommunaltekniske anlegg (vann, avløp, renovasjon med videre), godsterminaler/-lager, ulike energianlegg, telekommunikasjonsanlegg, småbåtanlegg, støyvoller, massedeponier og områder for andre større terrenginngrep med videre. For alle massedeponier over 5 000 m^3 er det plankrav (jf. PBLs § 12-1,3. ledd).

Kommunaltekniske anlegg, TRAFO-er og andre tekniske installasjoner er vist med denne arealbrukskategorien. Hensikten er å sikre at en tilstrekkelig mengde areal holdes tilgjengelig for framtidige utvidelser og føringsveier for kabler/rørledninger.

Adkomsten til disse stasjonene skal til enhver tid være tilgjengelig.

Naustområder som ikke er i direkte tilknytning til formål for fritidsbebyggelse eller boligformål vises også som andre typer bebyggelse og anlegg med påskrift «BUN» i kartet.

Arealbrukskategorien:

ABA_1: Energianlegg (trafo, kraftstasjon og kraftverk)

ABA_2: Vann- og avløpsanlegg

ABA_3: Renovasjonsanlegg (Slamdeponi):

> Området brukes til slamdeponi.
> Utvidelse eller endring av området krever en reguleringsplan.
> Ved opphør av drift innenfor området skal området tilbakeføres, og kvaliteten på jordsmonnet innenfor formålet skal dokumenteres.

ABA_4: Vannkraftanlegg

BUN: bestemmelser i § *3.1.4 Naust* gjelder.

3.1.13 Uteoppholdsareal UTE – 1600 (pbl §11-7 punkt 1, 11-10 og 11-9 punkt 5)

Områder avsatt til uteoppholdsareal skal benyttes til uteopphold og lek.

Heller ikke areal som også brukes til trafikk eller parkering kan regnes som oppholdsareal.

Felles uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet til opphold og lek før boligene kan tas i bruk.

For mer detaljerte beskrivelser for utforming av lekeplass, se § 2.5.

3.1.14 Grav- og urnelunder GU – 1700 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10)

Arealene skal brukes til grav- og urnelunder med tilhørende bebyggelse og nødvendige bygg for drift av grav- og urnelund.

Utvidelse av gravplasser skal reguleres, jf. gravplassforskriften § 2.

3.1.15 Kombinert bebyggelse og anlegg KBA– 1800 (pbl §11-7 og 11-10)

Generelt:

Bestemmelsene gjelder for områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg (KBA) i plankartet. Hensikten er å legge til rette for blandet arealbruk med god by- og bokvalitet, effektiv arealutnyttelse og trygge, aktive byrom. Der plankart og bestemmelser er i strid, gjelder bestemmelsene.

Der det **ikke** er stilt krav om reguleringsplan, behandles tiltak direkte etter kommuneplanens arealdel, jf. pbl §§ 11-6 og 12-1. Tiltak som etter loven utløser reguleringsplikt, eller som etter dette kapittelet krever reguleringsplan, kan ikke gjennomføres før reguleringsplan foreligger.

Ved oppføring av ny bebyggelse og anlegg utløses krav om reguleringsplan på KBA1, KBA2, KBA3, KBA4, KBA5, KBA6, KBA7, KBA12, KBA13, KBA14, KBA15, KBA16, KBA17, KBA19, KBA20, KBA21, KBA22, KBA23, KBA24.

I slike planer skal minst fastsettes utnyttelsesgrad, byggehøyder og byggegrenser, funksjonsfordeling (herunder angitt boligandel), parkering for bil og sykkel, gang- og sykkelforbindelser, løsninger for varelevering og logistikk, **minste uteoppholdsareal (MUA)** samt lokal overvannshåndtering. Plan eller søknad skal dokumentere tilfredsstillende forhold for støy, sol/lys, trafikksikkerhet og hensyn til naturmangfold, landskap og kulturmiljø.

For øvrige KBA-områder uten boligformål kan tiltak behandles direkte etter arealdelen, med mindre reguleringsplikt følger av pbl § 12-1. Bruksendring innenfor angitt kombinert formål kan tillates uten regulering når tiltaket ikke forverrer støy-, trafikk- eller miljøforhold. Mot offentlige gater og plasser skal første etasje der det er formålstjenlig bidra til aktive og trygge byrom, og logistikk/tungtrafikk skal løses slik at ulemper for omgivelsene begrenses og myke trafikanter ivaretas.

Reguleringsplan skal dokumentere trafikksikkerhet, adkomstforhold og at vedlikehold av trafikksikre forhold er sikret. Dersom formålet omfatter bolig eller andre sensitive funksjoner, skal gang- og sykkelvei og kollektivtransporttilrettelegging være vurdert.

For arealer med kombinert formål og gjeldende reguleringsplan gjelder reguleringsplanens bestemmelser. For forhold som ikke er regulert der, gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel:

Konkrete bestemmelser for alle typer kombinerte arealformål:

KBA nummer	Arealformål	Bestemmelser
KBA1	Næring/tjenesteyting	Innenfor området tillates kombinert formål næring/tjenesteyting, herunder kontor, hotell/overnatting, museum, kulturinstitusjon, bevertning, service, undervisning, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting, samt annen næringsvirksomhet med lav miljøpåvirkning. Det tillates ikke industri, lager/logistikk eller virksomhet som genererer vesentlig tungtrafikk, støy, støv, lukt eller annen vesentlig ulempe for omgivelsene. Kommunen kan ved byggesak stille krav til organisering av varelevering, parkering, sykkelparkering, uteareal og tekniske løsninger for å sikre gode by- og nabokvaliteter.
KBA2-framtidig, KBA3, KBA4, KBA5, KBA7, KBA19, KBA20, KBA22, KBA23	Bolig/forretning	Reguleringsplans bestemmelser gjelder for KBA20. For de andre nevnte KBA-områdene krever nytt tiltak detaljregulering, jf. PBLs § 12-1,3. som fastsetter utnyttelsesgrad, byggehøyder, byggegrenser, funksjonsfordeling (min. 50 % BRA bolig), parkering/sykkel, felles uteoppholdsareal og lokal overvannshåndtering, samt løsninger for gang/sykkel, adkomst og varelevering. Planen skal

		dokumentere støyforhold og bokvalitet. For KBA2 – BYA settes til 80%.
KBA8, KBA25	Forretning/kontor	Reguleringsplans bestemmelser gjelder for KBA8 og KBA25. Områdene kan brukes til publikumsrettet forretning, kontor, service og håndverk med lav miljøpåvirkning. Løsninger for adkomst, varelevering og parkering skal være trafikksikre og tilpasset omgivelsene.
KBA9, KBA18	Kontor/lager	Det tillates kontor, lager og logistikk. Intern logistikk skal utformes slik at tungtrafikk holdes adskilt fra myke trafikanter, og laste- og riggarealer skal lokaliseres og skjermes slik at støy og visuelle ulemper mot bolig og offentlig rom begrenses. Adkomstløsninger og kjøremønstre skal vises i detaljregulering.
KBA10	Forretning/industri	Området kan benyttes til produksjon, håndverk og lett industri samt publikumsrettet forretning med tilknytning til produksjonen. Plasskrevende detaljhandel kan vurderes i detaljregulering dersom trafikk, støy og logistikk løses uten vesentlig ulempe for omgivelsene. Det skal stilles krav til tiltak mot støy og støv.
KBA6, KBA15, KBA16, KBA17 – plankrav (jf. PBLs § 12-1,3. ledd)	Bolig/tjenesteyting	Nytt tiltak krever detaljregulering jf. PBLs § 12-1,3. og skal avklare utnyttelsesgrad, høyder, byggegrenser, boligandel (min. 50 % BRA), felles uteoppholdsareal med sol/støykrav og trinnfri adkomst, samt trafikkavvikling og parkering. Overvann skal løses lokalt.
KBA11, KBA12	Industri/lager	Reguleringsplan for Finneidfjord havnepark gjelder for KBA11. I områdene KBA11 og KBA12 er det tillatt industri, verksted, produksjon, lager og logistikk. Virksomheter med middels til høy miljøbelastning skal dokumentere avbøtende tiltak for støy, støv, lukt og utslipp i detaljregulering. Tunge kjøremønstre, varelevering og oppstillingsplasser skal vises i plankart og illustrasjoner, og overganger mot bolig- og offentlige rom skal gis særskilte kvalitets- og skjermingskrav, herunder vegetasjon eller fasadetiltak.
KBA13, KBA14-framtirig	Næring/forretning	Krav om reguleringsplan for KBA13 og KBA14. Områdene kan benyttes til kontor, service, håndverk, lett industri og detaljhandel i samsvar med overordnede handelsretningslinjer. Mot offentlige gater og plasser skal fasader utformes aktivt, og der det er formålstjenlig, skal første

		etasje være tilgjengelig for publikum. Det skal dokumenteres at virksomheten ikke medfører vesentlig risiko for miljø- eller flomskade.
KBA21 – plankrav (jf. PBLs § 12-1,3. ledd)	Bolig/kontor	Nytt tiltak krever detaljregulering jf. PBLs § 12-1,3. ledd som avklarer utnyttelsesgrad, høyder, byggegrenser, funksjonsfordeling (min. 50 % BRA bolig eller etter nærmere fastsetting), krav til bokvalitet (støy, innsyn, lys) og uteoppholdsareal, samt parkering, sykkel og gang-/sykkelforbindelser.
KBA24-framtidig – plankrav (jf. PBLs § 12-1,3. ledd)	Bolig/kontor/idrett/tjenesteyting	Nytt tiltak innen KBA24, som berører myr areal krever detaljregulering jf. PBLs § 12-1,3. ledd detaljregulering skal sikre samtidighet mellom boliger, idrett/tjenester og infrastruktur, og fastsette utnyttelsesgrad, høyder, byggegrenser, boligandel, MUA, støy- og lyskrav for idrettsanlegg, adkomst/parkering og overvann. Rekkefølgekrav kan brukes der det er nødvendig.
KBA26	Idrett/råstoffutvinning	Reguleringsplanen for Rundselbakken gjelder fortsatt. Området kan benyttes til råstoffutvinning/masseuttak og idrettsanlegg i form av motocrossbane med tilhørende anlegg. Uttak, interntransport, driftstider og istandsetting skal organiseres slik at støy, støv, trafikksikkerhetsulemper og terrenginngrep begrenses. Motocrossaktivitet og masseuttak skal avklares og samordnes innenfor området slik at sikker drift ivaretas. Det kan etableres nødvendige rigg- og driftsarealer, parkering og tekniske anlegg knyttet til virksomheten. Ved avslutning av uttak skal området istandsettes i tråd med godkjent plan.
KBA27	Bolig/næring	Området kan benyttes til bolig og næring i form av bevertning, kafé, restaurant, hotell/overnatting, kontor, service og annen publikumsrettet virksomhet med lav miljøpåvirkning. Det tillates ikke virksomhet som medfører vesentlig støy, lukt, tungtrafikk eller andre ulemper for boligformålet og omgivelsene. Bolig og næring skal utformes og organiseres slik at gode bokvaliteter, uteoppholdsareal, trafikksikkerhet og skjerming mot støy ivaretas. Publikumsrettede funksjoner skal fortrinnsvis plasseres på gateplan der dette er hensiktsmessig.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ST - 2001(pbl §11-7 punkt 2 og § 11-10)

Områdene skal benyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Formålet gjelder primært ved kombinert veg- og transportinfrastruktur med tilhørende veggrunn. Bestemmelser for veg gjelder. Viser til § 2.1.1 Trafikksikkerhet.

3.2.2 Veg V – 2010 (pbl §11-7 punkt 2 og § 11-10 punkt 4)

Tiltak som faller innad arealformålet veg tillates. Dette omfatter etablering av nye veger, vedlikehold, utbedring, trafikksikringstiltak og andre driftsmessige oppgaver knyttet til vegformålet. Hovedveger skal gi god fremkommelighet for bil- og kollektivtrafikk. Dette skal sikres gjennom en streng holdning til nye avkjørsler, vektlegging av planskilt kryssing og krav om gang-/sykkelveg.

Alle nye veger, gang- og sykkelveg samt fortau skal bygges i henhold til Statens vegvesen sine vegnormaler.

Ny veg i boligområder skal ha asfaltdekke og gatelys.

Viser til § 2.1.1 Trafikksikkerhet.

Retningslinjer:

Rammeplan for avkjørsler langs riks- og europavegene i Nordland» skal legges til grunn ved søknad om avkjørsel på riks- og europavegene. E6 har «meget streng holdningsklasse» i rammeplanen, noe som i prinsippet betyr at vegene skal være avkjørselsfrie. Holdningen gjelder også for driftsavkjørsler.

Nye kryss og avkjøringer som berører offentlig veg skal utformes i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker. Dette gjelder også ved utvidet bruk av eksisterende kryss og avkjørsler.

3.2.3 Bane BAN - 2010 (pbl §11-7 punkt 2 og § 11-10)

Bane omfatter arealer avsatt til jernbane og tilhørende infrastruktur. Nordlandsbanen vises på kartet med avsatt arealformål «Bane». Innenfor arealformålet tillates tiltak og vedlikehold som naturlig tilhører banearbeider. Tiltak som er nødvendige for drift og vedlikehold av jernbanen, kan gjennomføres uten reguleringsplan. Når detaljregulering eller større tiltak planlegges i områder nær planoverganger, vil Hemnes kommune pålegge at det utføres risikovurdering i samarbeid med Bane NOR.

Retningslinjer:

Tiltak i nærheten av jernbanen må vurderes med hensyn til jernbanens interesser og sikkerhet. Når det utarbeides reguleringsplaner for områder nær jernbanen, bør Bane NOR involveres tidlig i prosessen og får anledning til å gi innspill.

3.2.4 Parkering P - 2080 (pbl § 11-7 punkt 2 og 11-9)

Vesentlige utvidelser eller omdisponeringer av parkeringsområder krever reguleringsplan.

Parkeringsplasser skal opparbeides med fast dekke (asfalt eller tilsvarende).

Det skal etableres tilstrekkelig areal til sykkelparkering og ladestasjoner for elbil.

Offentlige parkeringsplasser skal utformes i tråd med gjeldende statlig og kommunal veiledning for universell utforming og trafikksikkerhet.

Enklere parkeringsplasser for friluftsliv og utfartsformål kan tillates med enkel standard når dette er tilpasset stedets karakter, landskap og bruk. Krav til fast dekke, tekniske installasjoner og opparbeidingsnivå vurderes konkret ut fra tiltakets størrelse, funksjon og lokalisering.

3.2.5 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser SK – 2800 (pbl §11-7 punkt 2 og § 11-10)

Følgende arealer er avsatt til formålet:

o_SK1 - Hemnesberget: Veg/parkering

SK2 - Korgen: veggrunn/Teknisk infrastruktur

SK3 - Korgen sentrum: Veg/parkering

Innenfor områder avsatt til kombinerte formål tillates anlegg og tiltak som tjener de angitte hovedformålene (veg, parkering og teknisk infrastruktur). Reguleringsplan kan fastsette nærmere utforming og avgrensning mellom formålene.

3.2.6 Farled – 1161 (havne- og farvannsloven § 7)

Farled skal holdes åpent for sikker ferdsel. Tiltak eller innretninger som hindrer eller vanskeliggjør ferdsel er ikke tillatt.

Mindre utdypinger av farleder kan tillates uten reguleringsplan dersom virkninger for naturmangfold, kulturminner og strømforhold er tilstrekkelig utredet i byggesak.

3.3 Grønnstruktur

Områder avsatt til grønnstruktur skal brukes til friluftsliv, ferdsel, rekreasjon og naturformål, og tiltak må tilpasses slik at natur- og landskapskvaliteter, biologisk mangfold og kulturmiljø ivaretas. Innenfor grønnstruktur kan det etableres turveger, stier, lekeplasser, idretts- og rekreasjonsanlegg samt nødvendige tekniske tiltak som ikke reduserer områdets verdi for allmennheten. Tiltak som hindrer eller vesentlig reduserer allmennhetens bruk eller som medfører varig nedbygging tillates ikke. Grønnstruktur skal bidra til et sammenhengende nettverk for ferdsel til fots, med sykkel og på ski, og skal være lett tilgjengelig fra boliger, skoler og barnehager. Tiltak innen grønnstruktur skal så langt som mulig utformes med universell utforming.

3.3.1 Blå/grønnstruktur o_BG - 3002 (pbl §11-7 punkt 3 og 11-9 punkt 6)

Området skal ivareta økologiske funksjoner og sikre sammenhengende blågrønne strukturer. Terrenginngrep, fjerning av vegetasjon og oppføring av bygg eller anlegg er ikke tillatt, med mindre tiltaket inngår i dokumenterte naturbaserte overvannsløsninger eller tilrettelegging for allmenn ferdsel. Området skal også fungere som visuell og fysisk skjerming med bevaringspliktig vegetasjon. Felling eller andre inngrep i vegetasjonen tillates kun dersom

dette skjer som ledd i skjøtsel, sikkerhetstiltak eller nødvendig utskifting, og etter plan godkjent av kommunen.

3.3.2 Friområde FRI – 3040 (pbl §11-7 punkt 3 og pbl11-9 punkt 5)

Friområde omfatter arealer avsatt til allmennhetens rekreasjon, friluftsliv og naturopplevelser. Innenfor området tillates stier, turveger, enkle adkomstveger, rasteplasser med bord og benker, bålplasser, badeplasser og andre naturlige oppholdsarealer. Idretts- og aktivitetstilbud kan anlegges dersom de er forenlige med områdets hovedformål, herunder nærekleplass, orienteringsposter og lignende.

Det er tillatt å oppføre gapahuk, vindskjul, mindre servicebygg, toalettanlegg og avfallsstasjoner. Bygninger for drift og vedlikehold kan oppføres med et maksimalt bebygd areal (BRA) på 50 m². Permanente byggverk utover dette tillates ikke. Campingvirksomhet og varig opphold er ikke tillatt, og motorisert ferdsel er forbudt med mindre særskilt tillatelse er gitt. Tiltak som vesentlig endrer naturmiljøet er ikke tillatt.

Tilrettelegging skal skje med minst mulig inngrep i naturen, og universell utforming skal vurderes der det er mulig. Kulturminner og viktige naturverdier skal bevares, og støyende aktiviteter skal lokaliseres slik at de ikke er til vesentlig ulempe for omgivelsene. For større anlegg eller inngrep kreves en reguleringsplan. Ved konflikt mellom utbygging og naturverdier skal hensynet til naturen tillegges særlig vekt.

3.3.3 Park PA – 3050 (pbl §11-7 punkt 3 og pbl11-9 punkt 5)

Park omfatter arealer som er avsatt til offentlige grøntområder, byparker og rekreasjonsområder i urbane og tettbygde strøk. Formålet skal sikre tilgang til grønne lunger for rekreasjon, opphold og naturopplevelser i nærmiljøet.

Innenfor park tillates lekeplasser, rekreasjonsanlegg, gangveier, stier, parkmøblering, beplantning og mindre servicebygninger. Bygninger for drift, service og vedlikehold kan oppføres med et maksimalt bebygd areal (BRA) på 50 m².

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)

3.4.1 LNFR – 5100 (pbl § 11-9 punkt 5a)

I LNFR-områder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift. Det er ikke tillatt å fradele tomt eller sette opp ny bebyggelse, andre varige konstruksjoner eller anlegg som ikke er knyttet til stedbunden næring, eller allmenne friluftsformål.

Det tillates nødvendige bygninger og mindre anlegg for landbruk i 100-metersbeltet langs sjøen, men det skal tas særlig hensyn til allmenne interesser, natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap langs sjøen.

Det tillates kun oppføring av kårbolig dersom det kan dokumenteres at dette er nødvendig for videreføring av den tradisjonelle gårdsdriften på eiendommen. Ny kårbolig skal plasseres i tilknytning til den eksisterende gårdsbebyggelsen.

Fradeling av grunneiendom er ikke tillatt.

Stedbunden næring, herunder småskala håndverk, produksjon og tjenesteyting/service som utøves av beboere på eiendommen, tillates. Det er en forutsetning at samfunnssikkerhet,

trafikksikkerhet og adkomst er ivaretatt, og at det ikke fører til forurensning/støy og/eller er til sjenanse for omgivelsene.

Etter PBL § 29-4 tredje ledd punkt a og b kan kommunen godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd (fire meter) eller i nabogrense dersom eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Retningslinjer

Innenfor reinbeiteområdene skal berørt myndighet og reinbeitedistrikt høres før tillatelse gis.

Veileder «Garden som ressurs» legges til grunn for plan- og byggesaksbehandling.

3.4.2 LNFR med spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse LS– 5200 (pbl §11-7 punkt 5b og 11-11 punkt 2)

Hensikten er å legge til rette for spredt bolig- og næringsbebyggelse tilknyttet eksisterende bebyggelse.

For spredt boligbebyggelse gjelder bestemmelsene i § 3.4.3. For spredt fritidsbebyggelse gjelder bestemmelsene i § 3.4.4.

Utbyggingsomfanget i planperioden er begrenset av rammene angitt i tabellen nedenfor. Fradeling av tre eller flere tomter fra én og samme eiendom eller driftsenhet i planperioden utløser krav om reguleringsplan.

Sone	**Beliggenhet**	**Maks antall Utbyggingsomfanget i planperioden**	
		Spredte boliger/fritidsboliger	**Spredt næring**
LS	Geitvika	0	Nei
LS1	Hemnesberget	4 boliger/fritidsboliger	Ja
LS2	Sund	3 boliger/fritidsboliger	Nei
LS	Sørsjøbakken, Finneidfjord	0	Nei
LS3	Skogan, Bjerka	5 boliger/fritidsboliger	Ja
LS4	Valla	3 boliger	Nei
LS5	Lille Målvatn	6 fritidsboliger (der det foreligger reguleringsplan)	Nei
LS6	Storsvingen	3 boliger/fritidsboliger (der det foreligger reguleringsplan)	Nei
LS	Svalvasstjønna	0	Nei
LS7	Karihaug, Bleikvasslia	0	Ja
SUM		**24 boliger/fritidsboliger**	

For spredt næring innen LS1, LS3 og LS7 gjelder følgende:

- På eksisterende næringsbygg kan det tillates fasadeendring, gjenoppføring, tilbygg og påbygg
- Innenfor området kan det oppføres nye næringsbygg knyttet til turisme, servering, fiskeri o.l.
- Bestemmelsene i § 3.1.10 Næringsbebyggelse gjelder. Det vises også til plankrav i § 1.3.

Retningslinjer:

For spredt bolig- og fritidsbebyggelse i LNFR-områder skal det i forbindelse med byggesaksbehandling vurderes og dokumenteres behov for tilrettelegging av kollektivtrafikk, herunder busslommer og ordninger for skoleskyss. Ansvar for eventuelle behov for veiforbedringer eller infrastrukturelle tiltak skal være avklart og plassert før byggetillatelse gis.

3.4.3 Spredt boligbebyggelse (LSB) – 5210

Innenfor områder avsatt til spredt boligbebyggelse kan det oppføres et begrenset antall nye boliger i tråd med kommuneplanens rammer og gjeldende reguleringsplan. På eksisterende boligeiendommer kan det tillates fasadeendring, ombygging, tilbygg og påbygg samt oppføring av nødvendige garasjer og uthus.

For ny boligbebyggelse gjelder følgende vilkår:

- Infrastruktur (veg, vann, avløp, strøm) må være tilfredsstillende og i rimelig nærhet.
- Bygging skal ikke skje på dyrket eller dyrkbar jord.
- Nye boliger må ha tilfredsstillende løsninger for avkjørsel og parkering.
- Atkomst til spredt bebyggelse skal ikke legges over dyrka eller dyrkbar jord og det må heller ikke bygges slik at dyrka eller dyrkbar jord blir innebygd
- Det må foreligge en godkjent avkjørselstillatelse.

Fradeling av nye boligtomter som beslaglegger dyrket/dyrkbar jord eller som er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser tillates ikke.

Innenfor område LSB1 (Vesterlia) er det tillatt med spredt utbygging av nye boliger med krav om reguleringsplan og maks. Antall tillatt 5 ny boligbebyggelse.

For bygging av ny eller endring av boligbebyggelse gjelder § 3.1.1 Boligbebyggelse. Viser til retningslinjer § 3.4.2 LNFR med spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

3.4.4 Spredt fritidsbebyggelse (LSF) – 5220

Innenfor områder avsatt til spredt fritidsbebyggelse kan det gis tillatelse til restaurering, utvidelse og ombygging av eksisterende fritidsboliger med tilhørende anlegg. Det kan tillates oppført uthus/anneks i tråd med planens bestemmelser for fritidsbebyggelse. Tiltak skal ikke føre til ytterligere privatisering av strandsoner, buffersoner mot vassdrag, turveger eller andre områder viktige for allmennhetens ferdsel og opplevelse.

Utbygging av nye fritidsboliger er kun tillatt innenfor de angitte delområdene LSF1–LSF5, med krav om reguleringsplan. For øvrige områder åpnes det ikke for ny fritidsbebyggelse. Viser til retningslinjer § 3.4.2 LNFR med spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

Maksimalt antall fritidsboliger innenfor hvert delområde framgår av tabellen:

sone	Beliggenhet	Maks antall Utbyggingsomfanget i planperioden
LSF1	Sandnes	5
LSF2	Nygården og Hestneset	4
LSF3	Juvikodden	3
LSF4	Juvika	2
LSF5	Gjeskebergan, Lille høgneset	2
SUM		**16 fritidsboliger**

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Generelle krav

Formålet gjelder flerbruksområde i sjø for natur, friluftsliv, ferdsel, farled og fiske.

Utlegging av sjøledninger for vann, avløp, varmepumper og strøm- og telenett kan tillattes på havbunner.

Fortøyninger for akvakultur kan tillates i vannsøylen dersom disse ligger dypere enn kote minus 20 meter.

Tiltak i sjø og vassdrag skal ikke svekke miljøtilstand, allmenn ferdsel, naturmangfold eller sikkerhet for sjøtrafikk. Krav i vannforskriften § 12 og naturmangfoldloven §§ 8–12 skal legges til grunn. Nødvendige sjømenningsinnretninger og offentlige sjøledninger kan etableres dersom de ikke medfører vesentlige ulemper.

3.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag BSV – 6001 (pbl § 11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3)

Generelle krav i § 3.5 gjelder.

Etablering av akvakultur, utfylling og deponering i sjø, flytebrygger og kaianlegg er ikke tillatt.

3.5.2 Opplagsområde OP– 6120

Området kan brukes til midlertidig opplag av fartøy, lektere eller flytende installasjoner. Varigheten for opplag skal ikke overstige 12 måneder uten særskilt tillatelse fra kommunen. Det skal sikres at området holdes ryddig og fri for avfall og forurensning. Opplag skal ikke skje i gyteperioder dersom dette medfører skade på naturmiljø eller fiskeriinteresser.

3.5.3 Havneområde i sjø HOS – 6220

Formålet skal ivareta areal for allmenn bruk, naturmangfold og landskap. Inngrep som fylling, mudring eller etablering av faste konstruksjoner er ikke tillatt uten reguleringsplan eller dispensasjon. Tiltak må ikke begrense ferdsel eller allmenne rettigheter.

3.5.4 Småbåthavn SH – 6230 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3-6)

Det er krav om regulering for etablering eller utvidelse av småbåthavner.

Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land og antall båtplasser. Ved regulering av småbåthavner skal det redegjøres for ferdselsmessige konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av farvannet. Vurderingene skal legges til grunn ved utforming av småbåthavner.

Området kan inkludere kaier, flytebrygger og naust.

Småbåthavnens landanlegg skal være åpent for allmennhetens ferdsel til fots.

Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall, og miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk.

Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter.

Areal avsatt til småbåthavn inkluderer nødvendig manøvreringsareal.

3.5.5 Fiske FI – 6300 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt3)

I fiskeområder må aktivitet og ferdsel ikke være til hinder for fiske eller skade gytefelt, rekefelt eller andre områder av betydning for fiskerinæringen. Tiltak som kan redusere områdets verdi for fiske tillates ikke. Midlertidige tiltak kan vurderes dersom de ikke medfører vesentlige ulemper for formålet.

3.5.6 Akvakultur AKV – 6400 (pbl §§11-7 punkt 6)

Formål

Områdene angitt som AKV i plankartet er avsatt til akvakultur.

Bestemmelser

1. Akvakultur tillates kun i områder angitt som AKV i plankartet.

2. I område AKV1 -Brattfjelgen, AKV2 - Leirvika og AKV3 - Innerbukta er det ikke fastsatt

begrensning på arter eller artsgrupper.

3. I område AKV4 - Svinvika er kun skjellsdyrking tillatt

3.5.7 Drikkevann DV– 6500 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3 og 5)

Forbud i hele DV–6500:

- bading, dykking, vannlek og organisert aktivitet/arrangement på vann eller is,
- tømming av septik/latrin, vask av utstyr/kjøretøy/båt, og håndtering/lagring/påfylling av drivstoff, parafin eller kjemikalier på vann/is,
- oppankring, fortøyning, ilandstigning eller etablering av faste/frie installasjoner som ikke er nødvendige for vannforsyningen,
- motorisert ferdsel (båt/snøskuter). Unntak: elektrisk båt/kjøretøy brukt til drift/tilsyn/beredskap og utrykning, etter tillatelse.

Tustervatnet

I DV–6500 Tustervatn er følgende forbudt:

- tømming av septik/latrin og utslipp av gråvann,
- vask av kjøretøy, utstyr eller båt i vannet, på isen eller i strandsonen,
- håndtering, lagring eller påfylling av drivstoff, olje, parafin eller kjemikalier på vann/is eller i strandsonen,
- etablering av faste installasjoner/tiltak i vann eller strandsone som ikke er nødvendig for vannforsyningen,
- motorisert ferdsel på vann og is (båt/snøskuter). **Unntak:** drift/tilsyn/beredskap for vannforsyningen og utrykning samt kulturmiljømyndighetens adgang til registrering, skjøtsel og undersøkelser av automatisk fredete kulturminner.
- **Organiserte arrangementer** på vann eller is (konkurranser, leirskole, o.l.) er ikke tillatt.

3.5.8 Naturområde vann NO – 6600 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3)

Området skal bevares som naturområde med særlig hensyn til biologisk mangfold, landskap og økologiske funksjoner. Inngrep som kan endre naturlig hydrologi eller økologisk tilstand skal unngås. Ferdsel skal skje skånsomt, og kommunen kan gjennomføre skjøtselstiltak som er nødvendige for å opprettholde miljøverdiene.

3.5.9 Friluftsområde FV – 6700 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3)

Formålet er avsatt som flerbruksområder for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske.

I friluftsområder skal all aktivitet ta hensyn til ferdsel, rekreasjon, lek og opphold i sjøen. Områdene kan tilrettelegges med enkle installasjoner for allmennheten (for eksempel flytebøyer med skilt), etter avtale med plan- og bygningsmyndigheten.

Tiltak eller inngrep i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikke tillatt.

4 Hensynssoner

4.1 Sikringssone – Nedslagsfelt drikkevann - H110

Innenfor disse områdene skal det vises spesielt varsomhet ved nye bygge- og anleggstiltak, rehabilitering/ombygging og ev. fortetting. Det tillates ikke bygninger, anlegg eller virksomhet som kan skade drikkevannskvaliteten eller gi fare for akutt forurensning.

Forbud i hele sonen:

- direkteutslipp eller uforsvarlig infiltrasjon av avløpsvann; avløpsløsninger som ikke oppfyller krav,
- lagring/omfylling av olje, parafin, drivstoff, kjemikalier, sprøytemidler og andre farlige stoffer; deponering/mellomlagring av avfall, overskuddsmasser eller forurenset snø,
- virksomhet/aktivitet med risiko for akutt forurensning (f.eks. massetak, skytebaner, asfalt-/kompost-/gjenvinningsanlegg, motorsport, militærøvelser uten tillatelse),
- nye veger/parkeringer/avkjørsler som kan gi forurensende avrenning,
- camping, teltplasser, arrangementer og faste installasjoner for friluftsliv nærmere enn 50 m fra vann/vassdrag (HRV/elv/bekk); innlagt vann i fritidsbygg innenfor 50-metersbeltet,
- motorferdsel på islagt vann uten særskilt tillatelse,

- bruk av naturgjødsel og sprøytemidler nærmere enn 50 m fra vann/vassdrag; bruk av kjemikalietoalett uten forsvarlig håndtering.

Tiltak som kan tillates etter søknad når fagkyndig dokumenterer at vannkvaliteten ikke forringes og avbøtende tiltak gjennomføres:

- mindre terrenginngrep/masseflytting utenfor 50 m, med plan for massedisponering, overvann og beredskap,
- vedlikehold av eksisterende veger/stier og ordinær jord-/skogbruksdrift etter faglige normer (buffersone mot vassdrag),
- oppgradering av eksisterende skiløyper/stier og mindre tilrettelegging for friluftsliv,
- i hytter: forsvarlig, lukket lagring av parafin/olje inntil 25 liter; større mengder kun etter særskilt tillatelse og avtale med vannverkseier.

Avløp/overvann og anlegg:

- direkteutslipp er ikke tillatt; løsninger skal dokumenteres slik at råvann ikke påvirkes,
- anleggsarbeid skal ha beredskapsplan (absorbenter, stengelige, rutiner), og fylling/service av maskiner skal skje utenfor sonen; salting/kjemikaliebruk skal minimaliseres.

Det tillates ikke utbygging av nye fritidsboliger i hytteområdet ved Samuelmyra.

Eksisterende lovlig bruk kan videreføres; utvidelser/endringer må oppfylle bestemmelsen, og kommunen kan pålegge nødvendige forbedringstiltak.

4.1.1 H110_1 Nedslagsfelt drikkevann – Tustervatnet (indre sone)

Innenfor H110_1 skal det vises særlig varsomhet. Tiltak og virksomhet som kan forringe råvannskvalitet eller gi fare for akutt forurensning tillates ikke.

Forbud i H110_1:

- direkteutslipp/uforsvarlig infiltrasjon av avløp; avløpsløsninger som ikke oppfyller krav,
- lagring/omfylling av olje, drivstoff, kjemikalier og sprøytemidler, samt deponering/mellomlagring av avfall, overskuddsmasser eller forurenset snø,
- virksomhet med risiko for akutt forurensning (massetak, skytebane, asfalt/kompost/gjenvinning, motorsport o.l.),
- nye veger/parkeringer/avkjørsler som kan gi forurensende avrenning,
- camping/teltplasser/arrangement og faste installasjoner for friluftsliv innenfor **50 m** fra vann/vassdrag,
- motorferdsel på islagt vann uten særskilt tillatelse.

Kan tillates etter søknad (dokumentert null/ubetydelig risiko og avbøtende tiltak):

- vedlikehold/oppgradering av eksisterende veger/stier/skiløyper,
- mindre terrenginngrep utenfor 50 m med plan for masser/overvann og beredskap.

Ved etablering av nye fritidsboliger innenfor Reguleringsplan for Tustervatn - nord og Reguleringsplan for Tustervatn - sør skal det benyttes biologisk klosett eller forbrenningstoalett.

4.1.2 H110_2 Nedslagsfelt drikkevann – Røssvatnet (ytre sone)

Innenfor H110_2 skal nye tiltak planlegges og utføres slik at vannkvaliteten ikke forringes og risikoen for akutt forurensning ikke øker.

Forbud i H110_2:

- direkteutslipp av avløp til terreng/vann; avløp skal løses i tråd med krav,
- lagring/omfylling av farlige stoffer og deponering/mellomlagring av avfall/forurenset snø på en måte som kan gi avrenning til vassdrag,
- virksomhet med vesentlig risiko for akutt forurensning (som over) uten særskilt tillatelse.

Tiltak kan tillates etter søknad når fagkyndig dokumenterer at vannkvaliteten ikke forringes:

- mindre terrenginngrep/masseflytting med plan for overvann, massedisponering og beredskap,
- ordinær jord- og skogbruksdrift etter faglige normer, med buffersone mot vassdrag,
- vedlikehold av eksisterende infrastruktur.

4.1.3 Felles krav (begge soner)

- Anleggsarbeid skal ha enkel **beredskap mot akuttutslipp** (absorpsjon, rutiner). Fylling/service av maskiner skal skje slik at spill ikke kan nå vassdrag.
- Eksisterende lovlig bruk kan videreføres. Utvidelser/endringer skal oppfylle bestemmelsene.

4.2 Sikringssone – Byggeforbud rund vei- bane og eller banetunnel – H130

Innenfor H130 er det forbud mot tiltak som medfører sprenging, spunting, boring i grunnen, fundamentering eller andre tiltak som kan skade tunnelanlegget, uten spesiell tillatelse fra jernbane- eller veimyndigheten.

4.3 Sikringssone – Andre sikringssoner – H190 - vanninntak for drikkevann

Inntaksområder for drikkevann er vist som hensynssone H190.

Innenfor disse områdene tillates ikke:

- motorferdsel uten særskilt tillatelse fra kommunen
- tilrettelegging for oppholdssted for beitedyr
- etablering og eller utvidelse av bebyggelse og anlegg
- bading i vann, bekker og elver. Dette gjelder også for hunder og andre husdyr

4.4 Faresone - Ras- og skredfare - H310

Innenfor faresone for ras og skred skal det ikke gjennomføres tiltak før det er dokumentert gjennom geoteknisk vurdering at tiltaket er trygt. Vurderingen skal følge krav i enhver tids gjeldende NVE-veileder og NS 3480. Kommunen kan stille krav om ytterligere tiltak, herunder sikring eller tilpasning av bebyggelse og infrastruktur.

Kravet gjelder ikke nødvendig drift og vedlikehold av eksisterende jernbaneanlegg som er unntatt fra søknadsplikt etter byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 4, forutsatt at tiltaket ikke medfører vesentlige terrenginngrep, økt belastning eller andre forhold som kan øke ras- eller skredfaren. Nye tiltak, større fornyelser eller tiltak som kan påvirke sikkerheten omfattes av kravet til geoteknisk vurdering.

4.5 Faresone – Flomfare - H320

Innenfor faresone for flom skal det ikke gjennomføres tiltak som medfører økt risiko for liv, helse eller materielle verdier. Nye bygg og anlegg skal plasseres over fastsatt flomnivå, og det skal dokumenteres at adkomst er trygg ved flomhendelser. Kommunen kan kreve flomrapport og nødvendige sikringstiltak.

4.6 Faresone – Skytebane - H360

Innenfor faresone for skytebane tillates ikke tiltak som medfører opphold for allmennheten eller etablering av støyfølsom bebyggelse. Tiltak skal ikke komme i konflikt med sikkerhetssoner, støygrenser eller funksjon for skytebanen. Det kan kreves støy- og risikovurdering ved nye tiltak.

4.7 Faresone – Høyspenningsanlegg (ink. høyspentkabler) – H370

Innenfor faresone for høyspent skal tiltak som opphold, bebyggelse og anlegg plasseres i tråd med gjeldende sikkerhetsavstander. Det skal tas hensyn til elektromagnetiske felt og krav i henhold til DSBs retningslinjer. Det bør vurderes avbøtende tiltak ved etablering av nye bygg – herunder boliger, skoler og barnehager – nær kraftledninger, og omvendt. Denne faresonen ivaretar Statens stråleverns anbefalinger.

4.8 Faresone – Kvikkleire – H390

Innenfor faresoner for kvikkleire skal det ikke gjennomføres tiltak før det foreligger en geoteknisk vurdering som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for tiltaket og området. Vurderingen skal utføres av en kvalifisert geoteknisk fagkyndig og følge gjeldende NVE-veiledere. Kommunen kan kreve nødvendige sikrings- og stabiliseringstiltak før tiltak kan godkjennes.

Kravet gjelder ikke nødvendig drift og vedlikehold av eksisterende jernbaneanlegg som er unntatt fra søknadsplikt etter byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 4, forutsatt at tiltaket ikke medfører vesentlige terrenginngrep, økt belastning eller andre forhold som kan påvirke områdestabiliteten. Nye tiltak, større fornyelser eller tiltak som kan påvirke stabiliteten omfattes av kravet til geoteknisk vurdering.

4.9 Hensynssone Reindrift - H520

Retningslinjer

Hensynssonene omfatter områder for oppsamlingsområder, flyttlei, paringsland og kalvingsland, eller andre viktige områder for reindrift. For kalvingsland og paringsland er områdene kartlagt basert på et konsultasjonsmøte med representanter for reindrift fra Røssåga/Toven reinbeitedistrikt.

Innenfor hensynssone for reindrift skal det ved nye tiltak tas hensyn til reindriftens behov for areal, flyttlei og funksjonsområder. Tiltak må tilpasses slik at reindriftens bruk av området ikke hindres eller vesentlig svekkes. Kommunen kan kreve redegjørelse for konsekvenser for reindrifta. Trekkleier er ikke vist på plankartet, men framgår av temakart for reindrift og skal legges til grunn ved saksbehandling.

4.10 Hensynssone Friluftsliv – H530

Retningslinjer

Innenfor hensynssone for friluftsliv skal tiltak ikke redusere tilgjengelighet eller opplevelsesverdi for allmennheten. Tiltak skal tilpasses slik at friluftsinteressene ivaretas.

4.11 Hensynssone Landskap – H550

Retningslinjer:

Det skal tas særlige hensyn til landskapsverdiene ved planlegging, behandling av søknader og gjennomføring av tiltak innenfor hensynssonen.

Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

4.12 Bevaring Naturmiljø – H560

Retningslinjer

Innenfor hensynssone for naturmiljø skal tiltak ikke svekke biologisk mangfold eller økologisk funksjon. Kommunen kan kreve utredning etter naturmangfoldloven §§ 8–12.

4.13 Bevaring Kulturmiljø – H570

Retningslinjer

Innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø gjelder de generelle bestemmelsene § 2.1.6 kulturminnevern/dokumentasjon.

Innenfor området langs Røssvatnet avmerket med hensynssone H570_1 i plankartet, befinner det seg et høyt antall sårbare kulturminner med manglende eller ufullstendig kartfesting. Innenfor hensynssonen tillates ikke nye tiltak uten eksplisitt avtale med kommunen, grunneier og kulturmiljømyndigheten. Slike tiltak kan for eksempel være markinngrep, masseuttak, lagring/midlertidig lagring eller kjøring med tungt maskineri. Dersom en skulle gjøre funn eller observasjoner av kulturminner, skal disse ikke innsamles eller forstyrres på noe vis, men

finner skal kontakte fylkeskommunen for kulturminnefaglig avklaring. Innenfor hensynssone H570 skal kulturhistoriske verdier, struktur og stedskarakter bevares og tillegges stor vekt ved behandling av planer og byggesaker. Riving av bebyggelse og tiltak som vesentlig endrer volum, høyder, terreng eller historiske strukturer bør som hovedregel ikke tillates. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende bebyggelse når det gjelder plassering, målestokk, materialbruk og uttrykk, slik at kulturmiljøets helhet ikke svekkes. Vedlikehold, istandsetting og mindre endringer kan tillates når de skjer på kulturmiljøets premisser. For tiltak som kan få vesentlig virkning på kulturmiljøet, kan kommunen kreve reguleringsplan eller kulturminnefaglig dokumentasjon. Regional kulturminnemyndighet skal involveres der tiltak berører eller kan komme i konflikt med verneverdige kulturminner av regional eller nasjonal verdi.

4.14 Sikring av mineralressurser– H590

Retningslinjer

Innenfor hensynssone H590 skal det ikke tillates tiltak som kan hindre etablering av uttak av mineralsk forekomst.

4.15 Båndlegging etter lov om naturvern – H720

Innenfor hensynssone for båndlegging etter naturmangfoldloven eller naturvernloven tillates ikke nye tiltak som kan forringe verneverdiene eller vanskeliggjøre verneformålet. Midlertidig bruk kan vurderes dersom tiltaket ikke strider med formålet bak båndleggingen. Tiltak skal forelegges forvaltningsmyndigheten før behandling.

4.16 Båndlegging etter kulturminneloven – H730

Innenfor områdene markert med hensynssone H730 ligger automatisk fredete kulturminner og deres lovpålagte buffersone. Ingen må – uten at det er lovlig etter kulturminneloven § 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 kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Dessuten gjelder generelle bestemmelser § 2.1.6 kulturminnevern/dokumentasjon.

4.17 Båndlegging etter andre lover (energiloven) – H740

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen er ikke tillatt uten tillatelse fra netteier. Det samme gjelder dersom det skal gjennomføres sprengningsarbeider, gravearbeider, skogsarbeid mv.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**