

Velkommen til

# Oldra 5, 8170 Engavågen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Oldra 5
# 8170 Engavågen

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 2 250 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 57 340,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 2 307 340,- |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Enebolig |
| Eierform | Eier |
| Byggeår | 1956 |
| BRA/BRA-i | 221 / 168 m² |
| Soverom | 5 |

**Energimerke** 


Boligen inneholder blant annet en innbydende stue med fantastisk utsikt over Bjærangfjorden, et romslig kjøkken, vaskerom, bad og et soverom i første etasje. I andre etasje finner du en gang med trapp, fire soverom og to boder. Kjelleren har en gang med trapp og to boder.

Eiendommen ligger i et rolig og naturskjønt område med gode solforhold og turmuligheter rett utenfor døra. Det er kort vei til havet, og du har lokalbutikken Coop kun 5 minutter unna. I tillegg er det ca. 6 minutter til barneskole, ungdomsskole og barnehage.

Eiendommen inkluderer også en garasje på ca. 36 kvm og et naust på 17 kvm som ligger over veien ved vannkanten.

Velkommen på visning!

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Bjørn Armand Vagle**
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

+47 970 07 601
bjorn.armand.vagle@em1nn.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Oldra 5, 8170 Engavågen

**Registerbetegnelse**
Gnr. 34, Bnr. 13 og Gnr. 34, Bnr. 20, Meløy kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 2 250 000,- |
| Omkostninger | kr | 57 340,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 2 307 340,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 2 321 240,- |

**Omkostninger**
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 56 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 57 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kr 3 617,-
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for tømming av slamavskiller og feiing. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
Eiendomsskatt: kr 1 894,- er inkludert i kommunale avifter.

**Andre faste kostnader**
Renovasjon: kr 4 486,- pr. 2025

Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20 februar, 20 mai, 20 august og 20 oktober.
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

**Areal**
BRA - i: 168 m²
BRA - e: 53 m²
BRA totalt: 221 m²
TBA: 86 m²
ALH: 31.00 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje: 103 m²
2. Etasje: 46 m²
Kjeller: 19 m²
Garasje: 36 m²
Naust: 17 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal  mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**
5
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

**Eierform**
Eier

**Boligtype**
Enebolig

**Parkering**
Parkering i foran garasje og på opparbeidet parkering ved oppkjøring. Det er ikke montert elbil lader.

**Tomt**
Tomtestørrelse er 2 927 m² på eiet tomt.
Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport. Tomten er i hovedsak opparbeidet til hage med noe spredt beplantning. Adkomstvei og parkering er asfaltert.
Gjelder total tomtestørrelse for begge matrikler.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Begge eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen og ved hjelp av hjelpelinje i vannkant samt midten av elv/bekk. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

**Byggeår**
1956. Tilbygg fra 1998 (årstall usikkert) ifølge takstmann.

**Innhold**
Boligen inneholder følgende:

1. etasje: Entré, hall m/trapp, stue, kjøkken, vaskerom, bad og soverom.

2. etasje: Gang m/trapp, 4 soverom og 2 bod.

Kjeller: Gang m/trapp og 2 boder.

Eiendommen har også en garasje på ca. 36 kvm og et naust på 17 kvm.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger ingen tegninger fra byggeår i Meløy kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Det foreligger bygningstegninger fra tilbygg i 1990.

**Standard**

Frittliggende enebolig under oppussing. Tilhørende større garasje og tilhørende nausteiendom på nedside av veien.

Stue: Lys og romslig stue, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og nydelig utsikt. Her kan du innrede med flere sittegrupper og skape en koselig atmosfære. Det er varmepumpe i stue og peis.

Kjøkken: Kjøkkenet ligger adskilt fra stuen i et eget rom. Innredet med hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskbenkbeslag og fliser over benk. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Bad: Det er gulvbelegg og baderomsplater på vegg. Badet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servantinnredning med lys over speilet. Badet har egen bereder.

Soverom: Boligen har til sammen 5 soverom, fordelt i 1 og 2 etasje. Her kan du innrede med seng, garderobeløsning og annet møblement etter eget ønske.

Innvendige overflater | Gulvbelegg, laminat på gulv. Malte plater, malt panel på vegger og takplater.

Vannledninger | Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør | Det er avløpsrør av plast. Sluker, Bunnledninger i soil og betong utførelse.

Ventilasjon | Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank | Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Den er plassert i kjelleren, ved trappen.
Varmtvannstank - bad er på ca. 120 liter. Den er plassert på badet i 1. etasje.

Elektrisk anlegg | EL-skapet har fått nytt innhold. diverse løse ledninger og gammelt utstyr. Ny 25 AMP kurs til kjøkkenet.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 – Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Vindskier: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Vinduer i kjeller: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det mangler sålbenke beslag mot murvegg.

TG2 – Innvendig:

- Overflater: Uferdig oppussing.

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

- Rom under terreng: Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

- Tilliggende konstruksjoner våtrom på vaskerom i 1. etasje: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Overflater vegger og himling på bad i 1. etasje: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
Veggplatene er montert utenpå de opprinnelige veggplater. Platene har slitasje i overflater og er ikke forseglet i nerkant.

- Overflater gulv på bad i 1. etasje: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Sanitærutstyr og innredning på bad i 1. etasje: Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.
Servanten er ikke festet til benk.

- Ventilasjon på bad i 1. etasje: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Viften har slitasje som medfører ulyd under bruk.

- Overflater og innredning på kjøkken i 1. etasje: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Avtrekk på kjøkken i 1. etasje: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

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

- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Varmtvannstank - bad: Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

TG3 – Innvendig:
- Innvendige trapper i kjeller: Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Generelt på vaskerom i 1. etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Sluk, membran og tettesjikt på bad i 1. etasje: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt. 1: Bad/våtrom - Svidd gulvbelegg foran vask. Ingen tiltak utført.

Pkt. 2: Bad/våtrom - Nye baderomsplater på én vegg og ny baderomsinnredning (ufaglært arbeid, 2000). Ingen kjennskap til tettsjikt, membran eller sluk.

Pkt. 5: Bytte av vinduer og bordkledning (ufaglært arbeid, 2023).

Pkt. 8: Skjevheter eller setningsskader - Gammelt hus, skjevheter må påregnes. Ingen tiltak utført.

Pkt. 9: Feil eller skader med drenering - Ved mye nedbør kan det komme vann inn på garasjegulv. Ingen tiltak utført.

Pkt. 15: Vann og avløp - Innlagt nytt vann fra annen brønn (faglært arbeid, JKS, 2022).

Pkt. 16: Privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern - Ja, ingen kjente problemer.

Pkt. 18: Ny varmepumpe i stue (faglært arbeid, 2023).

Pkt. 20: Ny vedovn montert (ufaglært arbeid, 2022).

Pkt. 23: Nytt elektrisk anlegg på noen soverom, oppgradert sikringsskap med nye kurser og montering av lys ute (faglært arbeid, Bilfinger avd Glomfjord, 2023).

Pkt. 26: Endringer/utbygging - Utbygg stue og utbygg bad og soverom. Godkjent av kommunen.

Pkt. 33: Skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger - Tidligere salgstakst av Svein Ole Nymo, lånetakst av Kåre Kildal.

Pkt. 37: Garasje eller øvrige tilleggsbygninger - Ved mye nedbør kan det komme vann på garasjegulv. Ingen tiltak utført.

**Byggemåte**
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Grunnmur | Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Utvendige puss-skader. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Takkonstruksjon/ taktekke | Taket på bygning er oppdelt. Det er benyttet metallplater (aluminium og stål) som ser ut som takstein. Eget tak for hvert tilbygg. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loftet er innredet. Adkomst kaldloftet via luke. Takkonstruksjonen er bygget med gjenbruks materialer, som vanlig ved byggeår.

Veggkonstruksjon | Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har ny liggende bordkledning. Kledning montert i 2022-23.

Vinduer | Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i 1. og 2. etasje er skiftet i 2022-23. Vinduene er produsert i 2020.

Dører | Bygningen har malt hovedytterdør. Verandadøren i 2. etasje har 3 lags glass. Stor heve, skyvedør i stuen.

Balkonger/terrasser | Overbygget veranda under rivning i gjenoppbygging. Uferdig prosjekt.
Veranda med utgang fra 2. etasje. Uferdig veranda, oppført i trekonstruksjoner og har ikke komplett gelender og gulv.

**Beliggenhet**
Eiendommen fint til i naturskjønne omgivelser på Oldra. Ca. 6 km fra Engavågen bygdesenter i Meløy kommune.
Fra boligen er det god utsikt mot sør over sjøen og Bjærangsfjorden.

**Adkomst**
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

**Hvitevarer og tilbehør**
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv for opprinnelig oppført enebolig. Boligen er oppført i ca 1956, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er

mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. Kommunen for ingen av tilbyggene eller oppført garajsje og naust. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger for oppført garasje eller naust. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

**Oppvarming**
Ildsted og varmepumpe i stuen, forøvrig elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.  Varmekilder er ikke funksjonstestet.

**Energimerking**
Orange F.

**Internett- og tv-leverandør**
Fiber.

**Adgang til utleie**
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

**Radon**
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

**Regulering**
Eiendommen er i følge kommuneplanen regulert til LNFR sone 2. Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for ras- og skredfare samt kvikkleire. For andre reguleringsmessige spørsmål anbefaler vi interessenter å ta direkte kontakt med Meløy kommune. Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Innenfor område angitt som hensynssone H310 – Skred, er det ikke

tillatt med bebyggelse eller
offentlige tiltak og installasjoner uten at skredfaren først er vurdert av faglig godkjent instans/person

**Skattemessig formuesverdi**
Primær formuesverdi kr 561 690,-

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

# Andre opplysninger

**Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel**
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

**Budgivning**
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eindommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

**Personvern**
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

**Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

**Overtakelse**
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

**Eier**
Noah Johnsen

**Heftelser og servitutter**
Registrering av grunn
Dagboknr.: 302302
Dato: 17.11.1956
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Meglers vederlag**
Fastprovisjon kr 68 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).

Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 900,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

**Andre rettigheter og forpliktelser**
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

**Tilstandsrapport/takst**
Utført 04-02-2025 av Ørjan Li i Takstmann Ørjan Li.

**Boligselgerforsikring**
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

**Boligkjøperforsikring**
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

**Avtalebetingelser**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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 kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder

oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i

salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

**Vedlegg**
Tilstandsrapport, datert 04.02.2025
Selgers egenerklæring, datert 20.01.2025
Energiattest, datert 27.05.2021
Bygningstegninger tilbygg, datert 18.06.1990
Matrikkelrapport, datert 16.01.2025
Målebrev, datert 16.01.2025
Grunnkart, datert 16.01.2025
Kommuneplan, datert 16.01.2025
Reguleringsplan, datert 16.01.2025
Reguleringsbestemmelser, datert 16.01.2025
Tinglyste erklæringer
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

**Forsikring**
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Oppdragsansvarlig**
Bjørn Armand Vagle
Eiendomsmegler/Avdelingsleder
Telefon: 970 07 601
Epost: bjorn.armand.vagle@em1nn.no

**Foretakets adresse og organisasjonsnummer**
EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sandgata 5 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø




























ALLRENT













































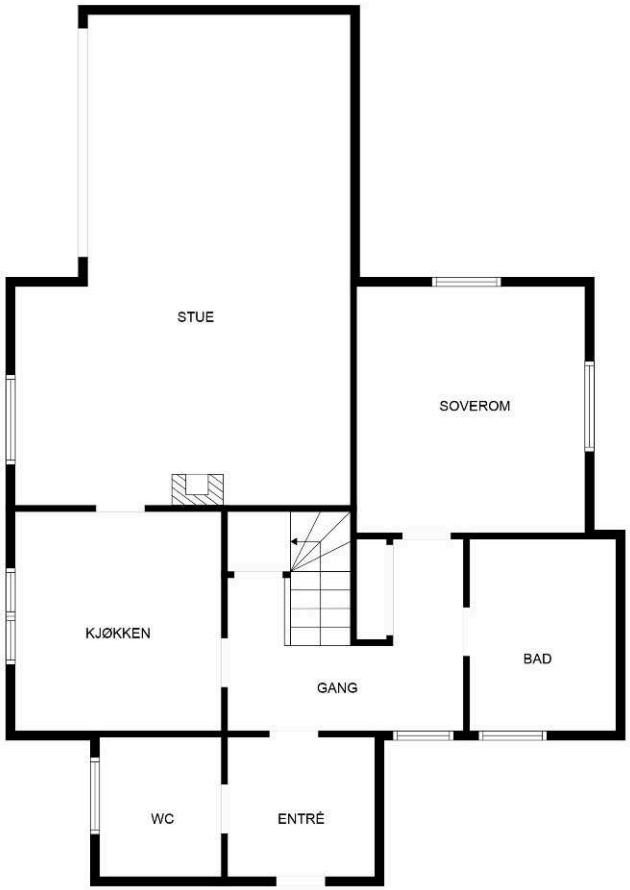
# Plantegning




MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

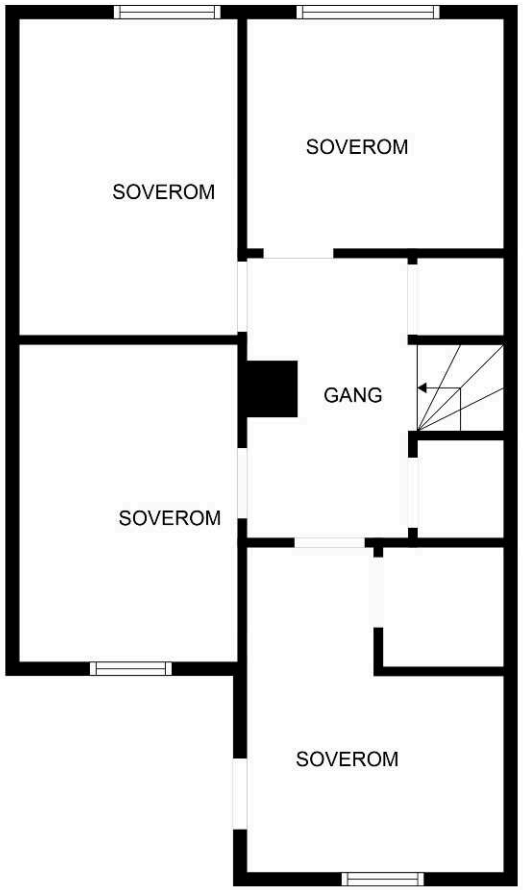
# Plantegning




MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

# Plantegning



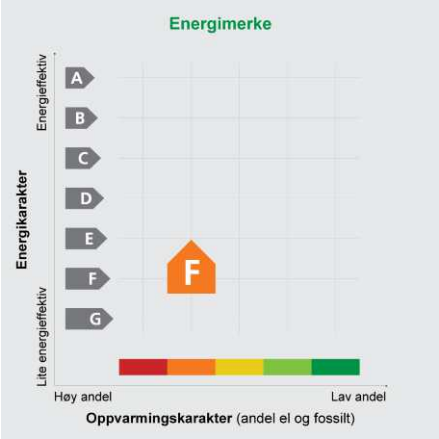

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Oldra 5 |
| Postnr | 8170 |
| Sted | Engavågen |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 34 |
| Bnr. | 13 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2021-1269956 |
| Dato | 27.05.2021 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Thomas Kvålsvoll |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår:** | 1956 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 182 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 4 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Varmepumpe |
| **Varmepumpe:** | Henter varme fra uteluft |
| **Ventilasjon:** | Kun naturlig |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |



## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

| | |
|---|---|
| Adresse: Oldra 5 | Gnr: 34 |
| Postnr/Sted: 8170 Engavågen | Bnr: 13 |
| Leilighetsnummer: | Seksjonsnr: |
| Bolignr: | Festenr: |
| Dato: 27.05.2021 21:02:28 | Bygnnr: |
| Energimerkenummer: A2021-1269956 | |
| Ansvarlig for energiattesten: | |
| Energimerking er utført av: Thomas Kvålsvoll | |

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

### Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

### Tiltak 9: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

**Tips 7:** **Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8:** **Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9:** **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

# Tilstandsrapport

Enebolig
Oldra 5 , 8170 ENGAVÅGEN
MELØY kommune
gnr. 34,32, bnr. 13,20, snr. 0,0

**Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 168 m²**



**Befaringsdato:** 24.01.2025 **Rapportdato:** 04.02.2025 **Oppdragsnr.:** 18910-1469 **Referansenummer:** QT2451

**Autorisert foretak:** Takstmann Ørjan Li AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ørjan Li **Vår ref:**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Ørjan Li

oerjanli@online.no

971 70 782





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000





Oldra 5 , 8170 ENGAVÅGEN
Gnr 34 - Bnr 13
1837 MELØY

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

# Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig under oppussing. Tilhørende større garasje og tilhørende nausteeiendom på nedside av veien. Uferdig inn kassing. Uferdig utforing av vindus foringer og enkelte dørforinger. Uferdig Lufteveranda.

STANDARD FORØVRIG:
Gulvbelegg, laminat på gulv. Malte plater, malt panel på vegger og takplater.

OPPVARMING:
Ildsted i stuen, elektrisitet, varmepumpe i stuen.

VENTILLASJON:
Veggventiler, kullfilter avtrekk på kjøkken og åpningsbare vinduer.

**Enebolig - Byggeår: 1956**

UTVENDIG Gå til side

Taket på bygning er oppdelt. Det er benyttet metallplater (aluminium og stål) som ser ut som takstein. Eget tak for hvert tilbygg. Takvinkel på tilbygg med bad og soverom er omtrent 10 grader. Kravet er vanligvis 15 graders fall. Registrert råte på vindskier. Nedløp i plastmaterialer og i metall utførelse. Noen nedløp er tilkoblet drenering eller annet, mens noen nedløp ikke er det, eller er ikke komplette. Det mangler snøfangere på taket. Og det mangler takrenne på en side av hovedtaket.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har ny liggende bordkledning. Kledning montert i 2022-23. På oppsiden av bolig er kledning/vegg montert noe nært terreng.

INNVENDIG Gå til side

Tidstypisk rå kjeller med tildels lav høyde under tak. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det anbefales allikevel å skifte ut all treverk da det er gammel og infisert av fukt og muggsopp selv om det ikke er avdekket fuktskader. Gulv i kjeller uten plast og isolasjon.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom fra byggeår, satt rett innenfor ytterdøren. Gulvet er med strø belegg, vegger med baderoms plater. Vaskerommet er innredet med gulvmontert toalett, også dette fra boligens byggeår. Røropplegg for dusjarmatur og opplegg for vaskemaskin.

Gulvbelegget er ikke ført ned i soilsluken, og er også sprukket. Det er lite fall på gulvet, men høy terskel. Respatex plater i tak og naturlig lufting.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Motfall på omtrent 10 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Gulvbelegget er utett, og har fått sviskader etter bruk av gulvvarme.

Bad med gulvbelegg og baderomsplater på vegg. Badet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett, helstøpt servantinnredning med innredning og lys over speilet. Badet har egen bereder. Nytt vindu, men ikke montert vindus foringer.
Det er mekanisk avtrekk, ut vegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er lokalisert til eget romslig rom. Innredning på to vegger. Hvite formpressede fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskbenk beslag. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser over benk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er avløpsrør av plast. Sluker, Bunnledninger i soil og betong utførelse.
Det er installert varmepumpe.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er ikke dokumentert om alle tilbygg er godkjent av kommunen.

**Naust**

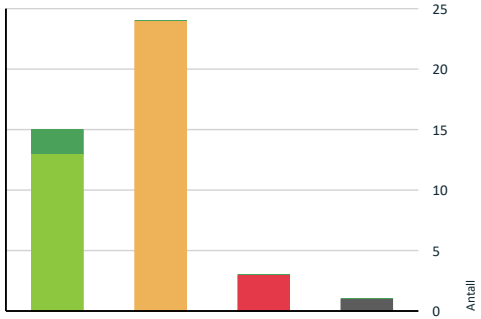
- Det foreligger ikke tegninger

**Garasje**

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

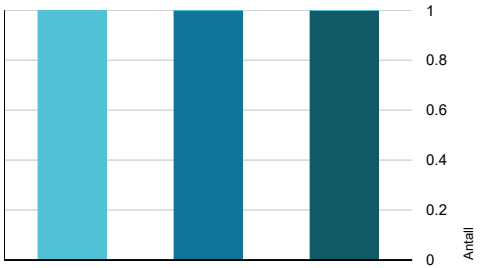
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Innvendige trapper - Kjeller** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

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

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Vindskier** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer - kjeller** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Bad** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1956

**Kommentar**
Eier

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 1998 | Tilbygg | Byggeår usikkert. Soverom og bad |
| | Tilbygg | Stue |
| 2022 | Modernisering | Nye vinduer. |
| 2023 | Modernisering | Oppussing av stue. |
| | Modernisering | |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket på bygning er oppdelt. Det er benyttet metallplater (aluminium og stål) som ser ut som takstein. Eget tak for hvert tilbygg. Takvinkel på tilbygg med bad og soverom er omtrent 10 grader. Kravet er vanligvis 15 graders fall. Registrert råte på vindskier.

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

Takvinkel på tilbygget stue er omtrent 10 grader. Dette er uheldig med tanke på fare for vann lekkasjer. Typisk oppstår ofte vannlekkasje i forbindelse med mildvær etter snøfall. Det er registrert råte på vindskier.

**Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

På tak med lav vinkle bør det blir foretatt en grundig kontroll for å avdekke hvorvidt det er skjulte vannskader.



### TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp i plastmaterialer og i metall utførelse. Noen nedløp er tilkoblet drenering eller annet, mens noen nedløp ikke er det, eller er ikke komplette. Det mangler snøfangere på taket. Og det mangler takrenne på en side av hovedtaket.

**Vurdering av avvik:**
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Oldra 5 , 8170 ENGAVÅGEN
Gnr 34 - Bnr 13
1837 MELØY

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport

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

Takrenne nedløp må kompletteres, og nedløp bør tilkobles drenering eller annet.



### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har ny liggende bordkledning. Kledning montert i 2022-23. På oppsiden av bolig er kledning/vegg montert noe nært terreng.



### TG 2 Vindskier

Vindskier i trematerialer og med vannbord i metall. Disse er dels med noe råteskader dels uferdig innkassing.

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

**Konsekvens/tiltak**
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loftet er innredet. Adkomst kaldloftet via luke. Takkonstruksjonen er bygget med gjenbruks materialer, som vanlig ved byggeår.

# Tilstandsrapport



### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i 1. og 2. etasje er skiftet i 2022-23. Vinduene er produsert i 2020.

### TG 2 Vinduer - kjeller

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, eller ramme.

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det mangler sålbenke beslag mot murvegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Verandadøren i 2. etasje har 3 lags glass. Stor heve, skyvedør i stuen.

**Årstall:** 2023

### TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget veranda under rivning i gjenoppbygging. Uferdig prosjekt.



Oldra 5 , 8170 ENGAVÅGEN
Gnr 34 - Bnr 13
1837 MELØY

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

# Tilstandsrapport



### TG 1 Lufteveranda

Veranda med utgang fra 2. etasje. Uferdig veranda, oppført i trekonstruksjoner og har ikke komplett gelender og gulv.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier



### TG 1 Utvendige trapper

Overbygget trapp opp til hoveddøren.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Bolig er under oppussing, så noen overflater er pusset opp, andre ikke. Nye vinduer har ikke fått montert vindus foringer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Uferdig oppussing.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Diverse overflate, høyde, og retningsavvik i trekonstruksjoner registrert.
Noen skjevheter er tilstede, men disse er innenfor akseptnivå. Trebjelkelag vil alltid være omfattet av noen mindre skjevheter over tid uten at dette nødvendigvis er en skade / skadesympton.

### TG 2 Radon

# Tilstandsrapport

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

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

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med to løp, et for røyk og et for luft. Det er montert ildsted i stuen.

For kontroll av skorstein, henvises til fagfolk.



### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Tidstypisk rå kjeller med tildels lav høyde under tak. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det anbefales allikevel å skifte ut all treverk da det er gammel og infisert av fukt og muggsopp selv om det ikke er avdekket fuktskader. Gulv i kjeller uten plast og isolasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

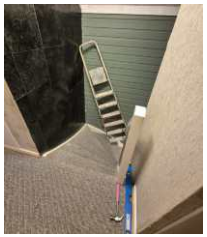
**Konsekvens/tiltak**
• Alt av organiske materialer må fjernes.

### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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



### TG 3 Innvendige trapper - Kjeller



Oldra 5 , 8170 ENGAVÅGEN
Gnr 34 - Bnr 13
1837 MELØY

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

# Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp, og den er bratt. Lav høyde opp til tak.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerte dører, og malte profilerte dører av nyere dato.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår, satt rett innenfor ytterdøren. Gulvet er med strø belegg, vegger med baderoms plater. Vaskerommet er innredet med gulvmontert toalett, også dette fra boligens byggeår. Røropplegg for dusjarmatur og opplegg for vaskemaskin.

Gulvbelegget er ikke ført ned i soilsluken, og er også sprukket. Det er lite fall på gulvet, men høy terskel. Respatex plater i tak og naturlig lufting.

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

Badet bør renoveres, og i den sammenheng bør alle rør og innredning byttes.

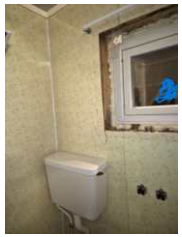
**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet vil ikke tåle belastningen av fritt vann, og om det benyttes vil vannskader oppstå.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport





## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

**Vurdering av avvik:**
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Tror badet ble bygget samtidis som tilbygget i 1975. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 1975 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

**Årstall:** 1975 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Veggplatene er montert utenpå de opprinnelige veggplater. Platene har slitasje i overflater og er ikke forseglet i nerkant.

**Konsekvens/tiltak**
• Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Motfall på omtrent 10 mm.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Tror gulvbelegget ble lagt ned samtidig som bereder ble montert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet fungerer med dette avviket.



Oldra 5 , 8170 ENGAVÅGEN
Gnr 34 - Bnr 13
1837 MELØY

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Gulvbelegget er utett, og har fått sviskader etter bruk av gulvvarme.

**Årstall:** 1975 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gulvbelegget er noe nyere ett veggplater, og belegget er ikke ført inn under veggplatene.

**Konsekvens/tiltak**
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**





## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med gulvbelegg og baderomsplater på vegg. Badet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett, helstøpt servantinnredning med innredning og lys over speilet. Badet har egen bereder. Nytt vindu, men ikke montert vindus foringer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Servanten er ikke festet til benk.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Servanten kan bli skadet om den ikke festes.





## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, ut vegg.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 1975

**Vurdering av avvik:**
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Viften har slitasje som medfører ulyd under bruk.

**Konsekvens/tiltak**
• Avtrekksystemet må utbedres.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er lokalisert til eget romslig rom. Innredning på to vegger. Hvite formpressede fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskbenk beslag. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser over benk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Gjenværende levetid må vurderes av bruker.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.





1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.





# Tilstandsrapport

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Røranlegget er en del år gammelt og bør byttes om bad/kjøkken blir fornyet. Stoppekranen er i kjeller ved bereder.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Sluker, Bunnledninger i soil og betong utførelse.

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

Avløpsrør i plast er et vanlig brukt materiale omkring denne boligens byggeår. Det er derfor forventbart, men ikke absolutt og finne dette materialet. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som foreksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si.

Kraner og blandebatteri som er noen år gamle har usikker restlevetid utover garantitiden. Lekkasjer og brudd kan forekomme som en følge av material kvalitet/tretthet, vannkvalitet og bruk.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.



### TG 2 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Den er plassert i kjelleren, ved trappen.

**Årstall:** 1975 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Vvb som begynner og bli 20 - 30 år, er erfaringsmessig utsatt for aldrings slitasje der tilstand er usikker. Enkelte VVB viser seg også og ha betydelig lengre levetid, men dette kan ha årsakssammenheng med vannkvalitet temperatur og bruks frekvens mva.

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



## TG 2 Varmtvannstank - Bad

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Den er plassert på badet i 1. etasje.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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



Oldra 5 , 8170 ENGAVÅGEN
Gnr 34 - Bnr 13
1837 MELØY

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

# Tilstandsrapport

EL-skapet har fått nytt innhold. diverse løse ledninger og gammelt utstyr. Ny 25 AMP kurs til kjøkkenet.

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

**Spørsmål til eier**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja EL-skapet har fått nytt innhold. diverse løse ledninger og gamle ledninger.**





## TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Ved eierskifte kan oppgradering av varslere og slukkeutstyr være et alternativt.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen fra opprinnelsen - med referanse til alder er svekkelser/endret tilstand påregnelig. Noe kapillært fuktopptrekk i gulv og i overgang gulv vegg. Normal tilstand sett i sammenheng med alder/byggeskikk. Tilstand på utforete/påbygde vegger/gulv i kjeller ikke helt kjent men ansees som erfaringsmessig har vist seg og ha skjulte skader selv om de nødvendigvis ikke kan sees på utvendige flater - Det bemerkes derfor at den aktuelle boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med samme konstruksjonstype.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Utvendige puss-skader.

### TG 2 Forstøtningsmurer

Diverse murer i front av huset. Murene støtter opp om verandaen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:



Oldra 5 , 8170 ENGAVÅGEN
Gnr 34 - Bnr 13
1837 MELØY

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport

Det er opp til ny bruker å vurdere om støttemurer skal utbedres.



### TG 0 Terrengforhold

Tomten er markert skrånende.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er privat brønn.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

**Konsekvens/tiltak**
• Foreta kontroll av brønnvann.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

### TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktanken er fra omtrent mellom 2015-2020.

# 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

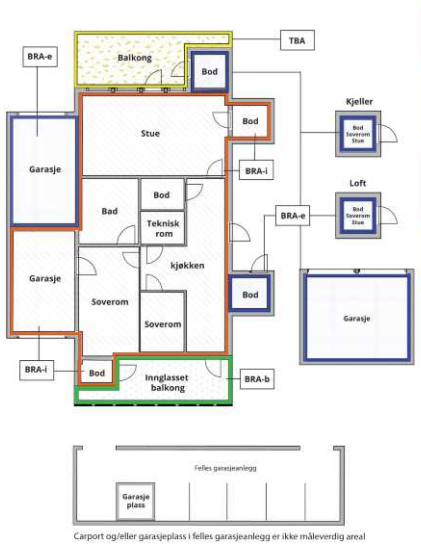
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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





# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** | **Ikke måleverdig areal (ALH)** | **Gulvareal (GUA)** |
| 1. Etasje | 103 | | | 103 | 10 | | 103 |
| 2. Etasje | 46 | | | 46 | 14 | | 46 |
| Kjeller | 19 | | | 19 | 62 | 17 | 36 |
| **SUM** | **168** | | | | **86** | **17** | **185** |
| **SUM BRA** | **168** | | | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré , Hall m/trapp , Vaskerom , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom | | |
| 2. Etasje | Gang m/trapp, Bod , Bod 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4 | | |
| Kjeller | Gang m/trapp, Bod , Bod 2 | | |

**Kommentar**

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Det er ikke dokumentert om alle tilbygg er godkjent av kommunen.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* I setting av nye vinduer utført av huseier som er snekker.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Naust

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 17 | | 17 | |
| **SUM** | | **17** | | | |
| **SUM BRA** | **17** | | | | |

Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:*

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Garasje

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Etasje | | 20 | | 20 | | 14 | 34 |
| Loft | | 16 | | 16 | | | 16 |
| **SUM** | | **36** | | | | **14** | **50** |
| **SUM BRA** | **36** | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Garasje , Bod | |
| Loft | | Bod | |

**Kommentar**

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:*



Oldra 5 , 8170 ENGAVÅGEN
Gnr 34 - Bnr 13
1837 MELØY

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Huseier har montert ny kledning, og ny port.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 144 | 24 |
| **Naust** | 0 | 17 |
| **Garasje** | 0 | 36 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 24.1.2025 | Ørjan Li | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1837 MELØY | 34 | 13 | | 0 | 1664.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Oldra 5

**Hjemmelshaver**
Johnsen Noah André Sæle

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1837 MELØY | 32 | 20 | | 0 | 1262 m² | Se-eiendom | Eiet |

**Adresse**
Oldra 5

**Hjemmelshaver**
JOHNSEN NOAH ANDRÉ SÆLE

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Adkomst til eiendommen direkte fra riksvei 7420 mellom Halsa og Engavågen. Parkering i egen garasje eller foran garasjen. Tomten er beliggende på oversiden av vei, og er skrånende. Tilhørende eiendom er en naust eiendom på nedside av vei med et påstående naust.

**Regulering**

Spredt boligbebyggelse.



Oldra 5 , 8170 ENGAVÅGEN
Gnr 34 - Bnr 13
1837 MELØY

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

# Bygninger på eiendommen

## Naust



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Ikke oppgitt.

**Standard**
Naust på eget bruksnummer på andre side av vei. Gangstø nedenfor og ut i sjøen.

**Vedlikehold**
Høvelig god stand. Gammel elektrisk vinsj.

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Ukjent

**Standard**
Eldre garasje pusset opp utvendig med ny kledning. Mur og bakmur har sprekker. Bod i 1. etasje med lav høyde, ikke målbart. Ny leddport i stål

**Vedlikehold**
Høvelig god stand. Litt vanskelig å måle opp.

**Tilbygg / modernisering**

Modernisering Ikke oppgitt

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 30.01.2025 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Fra Infoland | 30.01.2025 | | Gjennomgått | 1 | Nei |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

**PRESISERINGER**
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

**BEFARINGEN**
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

bankID SIGNERT 20.01.2025
Johnsen, Noah Andre Sæle

# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Noah Johnsen

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Oldra 5
8170 Engavågen

1837-34/13/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Svidd gulvbelegg bad foran vask

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

   **Beskrivelse av arbeidet:** Jeg vet ikke årstall men det er lagt nye baderomsplater på 1 vegg og montert ny baderomsinnredning

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   **Beskrivelse av arbeidet:** Bytte vinduer og bordkledning

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Gammelt hus så man må regne med skjevheter rundt omkring

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Ja**

Ved mye nedbør kan det komme vann inn på garasje gulv

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   **Firmanavn:** JKS
   **Beskrivelse av arbeidet:** Innlagt nytt vann fra annen brønn

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

- **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   **Firmanavn:** Husker ikke firma navn
   **Beskrivelse av arbeidet:** Ny varmepumpe i stue

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   **Beskrivelse av arbeidet:** Ny vedovn montert

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
   **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   **Firmanavn:** Bilfinger avd Glomfjord
   **Beskrivelse av arbeidet:** Nytt elektrisk anlegg på noen soverom samt oppgradert sikringskap med nye kurser og montering av lys ute

# Eiendommen og omgivelsene

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Utbygg stue og utbygg bad og soverom

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Utbygg godkjent

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Det er tatt tidliger salgstakst av Svein Ole Nymo
Det er også tatt en låne takst av Kåre Kildal

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



# Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

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

Ved mye nedbør kan det komme vann på garasje gulv

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Bolig selges med boligselgerforsikring

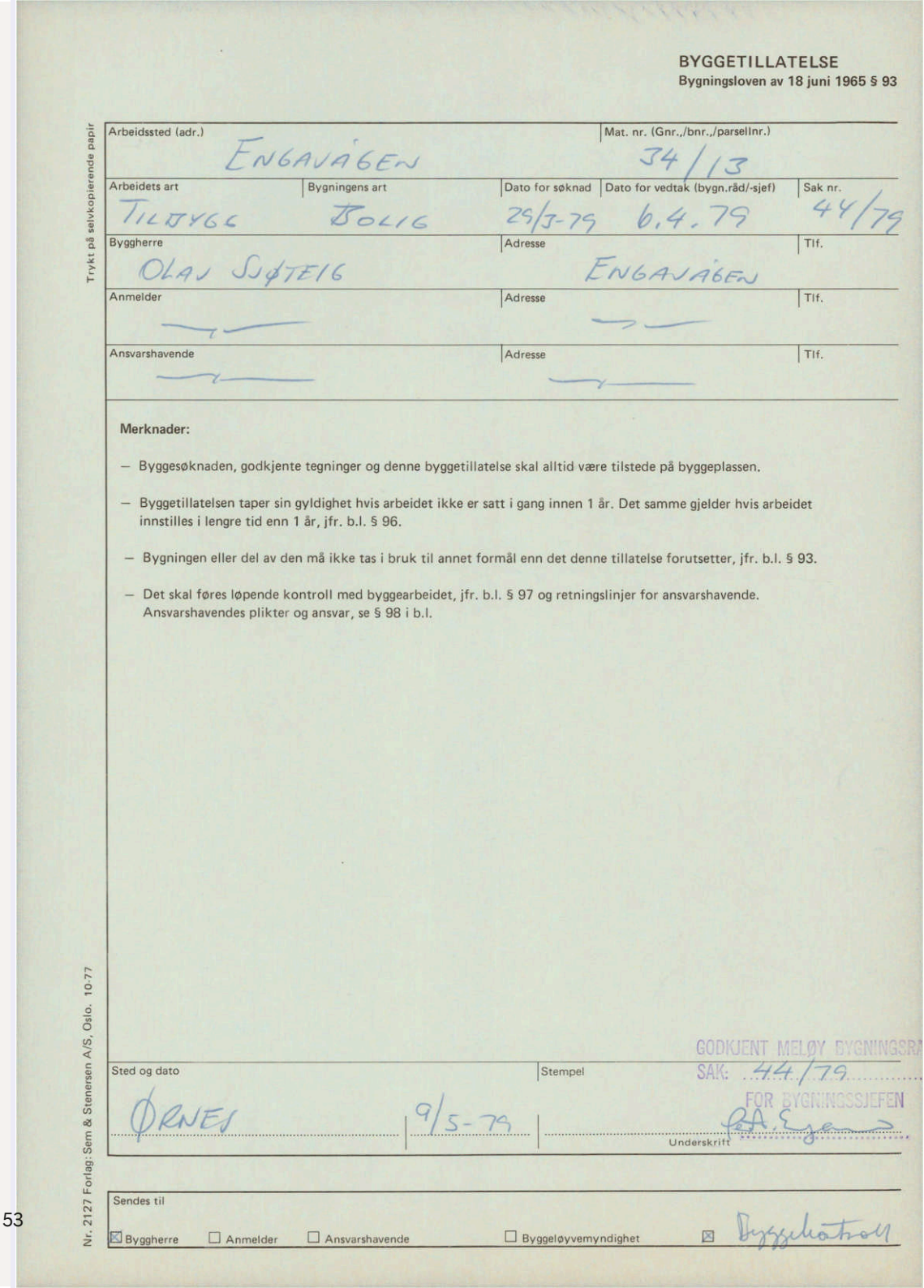
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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





BYGGETILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Tryykt på selvkopierende papir

| Arbeidssted (adr.) | | | Mat. nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.) | |
|---|---|---|---|---|
| ENGAVÅGEN | | | 34/13 | |
| **Arbeidets art** | **Bygningens art** | **Dato for søknad** | **Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)** | **Sak nr.** |
| TILBYGG | BOLIG | 29/3-79 | 6.4.79 | 44/79 |
| **Byggherre** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| OLAV SØTEIG | | ENGAVÅGEN | | |
| **Anmelder** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| — | | — | | |
| **Ansvarshavende** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| — | | — | | |

**Merknader:**

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

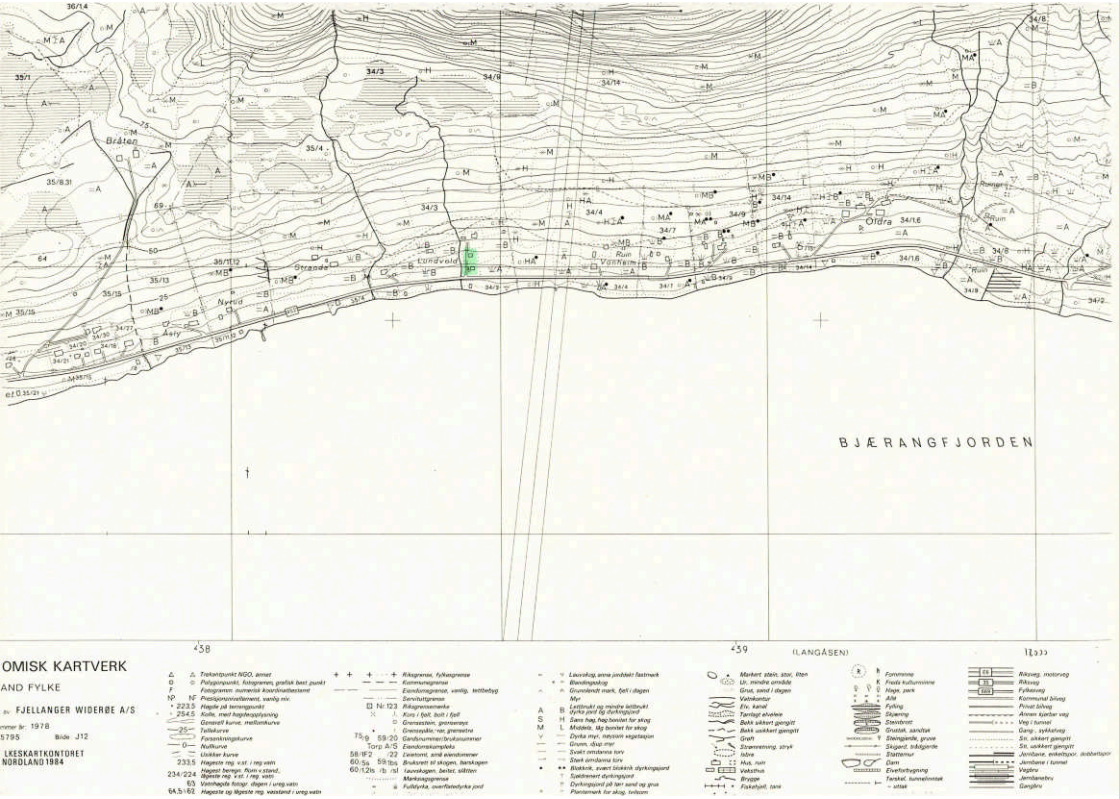
GODKJENT MELØY BYGNINGSRÅ
SAK: 44/79

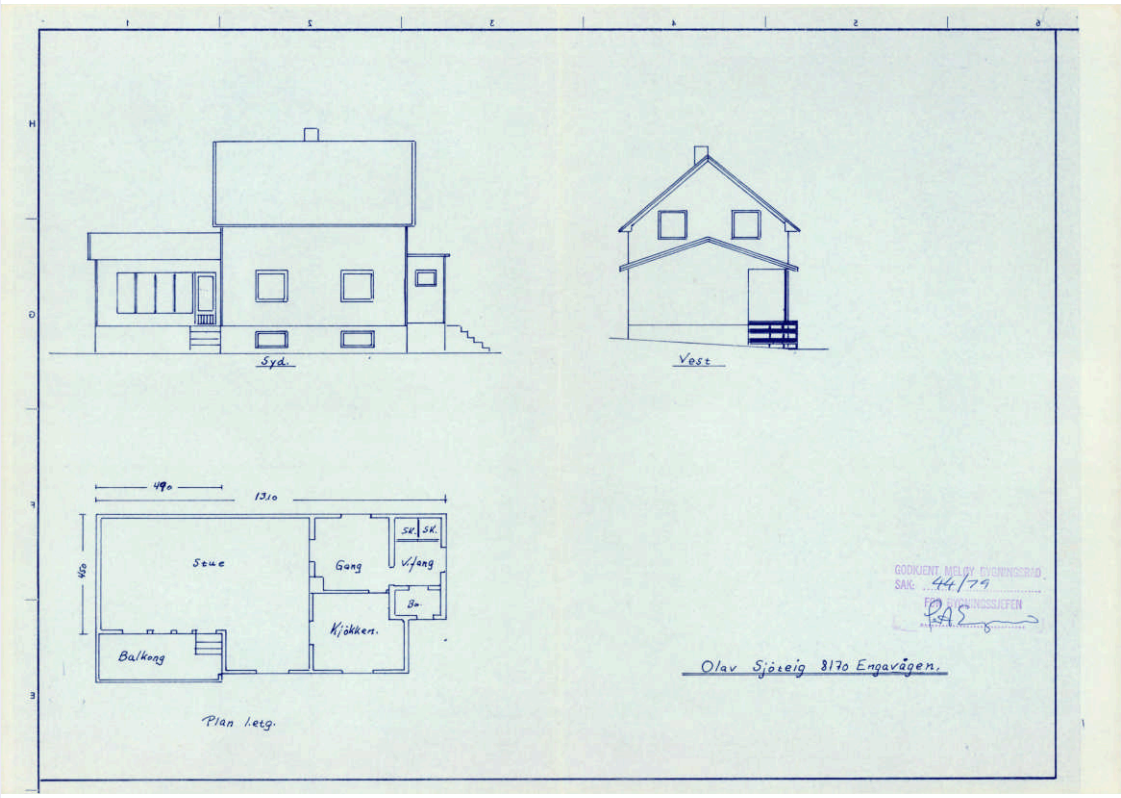
| Sted og dato | | Stempel | |
|---|---|---|---|
| ØRNES | 9/5-79 | | FOR BYGNINGSSJEFEN |
| | | | Underskrift |

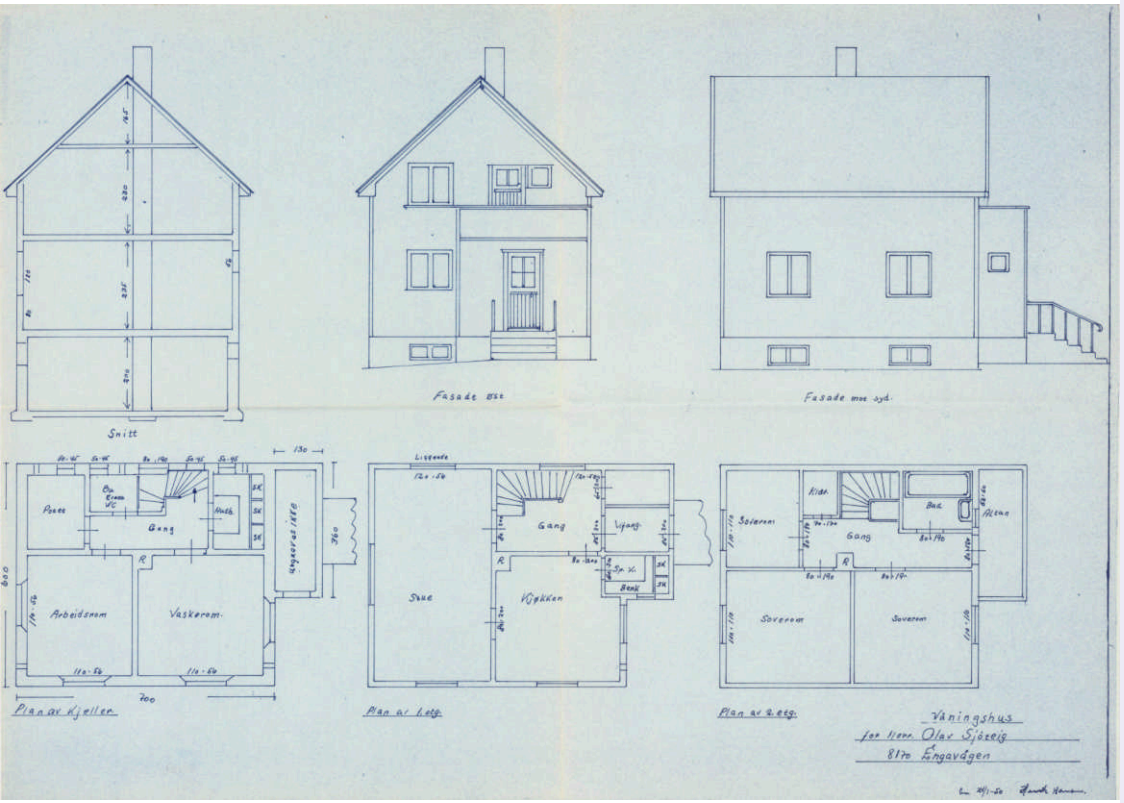
Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ Byggeinnsyn

Nr. 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-77


Bråten
Strandø
Nereid
Aary
Vonheim
Ruin
Ødra
BJÆRANGFJORDEN
458
459
(LANGÅSEN)
OMISK KARTVERK
AND FYLKE
FJELLANGER WIDERØE A/S
LEESKARTKONTORET
NORDLAND 1984


Syd.
Vest
490
1310
420
Stue
Gang
V.fang
Bo
Kjøkken.
Balkong
Plan 1.etg.
GODKJENT MELØY EIENDOMSSKATT
SAK: 44/79
Olav Sjöseig 8170 Engavägen.




Kundesenter

Dato: 16.01.2025

Telefon: 75507550

E-post kundesenter@iris-salten.no

## RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1837.34.13.0.0

Adresse: Oldra 5

Eierkontakt: Johnsen Noah André Sæle

Renovasjonsavgifter for år 2025: kr 4 486,00 *

Restansen utgjør kr 0,00

Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20 februar, 20 mai, 20 august og 20 oktober.

**Mvh**
**Iris Kundesenter**

* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.

MELØY kommune | Kommunalteknisk

20. januar 2025

**Legalpant**

**Eiendom: Gnr.: 34 Bnr.: 13 Fnr.: Snr.:**

**Ubetalte gebyr:** Nei [x] Ja [ ] Beløp: kr Forfall:

Hvilken type gebyr:

**Andre økonomiske krav med legalpant i eiendommen:**

Nei [x] Ja [ ]

Dersom ja, hvilket krav, beløp og forfallsdato:

Med hilsen

Meløy kommune

S. Simsø

Gammelveien 5
8150 Ørnes

Tlf. : 75 71 00 00
Faks: 75 71 00 01

www.meloy.kommune.no
postmottak@meloy.kommune.no

Org.nr.: 970 189 866

**Matrikkelrapport** **MAT0011** **Matrikkelbrev** Kartverket

**For matrikkelenhet:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kommune: | 1837 - MELØY | Utskriftsdato/klokkeslett: | 16.01.2025 kl. 14:58 |
| Gårdsnummer: | 34 | Produsert av: | Julie Meghedi Orbelians - Meløy |
| Bruksnummer: | 13 | Attestert av: | Meløy kommune |

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev



## Matrikkelenhet

| | |
|---|---|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |
| Bruksnavn: | BAKKEN |
| Etableringsdato: | 17.11.1956 |
| Skyld: | 0,01 |
| Er tinglyst: | Ja |
| Har festegrunner: | Nei |
| Er seksjonert: | Nei |

### Arealrapport

| Tekst | Areal | Kommentar |
|---|---|---|
| Beregna areal for 34 / 13 | 1 664,6 m2 | Ukjent grenseforløp |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | | 040701 | JOHNSEN NOAH ANDRÉ SÆLE | | Oldra 5<br>8170 ENGAVÅGEN | 1 / 1 |

## Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teig | Ja | 7406570 | 438298 | | 1 664,6 m2 | Noen fiktive grenser |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status | Tinglysing<br>Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur Dato |
|---|---|---|---|---|
| Skyldfordeling | 17.11.1956 | | | |

Skyldfordeling

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Avgiver | 1837 - 34/3 | 0 |
| Mottaker | 1837 - 34/13 | 0 |

## Adresser

| Adressetype | Adressenavn / Adressetilleggsnavn | Adressekode / Kildekode | Adressenr / Koord.syst. / Nord | Øst | Kretser | Atkomstpunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Vegadresse | Oldra | 7201 | 5 | | Grunnkrets 0215 Oldra-Kjeldal | Nei |
| | | | | | Stemmekrets: 6 Engavågen/Grønøy/Åmøy | |
| | | | EUREF89 UTM Sone 33 | | Kirkesokn: 10010502 Halsa | |
| | | | 7406576 | 438297 | Postnr.område: 8170 ENGAVÅGEN | |
| | | | | | Tettsted: | |

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 188 568 440
**Løpenr:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7406576 Øst: 438297
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 177
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 177
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 1
Ant. etasjer: 3
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 0 | 36 | 0 | 36 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 98 | 0 | 98 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 43 | 0 | 43 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7201 Oldra 5 | H0101 | Bolig | 177 | 0 | Kjøkken | 0 | 0 | 34/13 |



**Bygningsnr:** 188 568 459
**Løpenr:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7406569 Øst: 438317
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 0
Bruksareal annet: 53
Bruksareal totalt: 53
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0
Ant. etasjer: 1
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

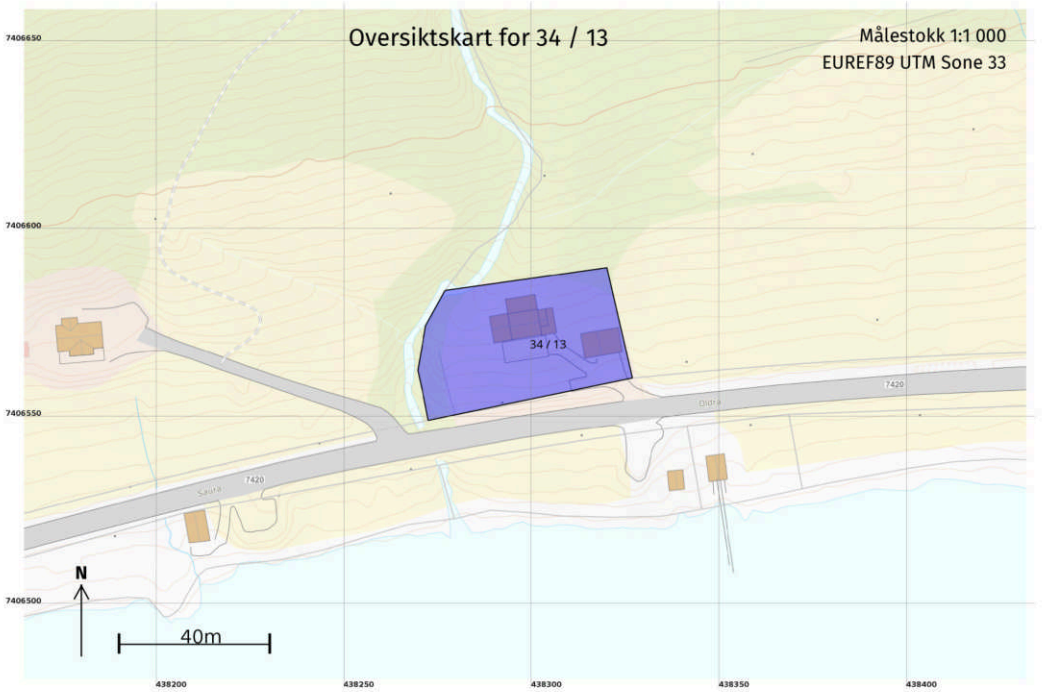
Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

### Etasjer

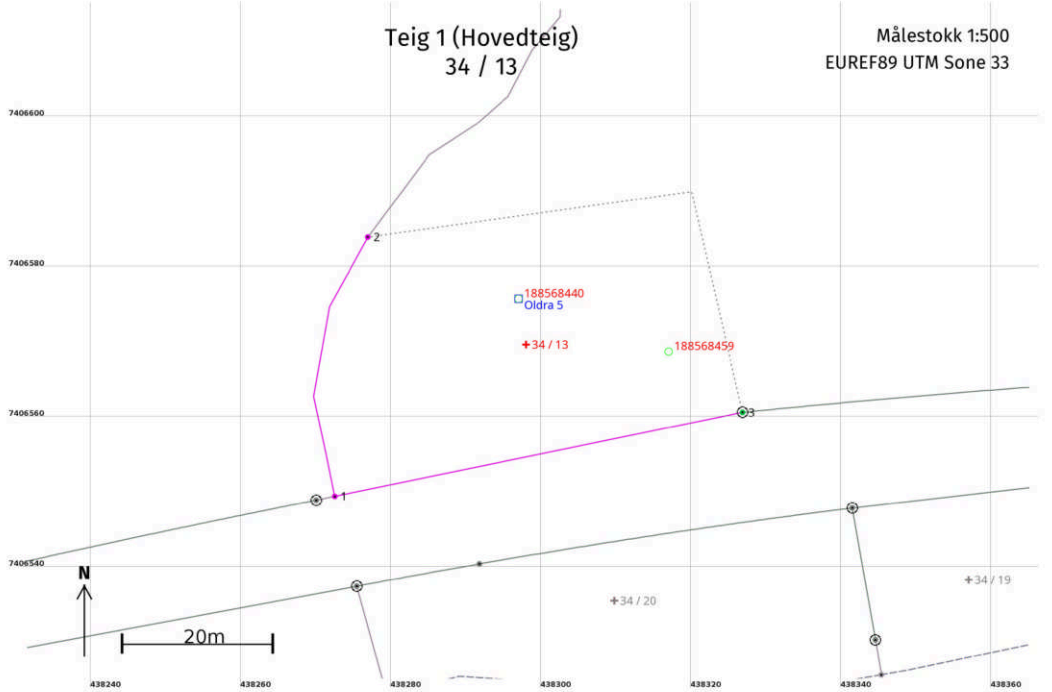
| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 53 | 53 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | | 0 | 0 | 34/13 |


Oversiktskart for 34 / 13
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
7406650
7406600
7406550
7406500
34 / 13
7420
Oldra
N
40m
438200
438250
438300
438350
438400




Teig 1 (Hovedteig)
34 / 13
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
7406600
7406580
7406560
7406540
188568440
Oldra 5
34 / 13
188568459
1
2
3
34 / 19
34 / 20
N
20m
438240
438260
438280
438300
438320
438340
438360

## Areal og koordinater

**Areal:** 1 664,6 Arealmerknad: Noen fiktive grenser

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7406570 **Øst:** 438298

**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 7406549,72 | 438272,52 | | Geometrisk hjelpepunkt | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: | 200 | |
| | | | 36,31 | Følger midten av elv eller bekk | Papirkopi | 200 | |
| 2 | 7406584,23 | 438276,94 | | Geometrisk hjelpepunkt | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: | 200 | |
| | | | 73,69 | Hjelpelinje fiktiv grense | Papirkopi | | |
| 3 | 7406560,90 | 438326,84 | | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 55,46 | | | | |



**MELØY KOMMUNE** **tlf.: 75 71 15 74 faks: 75 71 05 74**

**EIENDOMSOPPLYSNINGER**

Eiendom: **Gnr.: 34** **Bnr.: 13** **Fnr.:** **Snr.:**

## Gjeldende planstatus med bestemmelser

Følgende **planer/planvedtak** gjelder for eiendommen:

1. **Kommuneplanens arealdel,** med planident 2012003.

   Ifølge de overordnede planene er **arealbruken for eiendommen fastsatt til**:

   Lanbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift sone 2 (LNFR-2) – *områder for spredt boligbebyggelse,* med feltbetegnelse SB106. Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for ras- og skredfare samt kvikkleire.

2. Finnes det **reguleringsplan**(er) som omfatter eiendommen eller del av denne?
   Nei [x] Ja [ ] Kartutsnitt kan bestilles som eget dokument

3. Andre reguleringsbestemmelser:

   Kommuneplanens bestemmelser

4. Er det godkjent mindre vesentlige endringer av planen som vedkommer eiendommen og som ikke er oppdatert i plankartet?
   Nei [x] Ja [ ]

   Opplysninger om aktuelle planar:

5. Er det startet planarbeid for området, som kommunen kjenner til? Nei [ ] Ja [x]

**Kommuneplanens arealdel er under revisjon, det må tas forbehold om eventuelle endringer i arealplanen.**

**Merknad:**

Med hilsen

Malin Skjelnes Vågen

Meløy kommune

www.infoland.no
© Norsk Eiendomsinformasjon as

**Matrikkelrapport** **BYG0011** **Bygg** **Koordinatsystem:**
**Kommune: 1837 MELØY** **23 - EUREF89 UTM Sone 33**

## Utvalgskriterier for rapporten

Bestående bygg: Ja Utgåtte bygg: Nei
Bygninger: Ja Bygningsendringer: Ja Fredede bygninger: Alle
Bygningsnr: Løpenr:
Bygningstyper:

### Adresse

Adressekode: Adressenavn: Nr: Bokstav: Uten bokstav: Alle
Bruksenhetsnr: Tilleggsnavn:

### Matrikkelenhet

Gnr: 34 Bnr: 13 Fnr: Snr:

### Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:
Etternavn: Fornavn:

### Bygningsstatus

Nåværende:
Tidligere:
I periode fra: til:

### Søkevindu

Øst: Nord:
Øst: Nord:

### Subrapporter

Etasjer: Ja Bruksenheter: Ja Tiltakshavere: Ja
Kontaktpersoner: Ja Hjemmelshavere: Ja Kulturminner: Ja



**Matrikkelrapport** **BYG0011** **Bygg** **Koordinatsystem:**
**Kommune: 1837 MELØY** **23 - EUREF89 UTM Sone 33**

| Bygningsnr | Løpenr | Endrings-kode | Bygningsstatus | Bygningstype | | Næringsgruppe | Antall boenhete | Bruksareal Bolig | Bruksareal Annet | Bruksareal Totalt | Bruttoareal Bolig | Bruttoareal Annet | Bruttoareal Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **188 568 440** | | | Tatt i bruk | 111 | Enebolig | Bolig | 1 | 177 | 0 | 177 | 0 | 0 | 0 |

| Datoer: | Rammetillatelse | Igangsettingstill. | Midl. brukstillat. | Ferdigattest | Tatt i bruk | Utgått/ revet | Nord | Øst | Bebygd areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 7406576 | 438297 | 0 |

| Etasjeplan | Etasje | Antall boenheter | Bruksareal Bolig | Bruksareal Annet | Bruksareal Totalt | Bruttoareal Bolig | Bruttoareal Annet | Bruttoareal Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hovedetasje | 2 | 0 | 36.0 | 0.0 | 36.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Hovedetasje | 1 | 1 | 98.0 | 0.0 | 98.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Underetasje | 1 | 0 | 43.0 | 0.0 | 43.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |

| Bruksenhet | Type | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgan | Ant. bad | Ant. WC | Adresse | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | Bolig | 177 | 0 | Kjøkken | 0 | 0 | 7201 Oldra 5 | 1837 - 34/13 |

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

| Rolle | Status | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | | 040701 | JOHNSEN NOAH ANDRÉ SÆLE | | Oldra 5<br>8170 ENGAVÅGEN | 1 / 1 |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **188 568 459** | | | Tatt i bruk | 181 | Garasjeuthus anneks til | Annet som ikke | 0 | 0 | 53 | 53 | 0 | 0 | 0 |

| Datoer: | Rammetillatelse | Igangsettingstill. | Midl. brukstillat. | Ferdigattest | Tatt i bruk | Utgått/ revet | Nord | Øst | Bebygd areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 7406569 | 438317 | 0 |

| Etasjeplan | Etasje | Antall boenheter | Bruksareal Bolig | Bruksareal Annet | Bruksareal Totalt | Bruttoareal Bolig | Bruttoareal Annet | Bruttoareal Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hovedetasje | 1 | 0 | 0.0 | 53.0 | 53.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |

| Bruksenhet | Type | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgan | Ant. bad | Ant. WC | Adresse | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 1837 - 34/13 |

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

| Rolle | Status | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|

Matrikkelrapport BYG0011

Kommune: 1837 MELØY

## Bygg

Koordinatsystem:
23 - EUREF89 UTM Sone 33

| Bygningsnr | Løpenr | Endrings-kode | Bygningsstatus | Bygningstype | Næringsgruppe | Antall boenhete | Bruksareal Bolig | Bruksareal Annet | Bruksareal Totalt | Bruttoareal Bolig | Bruttoareal Annet | Bruttoareal Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rolle | | | Status | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | | | | | Andel |
| Hjemmelshaver | | | | 040701 | JOHNSEN NOAH ANDRÉ SÆLE | | Oldra 5<br>8170 ENGAVÅGEN | | | | | 1 / 1 |





Utskriftsdato: 16.01.2025

# Salten Brann IKS

**Adresse:** Olav V gate 200, 8070 BODØ

**Telefon:** 75557427

# Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Salten Brann IKS

| Kommunenr. | 1837 | Gårdsnr. | 34 | Bruksnr. | 13 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 275050905 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 188568440 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Oldra 5, 8170 ENGAVÅGEN |

## Situasjon

| Røykvarslere | | Slukkerutstyr | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sammenkoblet** | **Enkel** | **Slange** | **Pulver** | **Skum** | **Annet** |
| 5 | 0 | 1 | 2 | 0 | 0 |

## Ildsteder

| Plassering | Type | Produsent | Modell |
|---|---|---|---|
| Stue 1. etg | Lukket ildsted | | |

## Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet | | Siste utførte tiltak røykløp | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 16.01.2019 | Tilsyn | 19.09.2023 | Feiing |

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 275050905*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 275050966 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 188568459 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 275050966.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

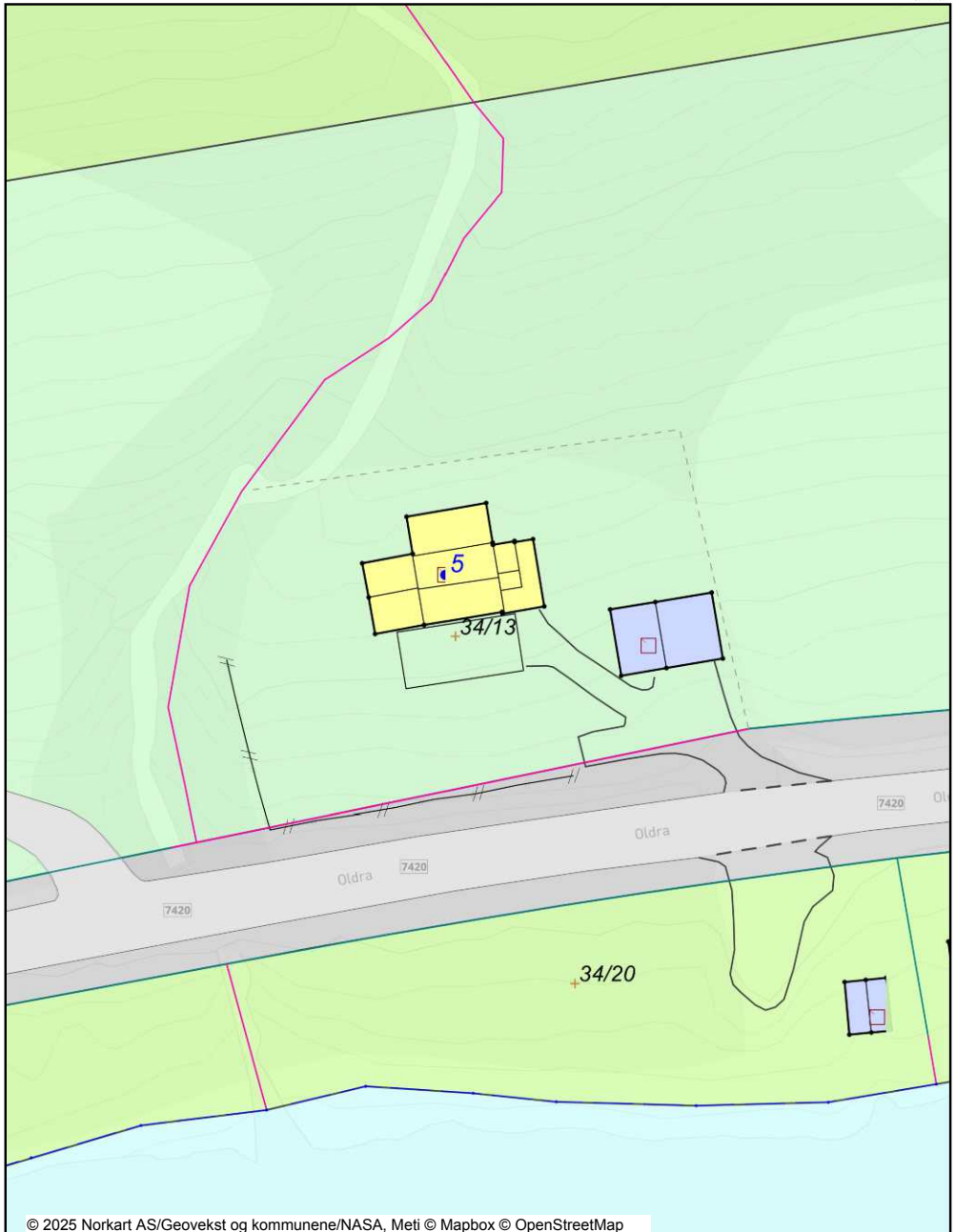
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



**Gnr. 34/13**

Dato: 21.01.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N

N




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

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

**Tegnforklaring**

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)*
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*
- Faresone grense
- Faresone grense
- Kraftledning - nåværende

*Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras*
- Veg - nåværende

*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål s*
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåværende

*Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB*
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)*
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*
- Faresone grense
- Kraftledning - nåværende

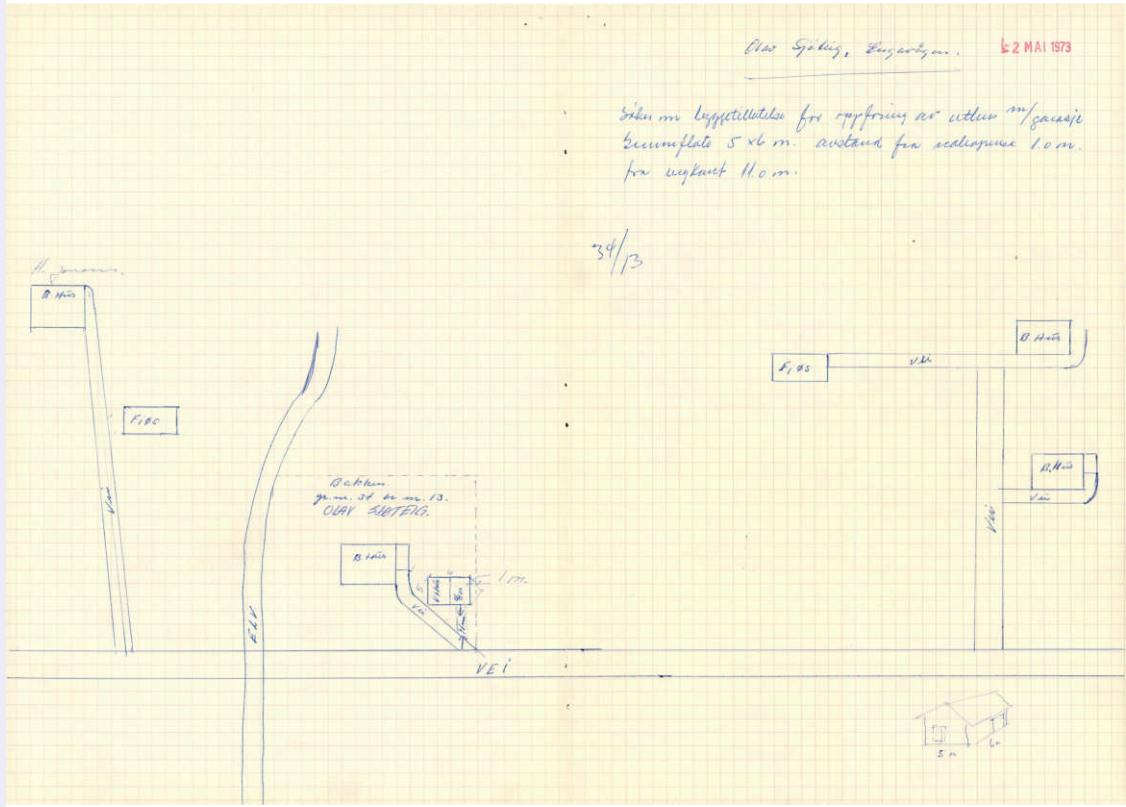
*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
- Planområde
- Grense for arealformål

*Matrikkelkart*
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm

*Matrikkel Adresse*
- Abc Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

*Matrikkel Bygning*
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg

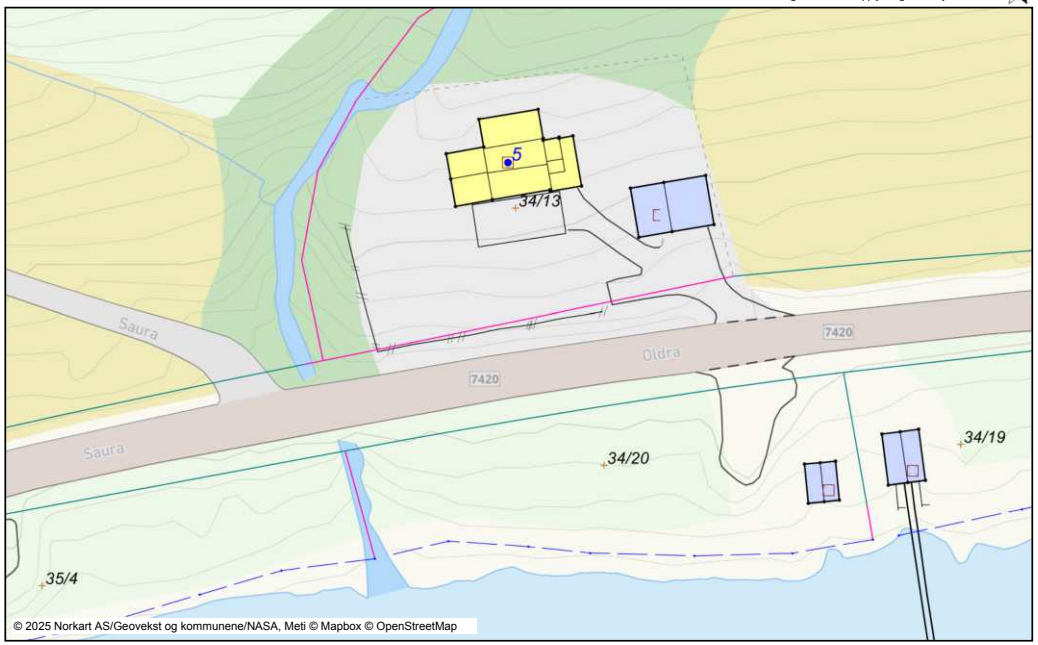
*Bygninger*
- Takriss
- Veranda
- Taksprang
- Mønelinje



**Gnr. 34/13**

Dato: 16.01.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som




**Tegnforklaring**

VEG
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant
- Veg

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm

Matrikkel Adresse
- Abc Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

Matrikkel Bygning
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg

Bygninger
- Takriss
- Veranda
- Taksprang
- Mønelinje

Stempel

Meløy Bygningsråd

# BYGGETILLATELSE

| | |
|---|---|
| Arbeidssted: Engavågen, gnr. 34 bnr. 13. | Journalnr. |
| Arbeidets art: Nybygg | Byggemeld. innlevert dato |
| Bygningens art: Uthus med garasje | Tegning nr. |
| Byggherre: Olav Sjöteig | |
| Byggemelder: " | |
| Ansvarshavende: " | |

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

— for godkjennelse av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
— for besiktigelse av grunn før støpning tar til
— for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
— for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
— for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
— for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
— for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
— for kontroll av dytt av dører og vinduer
— for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
— for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Når evt. påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet, må det sendes skriftlig melding om dette.

Meløy Bygningsråd

for ..... den 14. 5. 1973

Ole-Joh. Mathisen

Nr. 2252. Enerett Sem & Stenersen I Oslo 9.66.



**Utskrift av møtebok**



| Kommune | Styre, råd, utvalg m. v. | Møtested | Møte dato |
|---|---|---|---|
| MELØY | BYGNINGSRÅD | HELSEHUSET | 9. mai 1973. |

Sak nr.

109/73 Olav Sjøteig, Engavågen, søker om byggetillatelse for oppføring av et uthus på 5,0 x 6,0 m på sin eiendom gnr. 34, bnr. 13. Uthuset skal bl.a. inneholde garasje. Det får en minste avstand fra nabogrense på 1,0 m.

Forslag til vedtak: Oppføring av uthus som omsøkt godkjennes for utførelse etter gjeldende lover, forskrifter og vedtekter, og på betingelse av at nærmeste nabo gir skriftlig erklæring om at han ikke har noen innvendinger mot at huset blir plassert så nær hans grense. Dersom avstand fra annet hus på tomten blir mindre enn 4 m må garasjen kles innvendig med brannherdige plater.

Vedtak: Bygningssjefens forslag vedtas.

Rett utskrift bekreftes:

Sign. Britt K. Johansen

Utskrift sendt til

Nr. 59D Enerett Sem & Stenersen I Oslo

# Bestemmelser til Meløy kommuneplan 2013-2025

jf. plan- og bygningsloven (PBL) § 11-5

Bestemmelsene omfatter oversiktsplanen for kommunen og kommunedelplanene for Reipå, Ørnes, Neverdal, Glomfjord, Engenbreen, Halsa og Engavågen.

## 1. Bebyggelse og anlegg

**1.1 Plankrav (PBL § 11-9, nr. 1)**

a) I områder avsatt til utbyggingsformål, hvor det er satt krav om reguleringsplan, må arbeid og tiltak som nevnt i PBLs §§ 20-1, 20-2, 20-3, samt fradeling etter PBLs § 26, ikke finne sted før området inngår i slik reguleringsplan. Dette gjelder både arbeid som krever byggetillatelse og tiltak som er unntatt søknadsbehandling. Tiltak som åpenbart ikke vil vanskeliggjøre en framtidig regulering kan fritas fra plankravet.
b) I boligområder uten plankrav (K i tabell) skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 30 % av tomtens areal. Gesimshøyde skal være maks 7 meter og mønehøyde maks 8,5 meter.

**1.2 Krav til infrastruktur, utforming (PBL § 11-9, nr. 4)**

a) I områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester er tilfredsstillende etablert.
b) Bebyggelsen skal plasseres og underordne seg markerte landskapsdrag, og mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares.
c) Det skal tas hensyn til kulturlandskapet og estetisk utforming.

**1.3 Universell utforming**

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

**1.4 Energiforsyning**

Offentlige bygg og større bygninger skal benytte annen energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet og fossile brensler til oppvarming, jf. krav til energiforsyning i byggteknisk forskrift § 14-7.

**1.5 Krav til uteareal (PBL § 11-9, nr. 5)**

Ved boligbygging skal leke- og oppholdsareal for barn og unge vurderes. Oppholdsareal/lekeareal og boliger skal ferdigstilles samtidig.
Nye boliger kan tillates bygget dersom følgende krav kan tilfredsstilles:

a) I rimelig nærhet fra boligen skal det være muligheter for lek og opphold (nærlekeplass) for barn (0 - 7 år) og voksne. Arealet skal være minst 100 $m^2$. I sentrumsområder er normen 25 $m^2$ per boenhet.
b) I rimelig nærhet fra boligen skal det finnes muligheter for plasskrevende aktiviteter som ballek, sykling, ski m.m. Arealet skal være minst 2 daa (kan deles på flere områder).
c) Lekearealene skal ha solrik beliggenhet, være mest mulig skjermet mot støy, vind og snødrev, være flatere enn 1:3 og være tilfredsstillende belyst. Videre skal områdene være sikret mot støy (maks 55 dB(A) ekvivalent), forurensning og annen helsefare. Lekeplass og uteoppholdsarealer skal ikke plasseres i nærhet av høyspent kraftledning.
d) Atkomsten til lekearealene skal være langs gang- og sykkelvei, fortau eller lite trafikkert vei. De ulike aktiviteter må skjermes slik at de kan foregå uten konflikt med hverandre og naboer.







**1.6 Garasjer**

Følgende bestemmelser gjelder i boligområder i kommuneplanens arealdel og erstatter bestemmelser i reguleringplaner vedtatt før 2013:

a) I boligområder tillates det at garasje oppføres som tilbygg til bolig eller som frittstående garasjebygg. Garasje som tilbygg til bolig og frittstående garasjebygg kan oppføres med et areal der verken BRA eller BYA overstiger 50 $m^2$. Garasje kan innenfor bestemmelsene i plan- og bygningsloven og byggeforskriftene oppføres med redusert avstand til eiendomsgrense.
b) Der det ikke er til hinder for sikt og trafikkavvikling kan garasjer plasseres inntil 3 meter fra regulert veikant på kommunale og private veier. Dersom garasjeporten vender mot regulert kommunal eller privat vei, må avstanden til regulert veikant være minst 6 meter.
c) Garasjebygg kan innenfor de arealbegrensninger som er gitt i pkt. a, oppføres i kombinasjon med andre romfunksjoner som tilleggsrom til bolig/boenhet på eiendommen. Etablering av ny selvstendig boenhet krever særskilt avklaring i forhold til arealplaner.
d) I regulerte boligområder skal bebygd areal av bygninger ikke overskride 30 % av tomtens areal (BYA=30 %).
e) Gesimshøyde skal være maks 3,0 meter og mønehøyde maks 5,5 meter.

**1.7 Naust og flytebryggeanlegg m.m.**

a) Ny naustbebyggelse skal etableres i naustområdene (NA), i grupper på maksimalt 10 naust.
b) Naust, flytebrygger og båtplasser må tilpasses terreng- og landskapsformer og må ikke være i konflikt med nærings-, natur- eller friluftsinteresser, herunder badeplasser. Atkomst til strandsonen skal ivaretas.
c) Naust skal ha saltak og ensartet farge. Naust i tilknytning til fritidsbruk kan ha maksimalt bruttoareal på 40 $m^2$ og mønehøyden på maksimalt 4,0 meter.
d) Naust skal benyttes til oppbevaring av båt og redskap i tilknytning til båtbruk. Naust skal ikke innredes med tanke på overnatting eller personopphold i fritidssammenheng.
e) I områder med reguleringsplan tillates det bygd sjøhus etter nærmere bestemmelser.

## 2. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)

**2.1 LNFR–1 områder hvor spredt utbygging ikke er tillatt**

a) Innenfor områdene merket LNFR-1 tillates ikke spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse samt fradeling, med unntak av tiltak tilknyttet stedbunden næring.
b) Tiltak i tilknytning til eksisterende bebyggelse, som åpenbart ikke er i strid med landbruks-, natur-, friluft- eller reindriftsinteresser, kan tillates.
c) Mindre tiltak som gapahuk, grillhytter og andre tiltak som fremmer friluftsliv for allmennheten, og er i tråd med LNFR-formålet, kan tillates.
d) Dersom det gis tillatelse til bebyggelse i LNFR-1 områder, skal bestemmelsene i pkt. 2.4 benyttes.

**2.2 LNFR–2 områder for spredt bolig- og næringsbebyggelse**

Innenfor områdene merket LNFR-2 tillates spredt bolig- og næringsbebyggelse, med det antall som er oppført i oversikten under.

Følgende omfang av spredt boligbebyggelse tillates i planperioden:

| Område | Nye boliger | Areal (dekar) | Plan-krav | Merknad |
|---|---|---|---|---|
| SB101 Ågskardet, gnr. 14/4 | 5 | 9 | K | Bolig- / næringsbebyggelse |
| SB102 Ågskardet vest | 6 | 149 | K | |
| SB103 Sneland, Holandsfjorden | 7 | 565 | K | |
| SB104 Bjærangen | 5 | 260 | K | |
| SB105 Kjeldal | 4 | 137 | K | |
| SB106 Oldra, Engavågen | 7 | 263 | K | |
| SB107 Jenslund, Engavågen | 6 | 408 | K | |
| SB108 Vassdalsvik | 4 | 313 | K | |
| SB110 Røsshagen, Meløya | 4 | 153 | K | |
| SB111 Meløysjøen, Meløya | 3 | 36 | K | |
| SB112 Kråkvika, Meløya | 4 | 72 | K | |
| SB113 Stanghågen, Meløya | 3 | 48 | K | |
| SB114 Bakken, Meløya | 4 | 82 | K | |
| SB115 Solhaug, Meløya | 3 | 50 | K | |
| SB116 Tukthuset, Meløya | 4 | 34 | K | |
| SB117 Svenningen | 4 | 178 | K | Bolig- / fritidsbebyggelse |
| SB118 Innerstøtt | 5 | 596 | K | Bolig- / fritidsbebyggelse |
| SB119 Selstad | 5 | 212 | K | |
| SB120 Bolga | 5 | 410 | K | |
| SB121 Balset – Valøya, Mesøya | 10 | 1247 | K | |
| SB122 Herstad gnr. 10/2 | 3 | 10 | K | Skredfare må avklares før utbygging |
| SB201 Fore, Reipå | 8 | 195 | K | |
| SB202 Marklandsveien gnr. 67/5 | 5 | 34 | K | |
| SB203 Marklandsveien gnr. 67/30,44 | 3 | 29 | K | |
| SB301 Spilderdalen, gnr. 56/8 | 4 | 10 | K | |
| SB401 Neverdal gnr. 49/4 | 3 | 6 | K | |
| SB602 Halsosveien, Halsa | 10 | 295 | K | |
| SB603 Halsa sør, gnr. 26/1 | 5 | 26 | K | |
| SB604 Forøya, gnr. 27/2 | 4 | 15 | K | |
| SB605 Halsa øst, gnr. 28/4 | 8 | 22 | K | |
| SB606 Forøy gnr. 27/13 | 3 | 8 | K | |
| SB701 Engen | 4 | 274 | K | |
| SB702 Svartisen | 2 | 123 | K | |
| SB801 Vågsbotn, Engavågen | 8 | 36 | K | |
| SB802 Jektvika - Storsanden, Grønøya | 10 | 166 | K | |

E = Eksisterende reguleringsplan e.l. gjelder.
R = Krav om reguleringsplan før fradeling/ utbygging tillates.
K = Kan fradeles og bebygges med hjemmel i kommunedelplanens arealdel. Det kan stilles krav om situasjonsplan med tilhørende infrastruktur i egnet målestokk.
X = Omfang / antall avklares i reguleringsplan.





**2.3 LNFR–3 områder for spredt fritidsbebyggelse**

Innenfor områdene merket LNFR-3 tillates spredt fritidsbebyggelse, med det antall som er oppført i oversikten under.

Følgende omfang av spredt fritidsbebyggelse tillates i planperioden:

| Område | Nye boliger | Areal (dekar) | Plan-krav | Merknad |
|---|---|---|---|---|
| SF101 Kistaksla, Meløya gnr. 77/10 | 6 | 30 | K | Skredfare må avklares før utbygging. |
| SF102 Kjølsholmen, Meløya | 8 | 33 | K | Spesielle hensyn til kulturminner. |
| SF104 Melan, Bolga gnr. 2/24 | 4 | 20 | K | |
| SF105 Storvika, Bolga | 6 | 40 | K | |
| SF106 Korsvika, Ågskardet | 8 | 464 | K | Bolig- / fritidsbebyggelse |
| SF107 Nattmålshågen, Ågskardet gnr. 12/2 | 4 | 51 | K | |
| SF108 Stavnes, Åmøya | 5 | 20 | K | |
| SF109 Stokkvika, Åmøya, gnr. 3/1 | 5 | 18 | K | |
| SF110 Kjørågvika, Åmøya | 4 | 100 | K | Skredfare må avklares før utbygging. |
| SF111 Marken, Reipå | 5 | 418 | K | |
| SF113 Sirineset, Ågskardet | 5 | 36 | K | |
| SF114 Ågvatnet øst gnr. 14/4 | 5 | 53 | K | |
| SF115 Øysund sør gnr. 71/5 | 5 | 43 | K | |
| SF116 Teksmona gnr. 65/11 | 2 | 14 | K | |
| SF117 Selstad gnr. 48/3 | 2 | 4 | K | |
| SF118 Skålsvika gnr. 25/1 | 4 | 85 | R | Det stilles krav om reguleringsplan for avkjørsel fra fylkesvei 17. |
| SF120 Storvika gnr. 25/1 | 2 | 57 | K | |
| SF121 Bogneset gnr. 7/62 | 3 | 5 | K | Skredfare må avklares før utbygging. |
| SF122 Åmnes | 5 | 27 | K | Bolig- / fritidsbebyggelse |
| SF123 Sandvika gnr. 43/1 | 2 | 54 | K | |
| SF124 Pershågen, Meløya gnr. 77/41 | 3 | 2 | K | |
| SF201 Mølvika, Reipå | 5 | 140 | K | Skredfare må avklares før utbygging. Før bygging kan skje, skal situasjonsplan sendes på høring til reindriftsforvaltningen. |
| SF202 Fore gnr. 68/1 | 3 | 18 | K | Skredfare må avklares før utbygging. |
| SF301 Spildervatnet gnr. 56/18 | 4 | 12 | K | |
| SF601 Æsøyneset, Halsa | 5 | 55 | K | |
| SF602 Kobbskjærelva sør gnr. 26/9 | 3 | 20 | K | |
| SF603 Slettan gnr. 28/16 | 3 | 16 | R | Det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan som ivaretar kulturminneverdiene i området. |
| SF801 Storøya, gnr. 39/38 | 5 | 31 | K | |

E = Eksisterende reguleringsplan e.l. gjelder.
R = Krav om reguleringsplan før fradeling/ utbygging tillates.
K = Kan fradeles og bebygges med hjemmel i kommunedelplanens arealdel. Det kan stilles krav om situasjonsplan med tilhørende infrastruktur i egnet målestokk.
X = Omfang / antall avklares i reguleringsplan.

**2.4 For områder med spredt utbygging uten plankrav (K i tabell) gjelder følgende bestemmelser:**

a) I områder for spredt boligbebyggelse skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 30 % av tomtens areal. Gesimshøyde skal være maks 7 meter og mønehøyde maks 8,5 meter.
b) For spredt fritidsbebyggelse kan det tillates fradelt tomter på inntil 1 dekar. For hyttetomter settes maks tillatt bebygd areal (BYA) til 200 $m^2$. BYA inkluderer alle former for målbart areal, som hytte, naust, uthus, anneks, garasje og altan/balkong m.m. Flytebrygge omfattes ikke av dette. Gesimshøyde skal være maks 5,0 meter og mønehøyde maks 7,0 meter. Øvre grense for den enkelte bygning er 110 $m^2$ (BYA).
c) Det kan ikke fradeles eller bygges på dyrka jord, på skogsmark med høy bonitet eller i plantefelt.
d) Atkomst til spredt bebyggelse skal ikke foregå over dyrka jord.
e) Garasje og andre mindre uthus i tilknytning til eksisterende bebyggelse kan tillates.
f) Mindre kommunaltekniske anlegg for eksisterende bebyggelse kan tillates.
g) Det kan ikke fradeles eller bygges på områder som er i konflikt med reindriftens flyttleier, jf. reindriftslovens § 22.

**2.5 Naust og flytebryggeanlegg m.m.**

a) Ny naustbebyggelse skal fortrinnsvis etableres i naustområdene (NA), i grupper på maksimalt 10 naust.
b) Utforming av naustbebyggelse skal følge bestemmelsene i pkt. 1.7.
c) Det tillates flytebrygger med lengde på inntil 10,0 m. Landgang kommer i tillegg avhengig av stedlige forhold og topografi.
d) For større naust- og flytebryggeanlegg kan det kreves reguleringsplan, jf. PBL § 11-9 nr. 1.

***Opplysende retningslinje:***
*Når det gjelder tiltak i sjø, som flytebryggeanlegg m.m., må det også innhentes tillatelse etter havne- og farvannsloven.*

**2.6 Byggeforbud langs sjø, vann og vassdrag**

a) Innenfor en sone på 100 meter fra sjø og 50 meter fra vann og vassdrag tillates ikke fradeling / bygging av ny bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse. For naust og flytebrygger gjelder egne bestemmelser.
b) Forbudet gjelder også iverksetting av nye eller utvidelse av eksisterende massetak.
c) I LNFR-2 og LNFR-3 områdene skal bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse ikke plasseres nærmere enn 50 meter langs sjø, vann og vassdrag, med mindre det er fastsatt en byggegrense som er nærmere.
d) Mindre tiltak i tilknytning til eksisterende bebygde eiendommer kan tillates.
e) Gapahuk o.l. som er åpen for allmennheten omfattes ikke av byggeforbudet.
f) På øyer hvor topografi og vegetasjon ikke ligger særlig godt til rette for utbygging, er bebyggelse ikke tillatt.

**2.7 Utforming**

a) Bebyggelsen skal plasseres og underordne seg markerte landskapsdrag, og mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares.
b) Det skal tas hensyn til kulturlandskapet og estetisk utforming.
c) På fritidsboliger skal det velges mørke og matte farger på vegger og tak for å unngå refleksvirkninger.

**2.8 Plankrav (PBL § 11-9, nr. 1)**

Dersom ny bebyggelse i LNFR-2 og LNFR-3 områdene utgjør flere enheter enn det som er oppført i bestemmelsene nr. 2.2 og 2.3, kreves godkjent reguleringsplan før tiltak iverksettes.





**2.9 Krav til uteareal (PBL § 11-9, nr. 5)**

Ved boligbygging skal leke- og oppholdsareal vurderes for barn og unge. Oppholdsareal/lekeareal og boliger skal ferdigstilles samtidig.

**2.10 Avkjørsels og avstandsbestemmelser for fylkesveiene**

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

a) Alle avkjørsler skal oppfylle Statens vegvesen sine krav til avkjørselsutforming.
b) Langs fylkesvei 17 tillates som hovedregel ikke nye avkjørsler. Gjennom reguleringsplan kan ny avkjørsel tillates når særlige forhold tilsier det. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet. Utvidet bruk av avkjørsel kan tillates når avkjørselen betjener et visst antall boliger fra før.
c) Når forholdene ligger særlig godt til rette og det ikke kan henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel, kan tillatelse til ny avkjørsel gis langs fylkesvei 452 mellom Halsa og Vassdalsvik.
d) Langs fylkesveiene skal nye avkjørsler henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel når forholdene ligger til rette for det.
e) Byggegrense mot alle fylkesveier er 50 meter fra veimidte.

# 3. Hensynssoner (PBL § 11-8)

**3.1 Drikkevannforsyning**

Innenfor område angitt som hensynssone H110-Sikringssone nedslagsfelt, gjelder følgende bestemmelser for hensynssone 1 og 2 (H110 med løpenr. 1-18):

a) Etablering av ny aktivitet eller fysiske tiltak som kan medføre fare for forurensing av vannkilden tillates ikke. Det samme gjelder for utvidelse av eksisterende tiltak eller aktivitet som kan medføre forurensningsfare, herunder antall beitedyr.
b) Etablering eller utvidelse av bygninger og anlegg til landbruksformål kan tillates når hensynet til drikkevannskilden blir ivaretatt.
c) Tilrettelegging for hus-/beitedyrs tilgang til og opphold ved vannkilde og tilførselsbekker tillates ikke, som plassering av saltstein, ledegjerde e.l.
d) Tilrettelegging for alminnelig ferdsel og friluftsliv som ikke medfører fare for forurensning av vannkilden kan tillates, som rydding av stier, oppføring av gapahuk o.l.

Tilleggsbestemmelser for sone 1 som gjelder tilgrensende areal til vannkilden inkludert eventuell strandlinje (H110 med løpenr. 2, 3, 5, 8, 10, 12, 15, 16, 17):

a) I et 15-metersbelte rundt vannet skal vegetasjonssonen bevares. Vegetasjon kan fjernes i enkelte punkter for å sikre allmenhetens adgang til vassdraget.
b) Bruk av motoriserte fartøyer og innretninger tillates ikke nærmere enn 15 meter fra kilde og tilførselsbekker med årssikker vannføring.
c) Kloakkutslipp tillates ikke.
d) For områder med jordbruksdrift må ikke driftsomfang knyttet til husdyrhold økes vesentlig i forhold til eksisterende nivå. Gjødsling med husdyrgjødsel må ikke forekomme nærmere enn 50 m fra vannkilde eller 15 m fra tilførselsbekker med årssikker vannføring. Spredning av husdyrgjødsel må være avsluttet innen 1. august. Ved eventuelle søknader om nydyrking skal det tas spesielt hensyn til drikkevannsinteressene.

For Bolga vannverk gjelder tinglyste klausuleringsbestemmelser for del av sonen. Vannkilde defineres som grunnvannsbrønnens influensområde samt inngjerdet område. På Bolga tillates ikke tilrettelegging for friluftsliv i sonen.

Tilleggsbestemmelser for sone 2 (H110 med løpenr. 1, 4, 6, 7, 9, 11, 13, 14):
For bygging og andre tiltak som kan bli aktuelle gjennom dispensasjonbehandling o.l. skal det tas særlige hensyn til drikkevannsinteressene. Avløpsløsninger som ikke medfører utslipp kan da eventuelt vurderes.

**3.2 Støy**
Innenfor område angitt som hensynssone H210 – Støy (rød sone i Glomfjord sentrum og på Æsøya, med eksisterende påvist støy over grenseverdi) er det ikke tillatt med ny støyfølsom bebyggelse.

Innenfor område angitt som hensynssone H220 - Gul sone (med mulig fare for fremtidig støy over grenseverdier) i Glomfjord sentrum og på Æsøya, skal tiltak vurderes opp imot eksisterende støymålinger.

**3.3 Skred**
Innenfor område angitt som hensynssone H310 – Skred, er det ikke tillatt med bebyggelse eller offentlige tiltak og installasjoner uten at skredfaren først er vurdert av faglig godkjent instans/person.

**3.4 Storm-/springflo**
Innenfor område angitt som hensynssone H320 – Stormflo, er det ikke tillatt med bebyggelse eller offentlige tiltak og installasjoner uten at det iverksettes skadeforebyggende tiltak. Bygninger som har en naturlig tilknytning til sjøen og som ikke er beregnet for varig opphold, f.eks. naust, kan tillates.
Innenfor område der det ikke foreligger kart med høydekoter med en ekvidistanse på 1 meter, skal det i forbindelse med plan- og byggesaker gjennomføres kartlegging og vurdering av faren for stormflo.

**3.5 Høyspentanlegg**
Innenfor område angitt som hensynssone H370 - Høyspent, er det ikke tillatt med bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse uten en nærmere vurdering av strålefare.

**3.6 Transportinfrastruktur**
Innenfor område angitt som hensynssone H410 – Infrastruktur (framtidig fylkesvei 17 Storvika-Reppen alt. 1, 2.1 og 2.2 a og b, fastlandsforbindelse Meløya), skal det for å sikre miljø- og samfunnsmessige gode helhetsløsninger, utarbeides områderegulering som viser hovedtilknytningspunkt og hovedtraséer for veier.

**3.7 Landbruk**
Innenfor område angitt som hensynssone H510 – Landbruk, skal det av hensyn til landbruksinteressene, ikke tillates tiltak som forringer jordvernet. Tiltak som splitter opp landbruksjord eller forringer driftsgrunnlaget på det enkelte bruk bør unngås.

**3.8 Friluftsliv**
Innenfor område angitt som hensynssone H530 – Friluftsliv, bør det med sikte på å sikre viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv.





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

**3.10 Kulturmiljø**
Innenfor område angitt som hensynssone H570 – Kulturmiljø, bør det med sikte på å bevare viktige historiske trekk i landskap og bebyggelse, ikke tillates rivning av bebyggelse eller gis tillatelse til større bygge- og anleggstiltak, før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og sikret gjennom eventuell område- eller detaljregulering.

**3.11 Båndlegging for regulering**
Innenfor område angitt som hensynssone H710, er arealet båndlagt for framtidig regulering etter plan- og bygningsloven. Dette gjelder to industriområder for ilandføring av olje og gass på Balset på Mesøya og Kjørågvik på Åmøya. Det kan ikke gjennomføres tiltak i hensynssonene, som kan vanskeliggjøre eller fordyre planlegging og utbygging av industriområdene.

**3.12 Naturvern**
Innenfor område angitt som hensynssone H720 – Båndlegging etter naturvern-/naturmangfold-loven, skal forvaltningen skje etter forskrift fastsatt for hver enkelt område. Dette gjelder Saltfjellet-Svartisen nasjonalpark, Láhko nasjonalpark, Teksmona naturreservat, Småvatnan naturreservat, Enga naturreservat, Støttværet naturreservat og Flatværet-Varkgård naturreservat.

**3.13 Kulturminner**
Innenfor område angitt som hensynssone H730 – Båndlegging etter kulturminneloven, er det ikke tillatt å 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.

**3.14 Reguleringsmagasin**
Innenfor område angitt som hensynssone H740, som omfatter reguleringsmagasinene Storglomvatnet, Øvre Navervatnet, Nedre Navervatnet, Øvre Glomvatnet og Lysvatnet skal det ikke iverksettes tiltak som er i strid hensynsformålet, med mindre det er avklart med berørte instanser.

## 4. Områder for råstoffutvinning (PBL § 11-7, nr. 1)

**4.1 Plankrav (PBL § 11-9, nr. 1)**
For områder avsatt til råstoffutvinning hvor det er satt krav om reguleringsplan, må arbeid og tiltak som nevnt i PBLs §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling etter § 26, ikke finne sted før området inngår i slik plan. Dette gjelder arbeid som krever byggetillatelse og tiltak som er unntatt melding og søknadsbehandling.

# 5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 11-7, nr. 6)

**5.1 Drikkevannskilder**

For vannflate, vannsøyle og bunn i drikkevannskilder gjelder følgende bestemmelser, (PBL § 11-11 nr. 3):

a) Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende aktivitet eller fysiske tiltak som kan medføre fare for forurensing av vannkilden tillates ikke.
b) Bruk av motoriserte fartøyer og innretninger tillates ikke.
c) Bading tillates ikke.
d) Kloakkutslipp tillates ikke.
e) Tilrettelegging for hus-/beitedyrs tilgang til og opphold ved vannkilden tillates ikke, som plassering av saltstein, ledegjerde e.l.

**5.2 Bestemmelsesområde flerbruk akvakultur / ferdsel (PBL § 11-11 nr. 3)**

Bestemmelsesområdene 1-7 omfatter både akvakulturformål og ferdselsformål. Innenfor bestemmelsesområdene tillates det etablering av fortøyning til akvakulturanlegg, men fortøyningene må ligge under -25 meter. Akvakulturaktivitetene må ikke komme i konflikt med ferdselen.

***Opplysende retningslinjer:***

- *Innenfor akvakulturområdene (A101 – A117) er det avsatt areal for etablering av akvakulturanlegg. Akvakulturanlegg kan ikke legges i eller opptil hvit sektor vist på sjøkart, eller i konflikt med skipsleder vist i arealplanen, oppankringsplasser eller sjøkabler til tele, fiber, strøm og vannforsyning. I akvakulturområder hvor det ligger kabler i sjøen eller er inntegnet ankringsplasser, kan det ikke påregnes at det gis tillatelse til etablering av akvakulturanlegg i umiddelbar nærhet av disse.*
- *På resterende sjøareal tillates ikke etablering av akvakulturanlegg da her foreligger viktige interesser for ferdsel, farleder, fiske, natur og friluftsliv.*

**Akvakulturområder - Meløy kommuneplan 2013 - 2025**

Tabellen viser en oversikt over akvakulturområder i kommuneplanen, med eksisterende akvakulturtillatelser. Opplysningene i høyre kolonne er hentet fra Fiskeridirektoratets register på www.fiskeridir.no den 12.02.2013.

| Nr. | Sted | Eksisterende akvakulturlokaliteter/-tillatelser |
|---|---|---|
| A101 | Støtt, Vakthusleia | Ingen |
| A102 | Støtt, Lomøya | Ingen |
| A103 | Indrestøtt SV | Ingen |
| A104 | Gåsvær SØ | Ingen |
| A105 | Teksmona S | • Teksmona, AH0001/R0001/R0006/R0008/R0030/ VS0001/VS0002/VS0005 – Nova Sea AS/ Torris Products LTD AS/ Polarlaks II AS - Laksefisk |
| A106 | Glomfjorden S; Sandvika | • Isbergan, ME0001/ME0005 – Torris Products LTD AS – Laksefisk |
| A107 | Vassdalsvik | • Vassdalsvik, ME0001/ME0005 – Torris Products LTD AS – Laksefisk |
| A108 | Meløya, Røsshagen | • Meløysjøen, ME0051/ME0052/ME0053/ME0054 – Codfarmers ASA – Torsk |
| A109 | Meløya, Vassvika | Ingen |
| A110 | Meløyværet øst | Ingen |
| A111 | Meløyværet vest | Ingen |
| A112 | Bolgværet | • Rotholmen, ME0010/ME0028/TN0001/TN0003/ TN0004/TN0005 – Nova Sea AS/Torris Products LTD AS – Laksefisk<br>• Storvika, ME0010/ME0028/TN0001/TN0003/ TN0004/TN0005 – Nova Sea AS/Torris Products LTD AS - Laksefisk |
| A113 | Ågskardet, Åbotsvika | Ingen |
| A114 | Holandsfjorden, Skålsvika | • Skålsvika 1, ME0010/ME0028/TN0001/TN0003/ TN0004/TN0005 – Nova Sea AS/Torris Products LTD AS – Laksefisk<br>• Skålsvika 2, ME0010/ME0028/TN0001/TN0003/ TN0004/TN0005 – Nova Sea AS/Torris Products LTD AS – Laksefisk |
| A115 | Holandsfjorden, Rendalsvika | • Rendalsvik, ME0010/ ME0028/TN0001/TN0003/ TN0004/TN0005 – Nova Sea AS/Torris Products LTD AS – Laksefisk |
| A116 | Åmøya vest, Frosvika | Ingen |
| A117 | Skardsfjorden, Herstad | Ingen |

*Skjellanlegg (retningslinjer vedtatt av planutvalget i sak 05/01 den 31.01.2001):*

*a) Hvert enkelt anlegg skal ha ensartet form og farge på oppdriftsmidlene.*
*b) Oppdriftsmidlene skal fortrinnsvis ha kulerund form, være mørk og nøytral på farge, enten grå, svart eller blå. Unntaket er markeringsbøyene som må tilfredsstille nødvendige krav med hensyn til sikkerhet.*
*c) Anlegget skal legges ut med parallelle linjer i rettvinklet form og parallelt med strandlinja.*
*d) Ved opphør av skjelldyrking må området ryddes tilbake til opprinnelige stand. Alt av fortøyning og lignende må ryddes bort.*
*e) I utgangspunktet skal skjelldyrkingsanlegg etableres innenfor områder avsatt til oppdrettsformål i kommuneplanens arealdel. Det skal foreligge særlige grunner for å gi dispensasjon fra denne bestemmelsen.*

- *Langs hovedvassdragene Reipåvassdraget, Mosvoldelva, Spildervassdraget, Neverdalsvassdraget, Selstadvassdraget, Kilvikvassdraget, Engebrevassdraget, Storåga i Bjærangen og Ågvassdraget skal det i størst mulig grad bevares en inngrepsfri kantvegetasjonssone på inntil 25 meter fra naturlig strandlinje.*
- *Langs sjøen og øvrige vann og vassdrag bør det opprettholdes en slik sone på minst 10 meter.*
- *Våtmarksarealer langs vassdrag bør ikke dreneres eller fylles opp.*
- *Vassdragsnære arealer bør ikke avdekkes eller overflatebehandles, slik at det medfører fare for erosjon eller avrenning av overflatevann direkte til vassdraget.*

# 6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

**6.1 Plankrav**

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

# 7. Generelle bestemmelser og retningslinjer

**7.1 Tidligere planer**
Tidligere vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder såfremt ikke annet framkommer i denne kommuneplan med tilhørende bestemmelser og plankrav.

**7.2 Fare for kvikkleire**
I områder under marin grense der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan eller ved enkeltsaksbehandling der det ikke er plankrav, gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire må områdestabiliteten dokumenteres. Sikkerhetsnivået er gitt i byggteknisk forskrift (TEK10) § 7-3 med tilhørende veiledning.

**7.3 Fare for flom og erosjon**
Før det gis tillatelse til bygging langs vassdrag skal det dokumenteres at området ikke er utsatt for flom eller erosjon. Sikkerhetskravet i byggteknisk forskrift (TEK10) § 7-2 skal være dokumentert og ivaretatt før bygging kan starte.

***Opplysende retningslinjer:***

- *Arealbruken i planen er ikke vurdert med hensyn til kulturminner og kulturmiljøer. Lov av 9. Juni 1978 nr 50 om kulturminner vil derfor gjelde uavkortet i hele planområdet. Alle fradelingsaker og tiltak som medfører inngrep i landskapet skal sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune på høring. Tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen og/ eller i fjæresonen skal sendes på høring til Tromsø museum.*
- *Reguleringsplaner, dispensasjonssaker og inngrep i og ved vassdrag forelegges NVE til uttalelse.*
- *Tiltak som innebærer mudring eller utfylling i sjø skal gjennomføre miljøanalyse av sedimentene med tanke på miljøgifter i mudrings- / utfyllingsområdet.*
- *Planutvalget har adgang til å gi dispensasjon fra planen og bestemmelsene når det foreligger begrunnet søknad, jfr. plan- og bygningslovens § 19-2.*

# 8. Plankrav for nye tiltak i Meløy kommuneplan 2013-2025

| Tiltak | Nye boliger | Areal (dekar) | Plan-krav | Merknader |
|---|---|---|---|---|
| **A –ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG** | | | | |
| A101 Motorsport Skogreina | | 142 | R | |
| A601 Motorsport Æsøya | | 89 | E | |
| **BO - BOLIGBEBYGGELSE** | | | | |
| BO101 Meløysjøen gnr. 77/3 | X | 12 | R | |
| BO102 Tukthuset gnr. 77/41 | X | 43 | R | |
| BO201 Reipå boligfelt | X | 12 | E | |
| BO202 Moa, Reipå | X | 18 | E | |
| BO203 Tuven, Reipå | X | 104 | E | |
| BO204 Fore, Reipå – utvidelse gnr. 67/2 | X | 19 | R | Innsigelse fra FMNO. |
| BO205 Reipå boligfelt 2, Reipå | X | 28 | E | |
| BO206 Fore, Reipå gnr. 67/71 | X | 14 | R | Innsigelse fra FMNO. |
| BO301 Torsvika, Ørnes | X | 56 | E | |
| BO302 Mosvold, Ørnes | X | 7 | E | |
| BO303 Mosvold 3, Ørnes | X | 17 | E | |





Vedtatt av kommunestyret 19. desember 2013 i sak 115/13

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| BO304 Mosvold 4, Ørnes | X | 7 | E | |
| BO305 Djupvika vest, Ørnes | X | 70 | E | |
| BO306 Djupvika øst, Ørnes | X | 25 | R | |
| BO307 Spilderhalsen, Ørnes | X | 10 | R | |
| BO308 Nedre Spildra, Ørnes | X | 14 | E | |
| BO309 Korsnes - Våtvik, Ørnes | X | 21 | R | |
| BO310 Vollvikrabben, Ørnes | X | 54 | E | |
| BO311 Spildervika, Ørnes | X | 9 | E | |
| BO312 Mosvolddalen gnr. 61/3 | X | 22 | R | |
| BO313 Mosvolddalen gnr. 61/1 | X | 104 | R | |
| BO314 Øvre Ørneshaugen | X | 51 | E | |
| BO401 Eidbukt - Sandå, Neverdal | X | 22 | E | |
| BO402 Steingården, Neverdal | X | 71 | E | |
| BO403 Neverdalsneset, Neverdal | X | 26 | E | |
| BO404 Neverdal | 6 | 9 | K | |
| BO405 Tverråga, Neverdal gnr. 49/8 | X | 23 | R | |
| BO406 Neverdal gnr. 49/2 | X | 12 | R | |
| BO407 Neverdalsneset gnr. 49/8 | 3 | 5 | K | |
| BO408 Eidbukta, Neverdal gnr. 52/1 | X | 10 | E | |
| BO501 Lille Glomvatnet vest, Glomfjord | X | 24 | R | |
| BO502 Haugvik, Glomfjord | X | 27 | R | Kulturvern/ eldre boliger |
| BO503 Lille Glomvatnet nord, Glomfjord | X | 13 | E | |
| BO504 Nedre Hylla, Glomfjord | X | 9 | R | Kulturvern/ eldre boliger |
| BO505 Jæra, Glomfjord | X | 16 | E | Kulturvern/ eldre boliger |
| BO506 Vika, Glomfjord | X | 13 | E | |
| BO507 Glomen, Glomfjord | X | 36 | E | |
| BO508 Lille Glomvatnet øst, Glomfjord | X | 3,5 | E | |
| BO601 Halsa øst | 8 | 26 | K | |
| BO602 Grindåsen, Halsa | X | 46 | R | Utvidet areal på gnr. 26/1 |
| BO603 Ørntuva, Æsøya, Halsa | 6 | 9 | K | |
| BO604 Solhaug, Halsa | X | 46 | R | |
| BO605 Åsen, Halsa | X | 77 | R | |
| BO607 Halsaneset gnr. 26/1 og 26/2 | X | 55 | R | |
| BO608 Halsaneset gnr. 26/1 og 26/2 | 5 | 8 | K | |
| BO801 Engavågen | X | 105 | R | |
| BO803 Jektvika vest, Grønøya | X | 29 | R | |
| BO804 Jektvika nord, Grønøya | 9 | 14 | K | |
| BO805 Jektvika sørøst, Grønøya | X | 10 | R | |
| BO806 Kaiveien, Engavågen gnr. 37/13 | 5 | 8 | K | |
| B807 Skogholtveien, Engavågen | 5 | 24 | K | |
| **F - FRIOMRÅDER** | | | | |
| F301 Friområde/akebakke Mosvolddalen, Ørnes | | 7 | E | |
| F302 Atkomst til friluftsområde Spildra, Ørnes | | 6 | K | |
| F303 Friområde Korsnes, Ørnes | | 37 | E | |
| F601 Friområde/park Signehågen, Halsa | | 2 | K | |
| **FB - FRITIDSBEBYGGELSE** | | | | |
| FB101 Spilderdalen, Ørnes | X | 277 | R | |
| FB102 Nedre Naver, Glomfjord | X | 415 | R | |
| FB103 Solstad, Ågskardet | X | 200 | R | |
| FB105 Åbotsvika, Ågskardet | X | 80 | R | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| FB109 Meløy Skjærgårdsferie | X | 84 | E | |
| FB110 Tukthuset, Meløya | X | 78 | R | |
| FB111 Markvatnet vest | X | 115 | R | |
| FB112 Åmøyhavn | X | 115 | R | |
| FB113 Åmøya gnr. 7/21 | X | 60 | R | |
| FB114 Innerstøtt gnr. 73/7 | X | 52 | R | |
| FB115 Kleivan, Reipå gnr. 71/8 | X | 78 | E | |
| FB116 Solstad, Ågskardet gnr. 15/4 | X | 92 | R | |
| FB201 Fore gnr. 67/2 | X | 8 | R | Inkl. småbåthavn i sjø |
| FB301 Gamneset, Ørnes | X | 22 | R | |
| FB302 Djupvika, Ørnes | X | 2 | R | Inkl. småbåthavn i sjø |
| FB601 Forøya, Halsa | X | 119 | E | |
| FB602 Forøya, Halsa gnr. 27/13,96 | X | 30 | R | |
| FB801 Grønøya vest | X | 108 | R | |
| FB802 Grønøya sør | X | 28 | E | |
| FB803 Butikkvågen, Grønøya | X | 13 | R | |
| FB804 Klubben, Enga | X | 31 | E | |
| FB806 Myrvang, Engavågen gnr. 38/13 | X | 22 | R | Det stilles plankrav om å holde strandsonen fri for bebyggelse. |
| **FT – FRITIDS- OG TURISTFORMÅL** | | | | |
| FT101 Rorbuanlegg Tukthuset, Meløya | | 3 | R | |
| FT102 Ågskardet gnr. 13/3,20,28 | | 37 | R | |
| FT103 Ågskardet gnr. 13/1 | | 1 | K | |
| FT104 Meløysjøen turistanlegg, gnr. 77/78, 77/26, 77/56 | | 1,2 | R | |
| FT105 Kjølsholmen, Meløya gnr. 77/44 | | 18 | R | |
| FT201 Reipå camping, utvidelse | | 16 | R | |
| FT401 Neverdalsneset, gnr. 49/6 | | 1 | K | |
| FT601 Halsa gnr. 26/47 | | 0,3 | K | |
| FT602 Halsabukta øst gnr. 26/1 | | 5 | R | |
| FT701 Svartisen turistsenter | | 27 | E | |
| FT702 Camping, hytter, parkering m.m.Holand, Holandsfjorden | | 12 | R | |
| FT703 Svartisen opplevelsessenter | | 17 | R | Inkl. havneområde i sjø. Det stilles krav om konsekvens-utredning, jf. kommunestyrets vedtak i sak 115/13. |
| **G – GANG- OG SYKKELVEIER** | | | | |
| G201 FV17 Øde - sentrum, Reipå | | | R | |
| G202 FV458 sentrum - havna, Reipå | | | R | |
| G203 "Kolonisasjonsveien" sentrum - IRIS, Reipå | | | R | |
| G204 FV457 riksveien - "Tempelet", Reipå | | | R | |
| G205 FV17 sentrum - Høgseth, Reipå | | | R | |
| G301 FV17 Torsvika - Mølnvika - Gjerset, Ørnes | | | R | |
| G401 FV17 sentrum - gamle posthus, Neverdal | | | R | |
| G501 St.Hanshaugen - Bernt Lunds vei, Glomfjord | | | E | |
| G601 FV17 sentrum - gamle kirkegård, Halsa | | | R | |
| G602 FV17 Halsa skole - sørover, Halsa | | | R | |



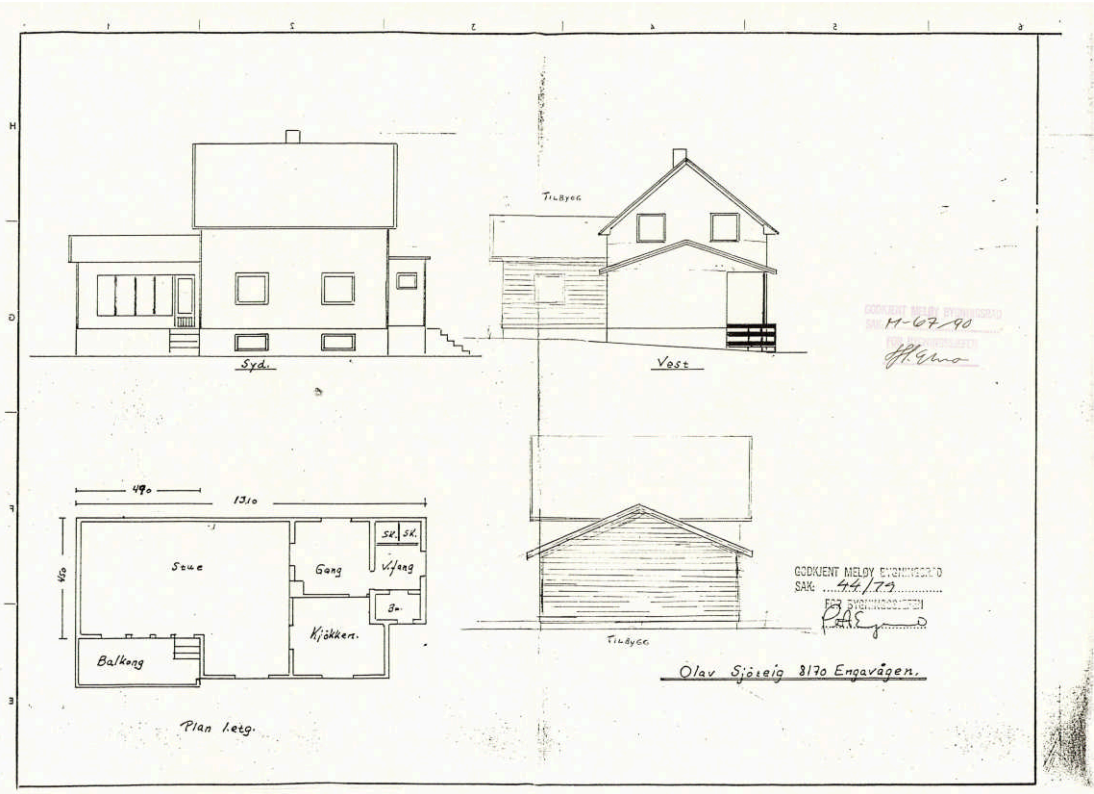


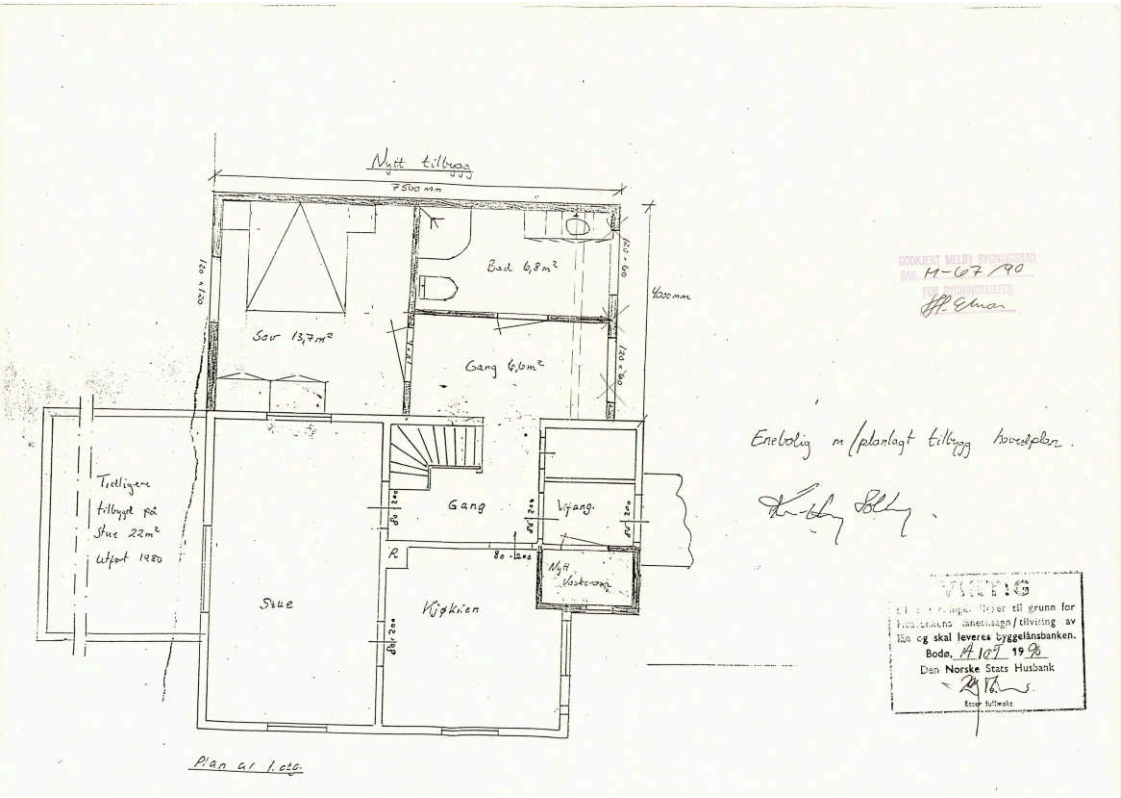
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| G801 FV452 sentrum - Frikirken, Engavågen | | | R | |
| **HA - HAVNEOMRÅDER** | | | | |
| HA801 Grønøy havn | | 18 | E | |
| HA501 Glomfjord havn | | 148 | K | |
| HA701 Holandsvika | | 4 | R | |
| HA702 Fonndalen | | 34 | R | Inkl. parkeringsareal på land |
| **ID - IDRETTSANLEGG** | | | | |
| ID101 Skianlegg Glombreen, Glomfjord | | 298 | K | |
| ID102 Skianlegg Spilderdalen, Ørnes | | 295 | R | |
| ID301 Idrettsanlegg Mosvolddalen, Ørnes | | 60 | K | |
| ID401 Idrettsanlegg Neverdal | | 24 | E | |
| ID501 Alpinanlegg og stolheis, Glomfjord | | 146 | K | |
| **IN - INDUSTRIFORMÅL** | | | | |
| IN101 Rendalsvik gruver, Holandsfjorden | | | R | |
| IN102 Ågskardet sentrum | | | R | |
| IN103 Åmnes, Åmøya | | | R | |
| IN104 Åmnessundet | | | R | |
| IN105 Vassdalsvik | | | R | |
| IN106 Tukthuset, Meløya | | | R | |
| IN107 Meløysund, Meløya | | | R | |
| IN108 Bolga havn | | | R | |
| IN109 Støtt havn | | | R | |
| IN110 Kjeldal | | 7 | K | |
| IN111 Kilvika | | 17 | R | |
| IN201 Reipå industrifelt 1 | | 2 | E | |
| IN202 Reipå industrifelt 2 | | 35 | R | |
| IN203 Reipå industrifelt 3 | | 2 | R | |
| IN204 Reipå havn | | 33 | R | |
| IN205 Reipå havn utvidelse gnr. 67/18 | | 15 | R | |
| IN301 Våtvikmyra, Ørnes | | 42 | R | |
| IN302 Fylling Ørnes sentrum 2 | | 10 | R | Forretning/kontor/industri |
| IN401 Neverdalsbukta sør | | 6 | R | |
| IN402 Sandå | | 13 | R | Tiltakshaver skal være ansvarlig for kostnader forbundet med nydyrking av erstatningsareal på minimum 6 dekar, flytting av matjord til erstatningsarealet. Erstatningsarealet skal være klart til dyrking før byggetillatelse gis for IN402. |
| IN501 Hydro, Glomfjord | | 183 | R | |
| IN502 Haugvik vest 1, Glomfjord | | 33 | E | |
| IN503 Haugvik vest 2, Glomfjord | | 14 | R | |
| IN504 Glomen, Glomfjord | | 18 | R | |
| IN601 Forøya, Halsa | | 30 | E | |
| IN602 Æsvika-Galtneset, Halsa | | 136 | R | Inkl. havneområde i sjø |
| IN603 Æsøyneset, Halsa - utvidelse | | 17 | R | Utvidelse på gnr. 27/1. |
| IN604 Halsa sør | | 43 | R | |
| IN801 Engavågen | | 65 | R | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **K – KONTOR/FORRETNINGER** | | | | |
| K301 Spildra | | 11 | K | Forretning/kontor/industri |
| K801 Enga sentrum syd | | 1,5 | R | |
| **KB - KOMBINERT BEBYGGELSE** | | | | |
| KB201 Reipå sentrum | | 124 | E | Bolig/forretning/kontor |
| KB301 Fylling Ørnes sentrum 2 | | 13 | E | Bolig/forretning/kontor |
| KB302 Sjystjerna, Ørnes gnr. 60/86 | | 4 | R | Bolig/forretning/kontor |
| KB303 Havnekvarteret, Ørnes gnr. 60/123 og 60/140 | | 3 | R | Bolig/forretning/kontor |
| KB401 Neverdal sentrum | | 6 | R | Forretning/kontor |
| KB601 Halsabukta | | 18 | R | Bolig/forretning/kontor |
| KB801 Grønøy gnr. 39/40,71 | | 15 | R | Bolig/næring |
| **OF – OFFENTLIG FORMÅL** | | | | |
| OF301 Mosvold sykehjem / omsorgssenter | | 10 | R | |
| OF601 Omsorgssenter Halsa | | 7 | E | |
| OF602 Halsa barnehage, utvidelse | | 9 | K | |
| **RU - RÅSTOFFUTVINNING** | | | | |
| RU101 Massetak Selstad | | 25 | R | |
| RU201 Massetak Kleiva, Reipå - utvidelse | | 7 | R | Utvidelse på gnr. 67/14,19 |
| RU401 Massetak Sandå | | 9 | E | |
| **SH - SMÅBÅTHAVN** | | | | |
| SH101 Meløysjøen | | 30 | R | |
| SH102 Jektholmen, Åmøyhavn | | 4 | K | |
| SH103 Kunna | | 52 | K | |
| SH104 Selstad | | 6,5 | K | |
| SH105 Setvika | | 18 | K | |
| SH106 Tukthuset | | 29 | R | |
| SH107 Vassdalsvik | | 8 | K | |
| SH108 Angell marina, Ågskardet | | 18 | K | |
| SH109 Ågskardet | | 1,8 | K | |
| SH301 Spildervika | | 209 | R | Landatkomst og bilparkering tillates fra området ved Meløy Energi, KB302 Sjystjerna og KB303 Havnekvarteret. |
| SH302 Ørnes | | 30 | E | |
| SH501 Glomen | | 17 | K | Geotekniske undersøkelser utføres før utfylling av molo |
| SH801 Engavågen | | 13 | K | |
| SH802 Vallvågen | | 35 | K | |
| SH803 Nordtun | | 9 | K | Geotekniske undersøkelser utføres før utfylling av molo |
| **V - VEIFORMÅL** | | | | |
| V301 Tunnel FV17 Spildra - Eidbukt | | | E | |

E = Eksisterende reguleringsplan e.l. gjelder.
R = Krav om reguleringsplan før fradeling/ utbygging tillates.
K = Kan fradeles og bebygges med hjemmel i kommunedelplanens arealdel. Det kan stilles krav om situasjonsplan med tilhørende infrastruktur i egnet målestokk.
X = Omfang / antall avklares i reguleringsplan.










MELØY kommune | Kommunalteknisk

20. januar 2025

**Kommunale avgifter og gebyr for eiendommen:**

**Gnr.: 34 Bnr.: 13 Fnr.: Snr.:**

**Kommunal eiendomsskatt:**

Nei [ ] Ja [x] Årlig skatt kr. 1 894,-
***Dette er 2024 sats. Skattesatsen vil øke fra 1 til 2 promille i 2025.***

**Årsgebyr for kommunale infrastrukturtjenester for eiendommen inkl. MVA.**

| Type gebyr: | Kryss av |
|---|---|
| Vann | |
| Avløp | |
| Tømming av slamavskiller | x |
| Brannsyn, feiing | x |

| | |
|---|---|
| Faktisk gebyr | 1 723,40 |

Vi gjør oppmerksom på at ved installert vannmåler vil forbruksgebyrene for både vann og avløp variere. Vi fakturerer forventet forbruk utfra historikk. Vannmåleroppgjør kjøres i desember, endelig årsoppgjør kommer på første faktura etter årsskifte.

Eier kan til en viss grad påvirke størrelsen på noen av gebyrene.
Kommunen sine gebyrregulativ inneholder detaljinformasjon om dette.
Opplysningene finnes på kommunenes hjemmesider eller ved å henvende seg til kommunen.

Med hilsen
Meløy kommune

Sissel Simsø

Gammelveien 5
8150 Ørnes
Tlf. : 75 71 00 00
Faks: 75 71 00 01
www.meloy.kommune.no
postmottak@meloy.kommune.no
Org.nr.: 970 189 866

MELØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT
8150 ØRNES - Tlf. 081-54 011

GODKJENT MELØY BYGNINGSRÅD
SAK. M-67/90
FOR BYGNINGSSJEFEN
H. Elnan

Olav Sjøteig

8170 ENGAVÅGEN

Ørnes, 18.06 1990

Vår ref. 02448/90 Deres ref.

SAK NR. M 067/90

MELDING OM BYGGEARBEIDER PÅ EIENDOMMEN
GNR. 00034 BNR. 0013 FNR.
FOR TILBYGG BOLIG.

Vi viser til Deres melding av 28.05.90.

Tilbygget har en grunnflate 30 m².

Bygningssjefen har ingen merknad til overnevnte melding om byggearbeid.

Rolf Lillevik
teknisk sjef

Saksbehandler: Hallgeir Elnan

# OLDRA 5

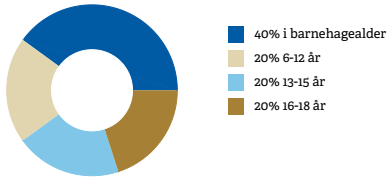
## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Oldra**<br>Linje 432 | **10 min**<br>0.8 km |
| **Bodø lufthavn** | **2 t 39 min** |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Enga skole (1-10 kl.)**<br>116 elever, 12 klasser | **5 min**<br>4.4 km |
| **Meløy videregående skole - Avdeling...**<br>120 elever, 5 klasser | **57 min**<br>21.3 km |
| **Meløy videregående skole - Avdelin...**<br>143 elever, 13 klasser | **46 min**<br>49.2 km |

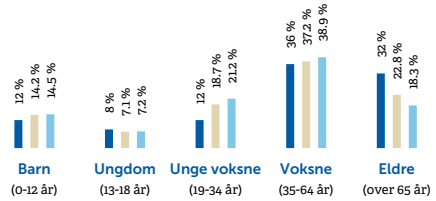
## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | **50%** | **33%** |
| **Ikke gift** | **30%** | **54%** |
| **Separert** | **11%** | **9%** |
| **Enke/Enkemann** | **9%** | **4%** |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Oldra-kjeldal | 46 | 30 |
| Kommune: Meløy | 6 214 | 3 339 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Vall barnehage (1-5 år)**<br>48 barn | **7 min**<br>5.9 km |
| **Halsa barnehage (1-5 år)**<br>19 barn | **15 min**<br>16.6 km |

## DAGLIGVARE

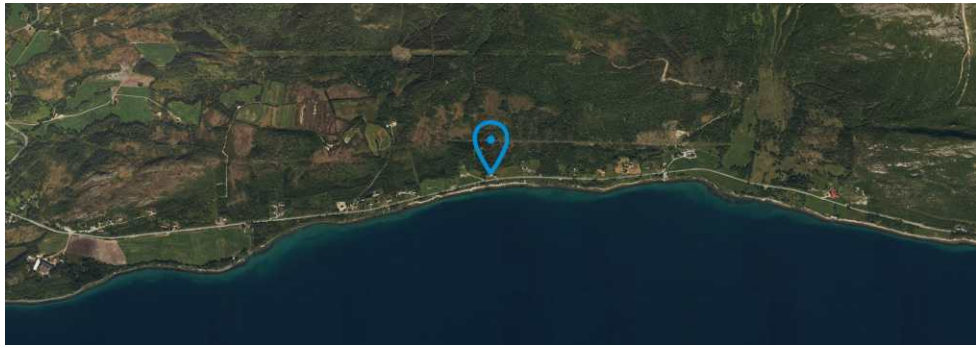
| | |
|---|---|
| **Coop Prix Engavågen**<br>Post i butikk, PostNord | **4 min**<br>3.9 km |
| **Spar Halsa**<br>Post i butikk, PostNord | **16 min**<br>17.6 km |

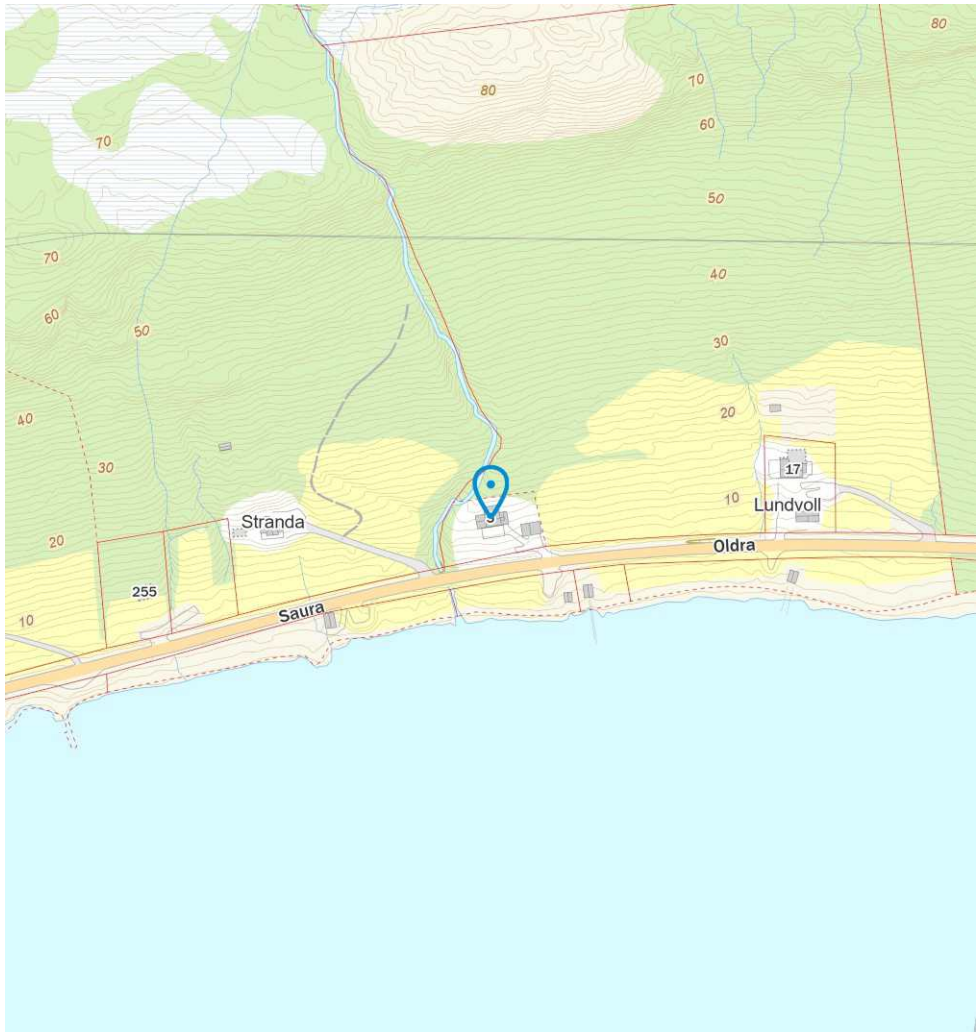
## SPORT

| | |
|---|---|
| **Enga skole**<br>Aktivitetshall, ballspill | **5 min**<br>4.4 km |
| **Engavågen kunstgressbane**<br>Fotball | **5 min**<br>4.3 km |



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024






Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Veiledende liste over hva som følger eiendommen**
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

## Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

## Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# **HELP** Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

| | |
|---|---|
| Borettslag/aksjeleilighet: | Kr 6 200 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 9 400 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 13 900 |

## Rettsområder du får hjelp med

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

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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no




*"Vi unner ingen å stå alene"*

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

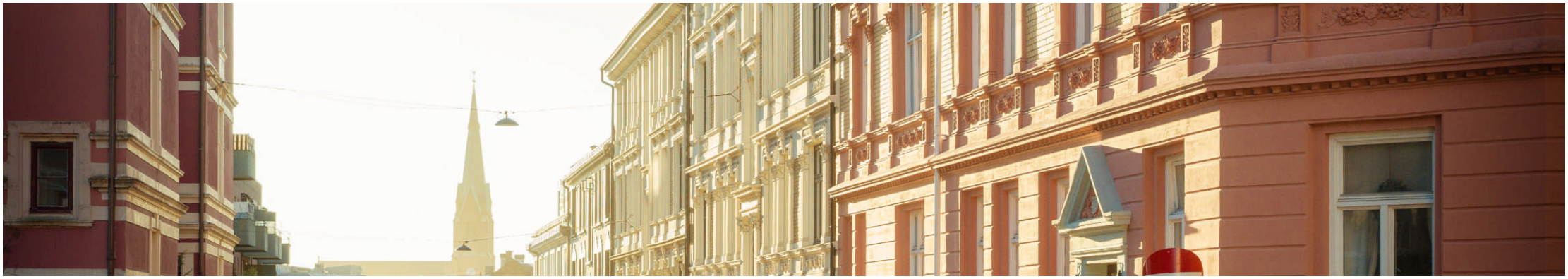
Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

# **HELP** Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.**



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

# Forbrukerinformasjon om budgivning

**Forbrukerinformasjon om budgiving**
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

**Gjennomføring av budgiving**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

**Viktige avtalerettslige forhold**
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23240184 / Bjørn Armand Vagle, tlf. 970 07 601
Oldra 5, 8170 Engavågen.
Gnr. 34, Bnr. 13 og Gnr. 34, Bnr. 20, Meløy kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

## HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 13 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

## Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 23240184
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.02.2025

Bjørn Armand Vagle
Eiendomsmegler/Avdelingsleder

970 07 601
bjorn.armand.vagle@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no