

Velkommen til

Storhammarn 21, 8150 Ørnes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Storhammarn 21
8150 Ørnes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 390 000,-
Omkostninger	kr	85 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 475 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1951
BRA/BRA-i	245 / 210 m²
Soverom	4

Velkommen til Storhammarn 21! En innholdsrik og oppgradert enebolig over tre plan med en svært stor veranda, flott utsikt over sjøen og egen hybeldel.

Denne familieboligen ligger høyt og fritt i et etablert og rolig nabolag på Ørnes, med umiddelbar nærhet til flotte turmuligheter og gangavstand til sentrum.

Hovedetasjen er boligens sosiale sone, med en åpen løsning mellom et moderne kjøkken med glatte fronter, integrerte hvitevarer og en praktisk barløsning. Vedovn og varmepumpe i stuen sørger for effektiv oppvarming og en lun atmosfære. Fra stuen er det utgang til en svært romslig veranda på ca. 70 m², hvor man kan nyte utsikten og lange dager utendørs i egen jacuzzi. I samme etasje finner du et stort og delikat bad med gulvvarme, dobbel servant, dusjkabinett og badekar. Boligen er svært innholdsrik med totalt fem soverom fordelt på to plan, som gir fleksibilitet for en stor familie. I kjelleren er det innredet en praktisk hybeldel med egen inngang, stue, soverom, kjøkken og bad - perfekt for tenåringen, som en utleiemulighet eller en privat sone for gjester. Eiendommen har en stor, belegningssteinbelagt gårdsplass med garasje, frittstående uthus og rikelig med parkeringsplass.

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!



Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler

+47 469 41 846
thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Storhammarn 21, 8150 Ørnes

Registerbetegnelse
Gnr. 61, Bnr. 209, Meløy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 390 000,-
Omkostninger	kr	85 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 475 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 492 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 84 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 85 840,- 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 30 391,- pr. år 2026
I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 132.56,- pr. 2026
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: 210 m²
BRA - e: 35 m²
BRA totalt: 245 m²
TBA: 70 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
2.etasje: 47 m²,
1.etasje: 91 m²,
Underetasje: 72 m²

Garasje
23 m²

Uthus
12 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
4

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
Eiendommen har en enkel garasje med elektrisk leddport.

I tillegg er det god parkeringsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 941 m² på eiet tomt.
Eiet tomt. Iht. matrikkelrapport datert 05.06.2026 av Meløy kommune.

Tomten er skrånende og opparbeidet med flere forstøtningsmurer, som gir en god parkeringsplass. Gårdsplassen er belagt med belegningsstein. For øvrig er det plenarealer og noe beplantning.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra 1951. Det ble utført diverse fornyelse av drenering i 2010. Det er etablert knotteplast på oppsiden av tilbygget, men denne er ikke ført ned til bunnen av muren.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer:
Det er etablert flere forstøtningsmurer på eiendommen. En kort betongmur er rett over tilbygget på oversiden av boligen. Mellom denne og garasjen er en nyere stablemur på ca. 1 meters høyde. Det er også etablert en større mur med en høyde på 3 meter som gir en parkeringsplass. Det er laget en slags forstøtning fra denne muren mot bygningen.

Terrengforhold:
Tomten er skrånende og arrondert ved mur.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av betong fra 1951. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Byggeår
1951 ifølge kommunen.
Uthus 1971 Ifølge kommunen.
Garasje 1997 ifølge kommunen.

Innhold
Frittliggende enebolig bygget i 1951. Boligen er senere utvidet med et tilbygg som er registrert tatt i bruk i 2000. Dagens planløsning har rom fordelt over tre plan, og består av følgende:

1. etasje
BRA-i 91 m²: Entré, hall med trapp, stue/kjøkken, spisestue og bad.

2. etasje
BRA-i 47 m²: Gang med trapp, tre soverom og bod.

Underetasje
BRA-i 72 m²: Entré, gang, stue, et soverom, to boder, bad, toalettrom og hybelkjøkken.

Veranda på ca. 70 m² med utgang fra 1. etasje med jacuzzi og trapp ned til terrenget.

Eiendommen disponerer i tillegg to frittstående bygninger: en garasje (BRA-e 23 m², byggeår 1997) og et uthus (BRA-e 12 m²).

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 ikke plantegninger for den opprinnelige hovedboligen fra 1951 i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens rombruk i den opprinnelige delen av bygningsmassen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Det foreligger imidlertid godkjente byggetegninger for tilbygg godkjent i 1999 (datert 09.08.1999), utvidelse av balkong (godkjent 07.09.2011), samt garasje og uthus godkjent dato 02.09.1997 og 13.10.1971. Dagens bruk av disse tiltakene samsvarer med godkjente tegninger.

Standard
Enebolig fra 1951 med god standard i 1. og 2. etasje, tidvis oppgradert, og et generelt behov for modernisering og oppgradering i kjelleren.

Kjøkken 2. etasje:
Ny kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte håndtak. En vegg med høye skap, komfyr og kaffemaskin. Vinklet benkeplate av kunststoff med planlimt vask og nedfelt komfyrtopp. Integrert oppvaskmaskin. Vinklet benkeplate mot spiseplass fungerer som kjøkkenøy med plass til barstoler. Kjøkkenventilator er integrert i himlingen med avtrekk ut. Åpen løsning mot stuen.

Bad 2. etasje:
Romslig våtrom oppgradert i 2016. Innredning med dusjkabinett, badekar, veggmontert toalett og stor helstøpt servantinnredning med to armaturer. Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med våtromsplater. Taket har malt panel og er skråtak. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Badet mangler tilluftsventilering ved dør.

Vaskerom 2. etasje:
Vaskeromsinnredning med nedfelt skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin. Dør ut til terreng uten trapp på utsiden. Del av våtrommet oppgradert i 2016.

Bad kjeller (innredet del, ikke godkjent som egen boenhet):
Tidligere vaskerom, nå benyttet til bad/vaskerom. Innredet med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og servant på vegg. Gulvet er flislagt uten varmekilde. Veggene har malte plater og taket har himlingsplater. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Badet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom kjeller (innredet del, ikke godkjent som egen boenhet):
Toalettrom med toalett og servant på vegg. Naturlig lufting via klaffventil i vegg. Rommet mangler mekanisk avtrekk og tilluftsventilering.

Hybelkjøkken kjeller (innredet del, ikke godkjent som egen boenhet):
Enkelt hybelkjøkken med to kokeplater, kjøleskap og vaskebenk. Diverse hyller. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Overflater:
Gulv: Laminat og belegg.
Vegger: Malt tapet, smartpanel og malt panel.
Himling: Malt panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I kjelleren er etasjeskiller med støpt dekke. Gulvet mot grunn er et støpt dekke i kjelleren. Det er ikke benyttet plast og isolasjon i grunnen.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe og vedovn. Vedovnen er plassert i stuen.

Innvendige trapper:
Boligen har en malt tretrapp innvendig.

Innvendige dører:
Boligen har malte fyllingsdører innvendig.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, stive kobberrør og pex-ledninger til det nye badet. Stoppekranen er i underetasjen.

Avløpsrør:
Avløpsrørene er av plast, med Abc og soil i bunnledningene.

Ventilasjon:
Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon basert på klaffventiler, spalteventiler, åpningsbare vinduer og naturlige utettheter i bygningskroppen. Det er elektrisk vifte på badene i 2. etasje og kjeller. På kjøkkenet i 2. etasje er det en kjøkkenventilator integrert i himlingen med avtrekk ut. Hybelkjøkkenet i kjelleren har også en kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, installert i 2021.

Elektrisk anlegg:
El-skap på loft, datert 2021. Risikovurdering av el-anlegget ble utført i 2022, med diverse utbedringer etter dette. Ny kurs til kjeller etablert i 2022. Kursfortegnelse foreligger og er i samsvar med antall sikringer. Det anbefales utvidet el-kontroll på grunn av gamle ledninger og kontakter.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik knyttet til branntekniske forhold.

Lagring:
Innvendig bod i 3. etasje. To innvendige boder i kjeller (tilleggsdel). Garasje med plass til en bil og elektrisk leddport, byggeår 1997. Uthus på nedre del av tomt, byggeår fra 50-tallet.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- 1. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Knyttet til tilførselsrør for utekrane.

- Kjeller Bad - Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Tidstypisk oppbygging av tak.

- Utvendig - Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Punkterte glass kan ikke utelukkes på eldre vinduer. Lokalisert til underetasjen.

- Utvendig - Dører - i u. etg.: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Utett overgang terskel/beslag.

- Utvendig - Utvendige trapper - Vaskerom: Det mangler trapp utenfor vaskeromsdøren. Fare for utilsiktet fall om denne ikke monteres.

- Innvendig - Overflater - U.etg.: Overflater i underetasjen har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn - i kjeller: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Registrerte bunnledninger i bygningen bestående av soil og betongrør. Det ble registrert en del rustutslag på soilavløp. Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er etablert knotteplast på oppside av tilbygg, men denne er ikke ført ned til bunnen av muren.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er registrert løs puss på muroverflater. Løs puss i underetasjen og små riss i murpuss.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger.

- 1. Etasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør.

- Kjeller Bad - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Veggplater tåler ikke fuktbelastning.

- Kjeller Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i

konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Utette vegger og gulv.

- Kjeller Bad - Sanitærutstyr og innredning: Servanten er løst festet til vegg.

- Kjeller Bad - Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Våtrommet mangler tilluftsventilering. Usikker tilstand på vifte.

- Kjeller Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er registrert symptom på fuktskader. Fuktverdier på grensen av skadelig fukt.

- Kjeller Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. Toalettrom mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Rekkverk utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

- Rekkverk forstøtningsmurer: Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

- Håndløper innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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. 2: Faglært arbeid: Badet ble oppgradert i 2016. Grunnarbeid med varmekabler, avrettingsmasse og belegg er utført av faglærte, og elektrikerarbeid har samsvarserklæring. Ufaglært arbeid: Plateslådd vegger og tak ble utført av tidligere eier i 2016. Tettesjikt, membran og sluk ble ikke fornyet eller oppgradert.

Pkt. 4: Liten skade på garasjeport. Porten fungerer normalt. Ufaglært arbeid: Mindre reparasjon av garasjeport utført ved egeninnsats i 2024.

Pkt. 5: Ufaglært arbeid: Tidligere eier opplyste om ny kledning, etterisolering av eldre del av huset samt utskifting av vinduer og verandadører i 2015. Alt er utført av tidligere eier med hjelp av venner og bekjente.

Pkt. 10: I februar 2021 oppstod vannskade i hobbyrom/kjellerstue som følge av at kobling på avløpsrør fra bad i hovedetasjen løsnet. Faglært arbeid: Området ble sanert og tørket av Polygon AS på oppdrag fra forsikringsselskapet. Tørkeutstyr var i drift i over én måned. Ufaglært arbeid: Gulvet ble utbedret ved egeninnsats i 2021 med nytt laminatgulv, nye lister og maling.

Pkt. 11: Ufaglært arbeid: Dreneringen ved kjellerdel/påbygg ble gravd opp og fornyet i 2010 ved egeninnsats, etter tidligere fuktproblem.

Pkt. 14: Kobling på avløpsrør løsnet i 2021 og ble montert på nytt. Samme år oppstod lekkasje ved ventil på varmtvannsbereder i kjeller. Faglært arbeid: Fuktskadet område ble utbedret av Polygon AS på oppdrag fra forsikringsselskapet med tørkeutstyr i over én måned. Ufaglært arbeid: Utbedring av gulvet ble utført ved egeninnsats i 2021 med nytt gulvbelegg, nye lister og maling.

Pkt. 15: Faglært arbeid: Ny varmtvannsbereder installert i 2021. Tidligere eier opplyste også om arbeid på vanninntak og stoppekraner. Ufaglært arbeid: Nytt gulvbelegg, lister og maling i 2021.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Ny kurs til kjeller etablert i 2022. Varmeelement i jacuzzi skiftet i 2025. Dokumentasjon foreligger.

Pkt. 26: Tidligere eier opplyste om veranda, etterisolering, ny kledning, utskifting av vinduer og dører. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen, ikke som selger kjenner til.

Pkt. 27: Kjellerdel med kjøkken, bad og oppholdsrom var innredet før selgers overtakelse i 2021. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen, ikke som selger kjenner til.

Pkt. 30: Kjellerdelen har vært brukt til utleie siden 2021, men selger kjenner ikke til kommunal godkjenning som egen boenhet.

Pkt. 33: Det foreligger tilstandsrapport og dokumentasjon knyttet til vannskader og utbedringer.

Pkt. 38: Ufaglært arbeid: Etter vannskade i 2021 ble deler av laminatgulv skiftet. Rør i tak og stålbjelke i kjeller er kledd inn. Flere rom er malt og overflateoppusset.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Etasjen er dels innredet. Det er en tidstypisk oppbygging av tak.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp i metall. Det er snøfanger på en side og takstige.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen nye vinduer ble installert i 2015. Vinduer i 1. og 2. etasje er fra 2016.

Dører:
Bygningen har en overbygget, malt hovedytterdør og to verandadører. I underetasjen er det en malt, uisolert ytterdør.

Balkonger/terrasser:
Romslig veranda på 70 m² oppført i trekonstruksjoner. Nytt gelender i plast.

Utvendige trapper:
Utvendig er det en trapp ned fra siden på verandaen til terrenget. Det mangler trapp utenfor vaskerommet.

Garasje:
Byggeår 1997. Romslig garasje med plass til en bil. Har elektrisk leddport.

Uthus:
Byggeår fra 50-tallet. Uthus på nedre del av tomt.

Beliggenhet
Eiendommen ligger høyt og fritt til på Storhammarn, en attraktiv og veletablert del av Ørnes. Herfra er det nydelig utsikt over fjorden og øyene rundt, samtidig som du bor i et rolig nabolag med lite gjennomgangstrafikk. Området er preget av eneboliger og grønne hager, med umiddelbar nærhet til flotte turområder i skog og mark.

Hverdagslogistikken er enkel med gangavstand til Ørnes sentrum. Her finner du matbutikker, apotek, vinmonopol og andre servicetilbud. Spildra barneskole ligger en kort kjøretur unna, mens ungdomsskolen og Meløy videregående skole er innenfor gang- og sykkelavstand. Flere barnehager er også tilgjengelig med bil.

For den aktive familien er det kort vei til Mosvolldalen med kunstgress- og grusbane for fotball. Fra eiendommen er det også direkte tilgang til turstier som tar deg opp i høyden for enda mer spektakulær utsikt. Ørnes fungerer som et knutepunkt i Meløy, med bussforbindelser fra Meløy rådhus og nærhet til ferge- og hurtigbåtkai.

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
Enebolig:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Boligen er oppført ca 1951, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak 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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg:
For tilbygg på enebolig (bebygd areal 24 m²) foreligger det "Svar på melding" datert 09.08.1999. Vilkår: Behandlingsgebyret må betales innen 3 uker. Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningslov med underliggende regelverk. Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningsloven § 96. Tiltakshaver må varsle byggesakskontoret når arbeidet igangsettes og når det er ferdig. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Utvidelse av balkong:
For fasadeendring og utvidelse av balkong på bolig foreligger det "Tillatelse til tiltak" datert 07.09.2011. Vilkår: Godkjenningen taper sin gyldighet hvis ikke arbeidet er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. b.l. § 21-9. Godkjente tegninger skal følges i byggearbeidet. Avvik fra disse skal meldes bygningskontrollen før endring foretas på byggeplass. Reviderte tegninger skal sendes bygningsmyndighetene før ferdigattest utstedes. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Garasje 1997:
For nybygg av garasje (grunnflate 30 m²) foreligger det "Administrativ godkjenning av byggemelding" datert 02.09.1997. Vilkår: Søknaden godkjennes på vilkår av at gjeldende lover og forskrifter følges. Ansvarshavende for alle deler av byggeprosjektet må være oppnevnt og godkjent før byggearbeidet starter, jfr. b.l. § 98. Godkjenningen taper sin gyldighet hvis ikke arbeidet er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. b.l. § 96. Bygningen eller del av den må ikke taes i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93. Godkjente tegninger skal følges i byggearbeidet. Avvik fra disse skal meldes bygningskontrollen før endring foretas på byggeplass. Reviderte tegninger skal sendes bygnings-myndighetene før ferdigattest utstedes. Før bygget tas i bruk skal det foreligge ferdigattest i samsvar med b.l. § 99. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Garasje 1978:
For oppføring av garasje foreligger det "Vedtak i bygningsråd" datert 29.08.1978. Vedtak: Bygningsrådet finner å kunne godkjenne oppføring av garasje og i den avstand fra nabogrense som planlagt. Bygningsrådet kan ikke se at den planlagte garasje vil bli til sjenanse av betydning for nabo, da den bl.a. ligger på et adskillig lavere nivå enn bolighuset. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Uthus 1971:
For bygging av uthus foreligger det "Vedtak i bygningsråd" datert 13.10.1971. Vedtak: Søknaden godkjennes. Huset settes ut av ingeniørkontoret. Håndskrevet tillegg 2/11-71: Møte med Karl N Strand ang. plassering av uthus. Bekreftet at han har unntatt å protestere med søknaden, da han har regnet med at huset blir plassert 4 m. fra grensen. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Fastmontert oppvarming består av varmepumpe installert i stuen, vedovn tilkoblet pipe i stuen, og elektriske varmekabler i baderomsgulv i første etasje. Forøvrig elektrisk oppvarming.

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.

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

Underetasjen har vært brukt til utleie siden 2021, og er utleid i dag.. Oppsigelsestid 2 måneder, men ønsker å leie til neste år. Leiekostnad kr. 6 000,-.

Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av slik bolig kan også leies ut, dette forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold, og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2025-2037 (plan-ID 2022001), vedtatt 18.06.2025. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 831 677,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 326 709,-.

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
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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 eiendommen. 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
Ozra Heidari og Baqer Akbari

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 302186
Dato: 03.12.1951
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 302186
Dato: 03.12.1951
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vannledning

Med flere bestemmelser

Registrering av grunn
Dagboknr.: 9941
Dato: 26.08.1996
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.

Andre relevante opplysninger
Modernisert:
Tilbygg (i 2000) Betydelig utbygging med kjeller og 1.etasje.
Modernisering (i 2010) Ny drenering rundt tilbygg, oppfylt med singel og duk.
Tilbygg (i 2012) Veranda etablert i front mellom de to eksisterende verandaer.
Nytt dekke på eksisterende verandaer samtidig.
Modernisering (i 2013) Oppsetting av ministøttemur for utvidelse av gårdsplass for parkering. Ny 32mm vannledning inn i bolig med ny stengekrane både ut og innvendig.
Modernisering (i 2017) I perioden 2015-2017: Montert nye alum. kledde vinduer og balkongdører i 1. etasje og loft. Ny kledning på hele huset. Etterisolert 70mm utvendig på hele "gammel" del av bolig, og til slutt ble hele bolig malt.
Modernisering (i 2017) Baderom, kjøkken og sikringsskap totalrenovert.
Modernisering (i 2017) Montert utendørs boblebad på veranda.
Modernisering (i 2018) lagt betong brostein på hele gårdsplassen.
Modernisering (i 2019) Nytt gelender av vinyl på hele verandaen.
Modernisering (i 2020) innredet rom kjeller med påstøpt gulv og vamekabler
Modernisering (i 2020) Installert fiber i boligen

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 43 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 18 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 900,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (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.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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 11-06-2026 av Ørjan Li i Takstmann Ørjan Li.
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
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.
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.
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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 11.06.2026
- Selgers egenerklæring 09.06.2026
- Søknad tillatelse til oppføring av garasje 29.08.1978
- Tillatalese tegning uthus datert, 13. oktober 1971
- Matrikkelrapport datert 08.06.2026
- Grunnkart datert, 08.06.2026
- Fasadeendring. Utvidelse av balkong på bolig, datert 07.09.2011
- Byggemelding NYBYGG GARASJE, datert 02.09.97
- Renovasjon, datert 09.08.99
- Kommunale gebyrer
- Tinglyste erklæringer
- Nabolagsprofil

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
Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler
Telefon: 469 41 846
Epost: thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

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

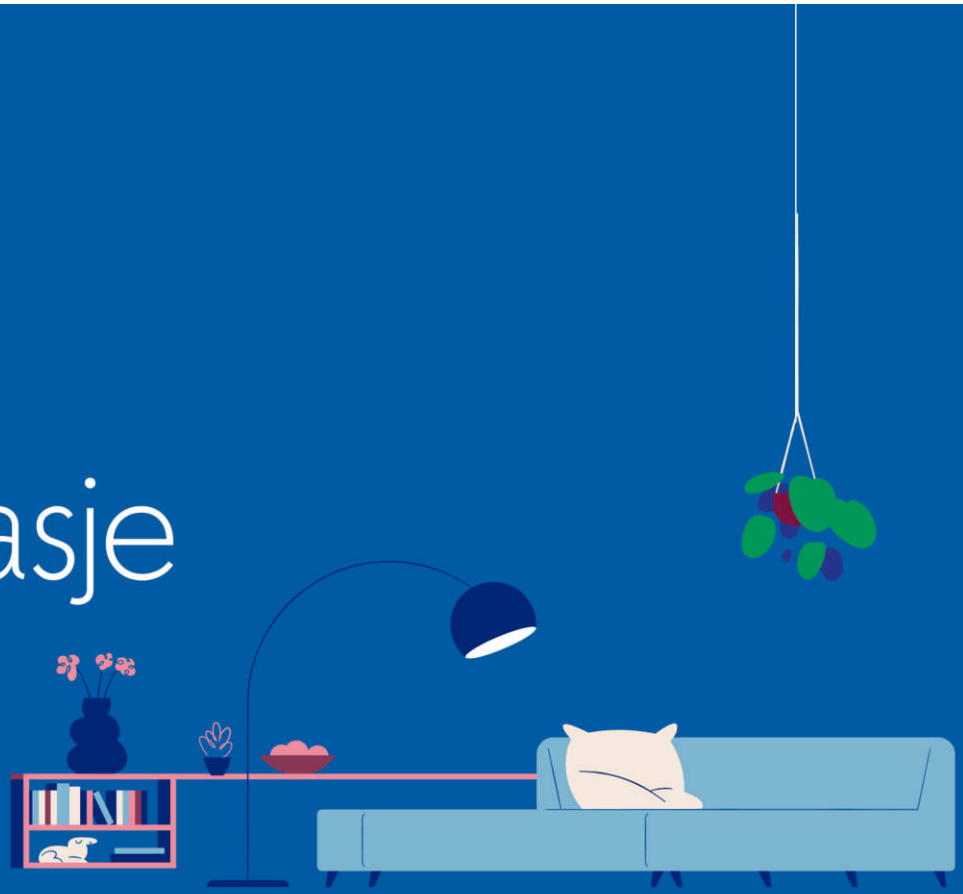


Enebolig over tre plan med en stor tomt og hybelutleie i underetasjen.



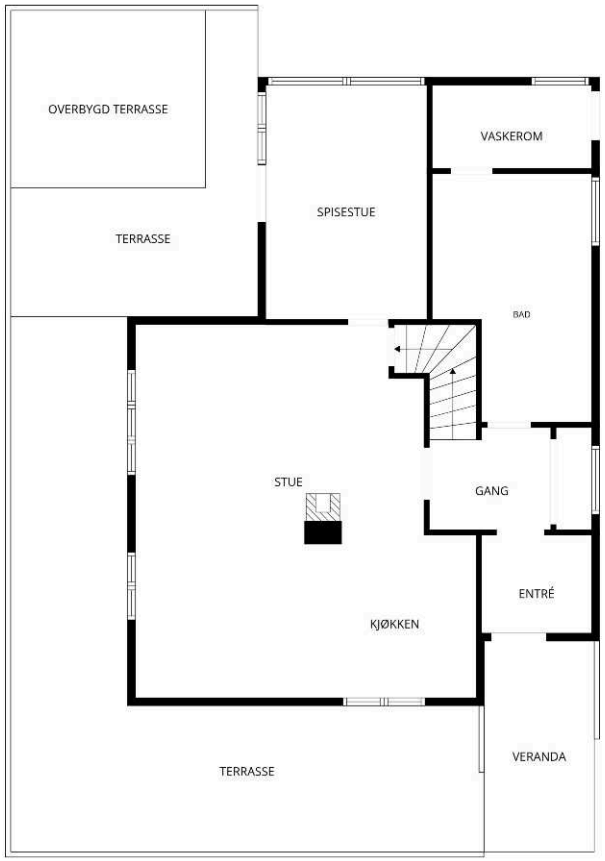
Fra den store verandaen på 70 m² har du utsikt over nærområdet og fjorden.

1. etasje



EiendomsMegler 1

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.



Hallen i første etasje ønsker velkommen og binder etasjene sammen med en malt tretrapp.



Entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko.



Kjøkkenet og stuen er i en åpen løsning, som skaper en sosial og luftig atmosfære.



Den åpne løsningen gir en god romfølelse og binder sammen kjøkken og stue.



Stuen har god plass til en romslig sofagruppe. En effektiv varmepumpe sørger for jevn temperatur.



Den sosiale sonen har god plass til både TV-møblement og sittegruppe.



En moderne vedovn gir både varme og hygge på kalde dager.



Fra stuen er det åpen sikt gjennom kjøkkenet og spisestuen, noe som forsterker den gode romfølelsen.



Spisestuen har plass til langbord for større selskaper og direkte utgang til verandaen.



Vinduene i stue og spisestue er fra 2016 og slipper inn rikelig med dagslys.



Ny kjøkkeninnredning med glatte fronter, integrerte håndtak og rikelig med skap- og benkeplass.



Benkeplaten er vinklet mot spiseplassen og fungerer som en naturlig barløsning.



Høyskap med integrert stekeovn og kaffemaskin.



Kjøkkenventilator er integrert i himlingen med avtrekk ut.



Planlimt vask i en slitesterk benkeplate av kunststoff.



Romslig bad i første etasje, oppgradert i 2016.



Badet er utstyrt med både dusjkabinett og badekar.



Helstøpt servantinnredning med to armaturer, praktisk for en travel morgen.



Badekar for avslappende stunder.



Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler for økt komfort.

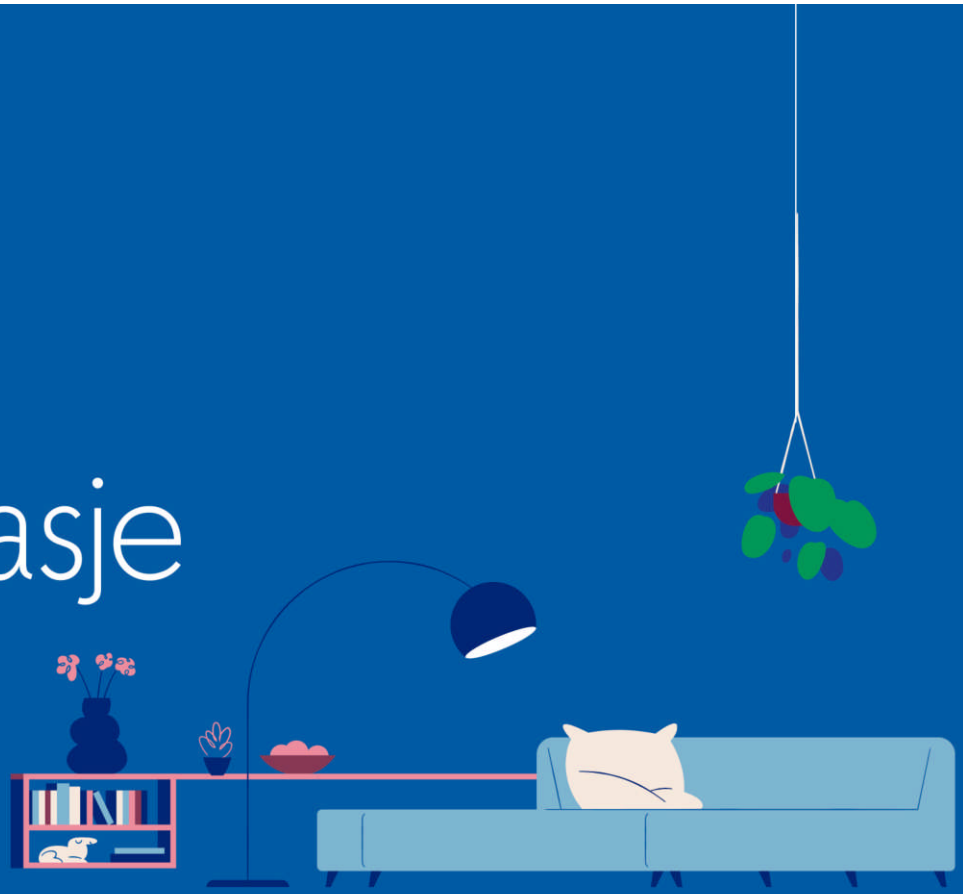


Veggmontert toalett for et stilrent uttrykk og enklere renhold.



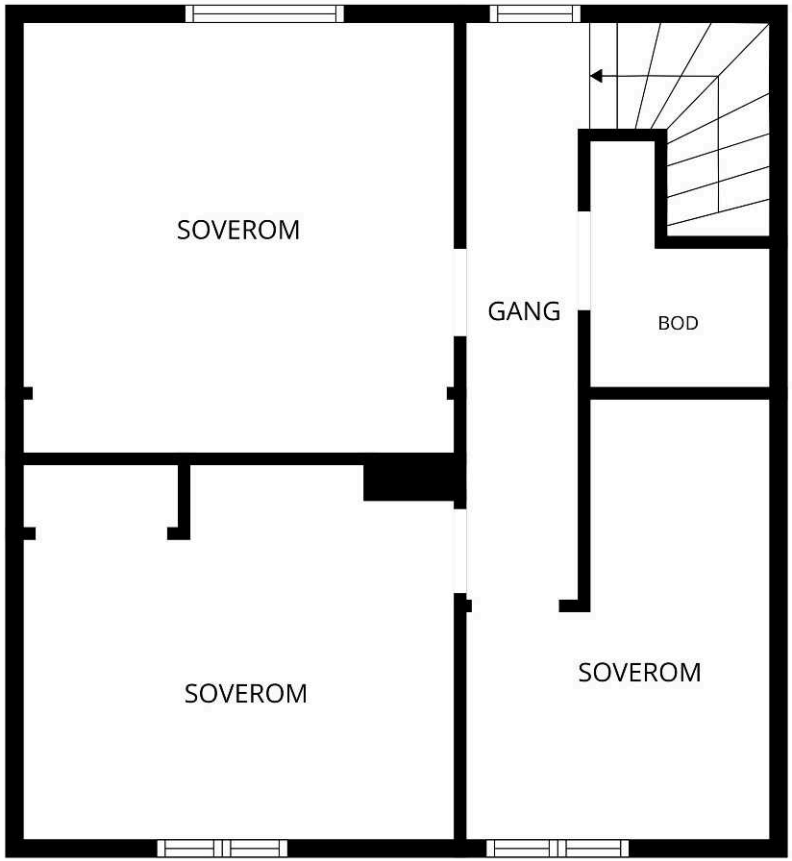
Praktisk vaskerom med egen utgang. Rommet er en del av våtrommet som ble oppgradert i 2016.

2. etasje



EiendomsMegler 1

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.



Hovedsoverommet i andre etasje har god plass til dobbeltseng og en hel vegg med garderobeskap.



Ett av totalt tre soverom i denne etasjen, alle med plass til seng og oppbevaring.



Soverommene har overflater med malt tapet og laminat på gulv.



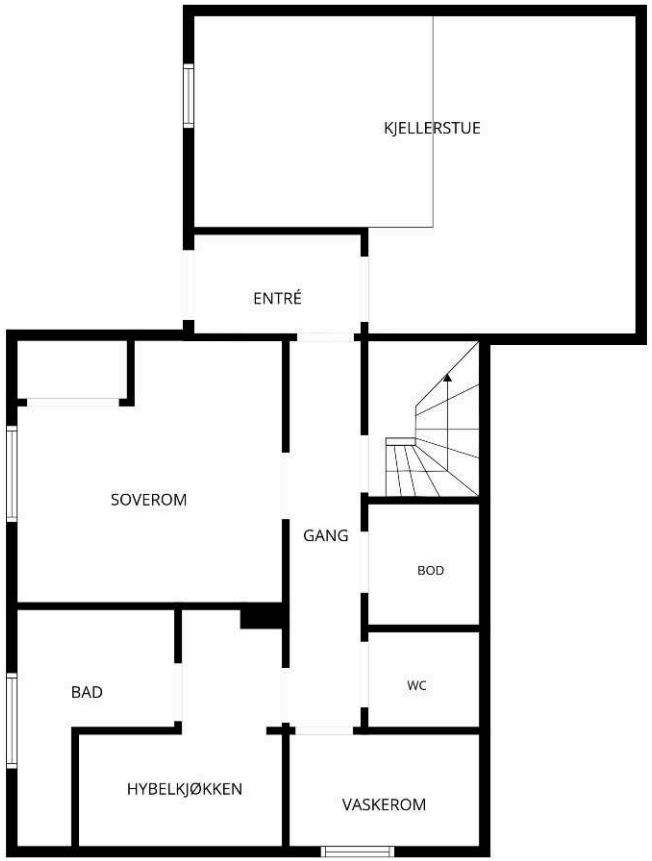
Soverom med skråtak og malt panel på veggene, som gir en lun atmosfære.



Plass til skrivepult for hjemmekontor eller lekser.

Kjeller

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.



Hybeldelen i underetasjen har egen inngang, noe som sikrer privatliv for både hoveddel og utleiedel.



I underetasjen er det en egen stue, som en del av hybeldelen.



Dette rommet gir fleksible bruksmuligheter, enten for utleie eller som en ekstra sone for familien.



Soverom i underetasjen med plass til både seng og en liten sittegruppe.



Enkelt hybelkjøkken med kokeplater, kjøleskap og vaskebenk.



Bad i underetasjen med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Separat toalettrom i underetasjen med toalett og servant.

Uteområdet





Overbygget inngangsparti og en hyggelig uteplass ved inngangen.



Eiendommen har en romslig garasje fra 1997 med elektrisk leddport.



Verandaen er oppført i trekonstruksjoner og strekker seg rundt store deler av huset.



Her er det god plass til flere sittegrupper for sosiale sammenkomster.



Den delvis overbygde delen av verandaen gir ly og mulighet for bruk i all slags vær.



På nedre del av tomten står et uthus fra 50-tallet som gir ekstra lagringsplass.



Oversikt over eiendommen med bolighus, garasje og uthus.



Eneboligen ligger på en skrånende tomt med hage og gode uteområder.

Nærområdet



EiendomsMegler 1



Fra eiendommen er det kort vei til skoler, barnehager og servicetilbud.



Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark.



Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde i Ørnes.



Det er gangavstand til sentrum av Ørnes med butikker som Coop Extra og Spar.



Meløy rådhus bussholdeplass ligger kun 400 meter unna, med forbindelser til resten av regionen.

STORHAMMARN 21

Nabolaget Ørnes nord/Skipperbyen - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Meløy rådhus Linje 200, 436, 442	**5 min** 0.4 km	
Bodø lufthavn	**1 t 42 min**	

SKOLER

Spildra skole (1-7 kl.) 174 elever, 12 klasser	**5 min** 3 km
Ørnes skole (8-10 kl.) 142 elever, 9 klasser	**19 min** 1.8 km
Meløy videregående skole - Avdeling ... 120 elever, 5 klasser	**21 min** 2 km
Meløy videregående skole	**20 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

LAD OPP - Ørnes - AC	**8 min**
Ørnes, Norway	**9 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

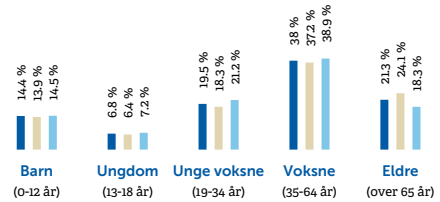
NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ørnes nord/Skipperbyen	853	455
Ørnes	1 805	944
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Reipå barnehage (1-5 år) 42 barn	**8 min** 7.2 km
Utsikten barnehage (1-5 år) 83 barn	**11 min** 8.6 km
Storvik barnehage (1-4 år) 4 barn	**19 min** 21.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Ørnes	**6 min**
Spar Ørnes PostNord	**7 min** 0.6 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

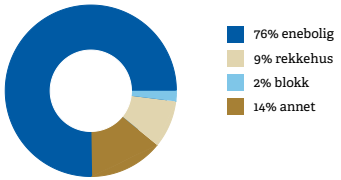
GATEPARKERING

Lett 84/100

SPORT

Mosvolldalen kunstgress Fotball	**13 min** 1.1 km
Mosvoldalen grus Fotball	**13 min** 1.2 km
Meløy Sol- og Treningssenter	**8 min**

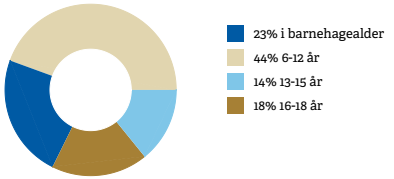
BOLIGMASSE



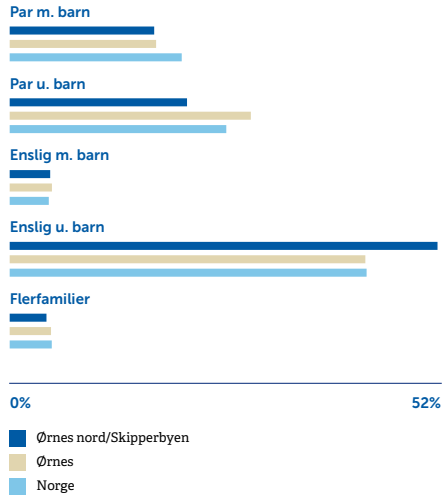
VARER/TJENESTER

Vitusapotek Meløy	**4 min**
Ørnes Vinmonopol	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



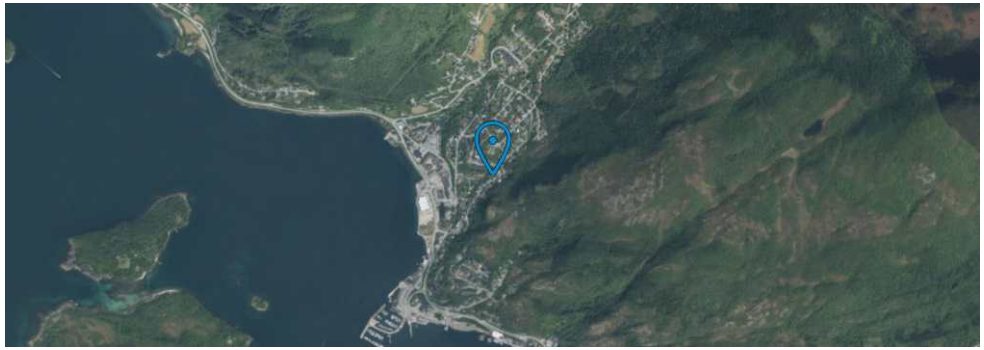
FAMILIESAMMENSETNING

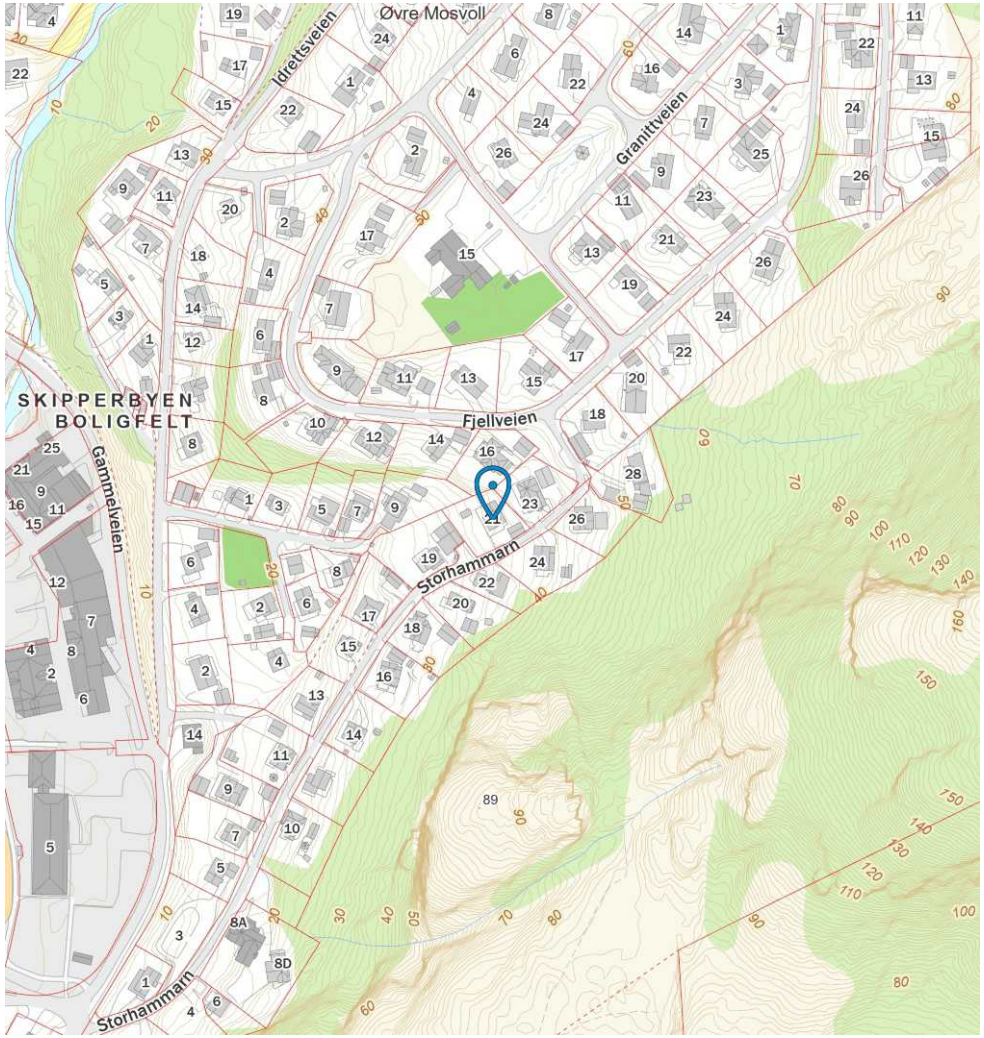


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

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 2026





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 2026

Notater

Tilstandsrapport

Enebolig
Storhammarn 21 , 8150 ØRNES
MELØY kommune
gnr. 61, bnr. 209

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 04.06.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18910-1688 **Eiendomsverdi ref nr:** HZ1823

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

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • 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.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Storhammarn 21 , 8150 ØRNES
Gnr 61 - Bnr 209
1837 MELØY

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med arealer fordelt over tre etasje plan.
Arealene i 1. og 2. etasje er pusset opp.

STANDARD FORØVRIG:
Laminat og belegg på gulv, Malt tapet, smartpanel og malt panel på vegger.

OPPVARMING:
Ildsted i stuen, gulvvarme på bad. Varmepumpe i stuen.
elektrisk.

VENTILASJON:
Naturlig, periodisk avtrekk fra bad og komfyrtopp.

Enebolig - Byggeår: 1951

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrommet i 1. etasje er romslig med gulvbelegg og våtromsplater. Våtrommet har to rom, hvor det er dusjkabinett, badekar, veggmontert toalett og en stor helstøpt servantinnredning med to armaturer. Annet rom med vaskeroms innredning med nedfelt skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin. Dør ut til terreng (uten trapp på utsiden).

KJØKKEN Gå til side

Ny kjøkkeninnredning med innredning med glatte fronter. Integrerte håndtak. En vegg med høye skap, komfyr og kaffemaskin. Vinklet benkeplaten av kunststoff med plan limt vask og nedfelt komfyrtopp. Integrert oppvaskmaskin. Vinklet benkeplate mot spiseplass.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Garasje

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

Uthus

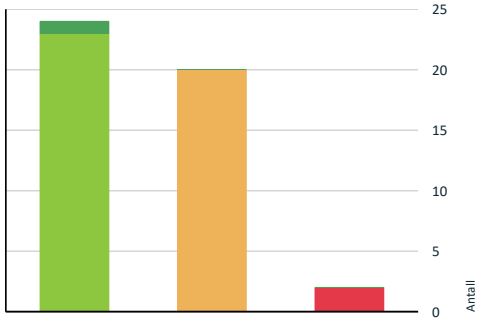
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Storhammarn 21 , 8150 ØRNES
Gnr 61 - Bnr 209
1837 MELØY

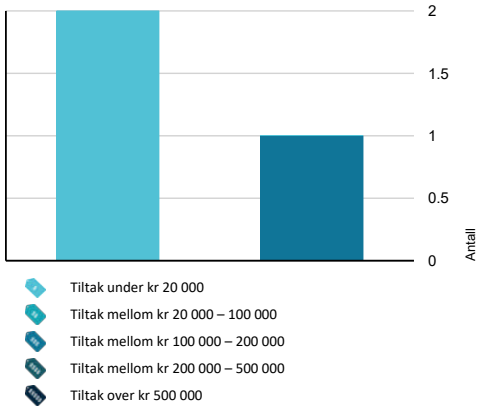
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører - i u. etg.** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper -Vaskerom** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - U.etg.** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - i kjeller.** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Storhammarn 21 , 8150 ØRNES
Gnr 61 - Bnr 209
1837 MELØY

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1951

Kommentar
Grunnbok informaskin.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Noen nye vinduer.
	Modernisering	
	Modernisering	
2021	Modernisering	2022. diverse el-arbeider. Ny bereder.
2016	Modernisering	Nytt bad. Diverse utvendig kledning.
2010	Modernisering	Diverse fornyelse av drenering.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke hensiktsmessig å gå på taket.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall. Snøfanger på en side. Takstige.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Etasjen er dels innredet. Luke i taket. Befart.

Vurdering av avvik:

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

Hel-gulv på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tidstypisk oppbygging av tak.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Punkterte glass kan ikke uteleukkes på eldre vinduer. Lokalisert til underetasjen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Vinduer - nye

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. finnes i 1. og 2. etg.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har overbygget malt hovedytterdør, og to verandadører

TG 2 Dører - i u. etg.

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør. Unkel uisolert dør. slitt.

Vurdering av avvik:

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Storhammarn 21 , 8150 ØRNES
Gnr 61 - Bnr 209
1837 MELØY

Tilstandsrapport

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utett overgang terskel/beslag.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Romslig veranda oppført i trekonstruksjoner. Stedvis noe svake bære og søyle konstruksjoner, samt ustabile fundamenter. Altandekke trenger å beises (etc). Nytt gelender i plast.





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ned fra siden på veranda, ned til terreng. Mangler rekkverk, håndløper og avstand mellom trinn er mer enn 10 cm.



TG 2 Utvendige trapper -Vaskerom

Beskrivelse

Det mangler trapp utenfor vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler trapp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fare for utilsiktet fall om denne ikke monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er i alminnelig god stand. 1. og loftsetasjen er pusset opp, mens underetasjen er omtrent som tidligere.

TG 2 Overflater - U.etg.

Beskrivelse

Underetasjen har arealer rom fra byggeår, hvor det er slitasje på overflater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble foretatt en oppmåling, og hvor gulvene i etasjeskiller er alminnelig gode. Noe knirk i gulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - i kjeller.

Beskrivelse

Etasjeskiller er med støpt dekke. Laminat på gulv. Noe ujevne gulv i hele etasjen. Usikker oppbygging.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Montert i

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Storhammarn 21 , 8150 ØRNES
Gnr 61 - Bnr 209
1837 MELØY

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18%. Måleresultatet er på grensen til skadelig fukt. Viktig å benytte varme og god ventilasjon i rom.

Kjeller som rå kjeller. Ikke benyttet plast og isolasjon i grunnen.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Dører fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

Tilstandsrapport

Dørene i underetasjen er i dårligere stand, JF alder på disse. Sprekk i dør i underetasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har malt panel, skråtak.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til omtrent 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. 2 sluker, en på badet og en i vaskerommet. Belegg skjøt i åpning mellom vaskerom/bad har sprekker.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Knyttet til tilførsels-rør for utekrane.

Konsekvens/tiltak

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Storhammarn 21 , 8150 ØRNES
Gnr 61 - Bnr 209
1837 MELØY

Tilstandsrapport

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Kostnadsestimat er knyttet til lokal reparasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000







Sluk i vaskerommet



Sluk inn under badekaret.

1. ETASJE > BAD

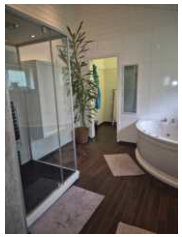
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet i 1. etasje er romslig med gulvbelegg og våtromsplater. Våtrommet har to rom, hvor det er dusjkabinett, badekar, veggmontert toalett og en stor helstøpt servantinnredning med to armaturer. Annet rom med vaskeroms innredning med nedfelt skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin. Dør ut til terreng (uten trapp på utsiden).

Radioen i innebygde høyttalere virker ikke.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring





1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Den er lav kapasitet på grunn av det store rommet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Veggplater tåler ikke fuktbelastning .

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Storhammarn 21 , 8150 ØRNES
Gnr 61 - Bnr 209
1837 MELØY

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40. Ujevne gulv, hvor lekkasjevann ikke nødvendigvis rekker til sluk.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Estimatet er knyttet til utbedring av gulvet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Utett gulv ved at deler av gulv ikke har membran.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Utette vegger og gulv.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tidligere vaskerom, benyttet til bad/vaskerom i dag. Fliser på gulv og plater på vegg. Rommet er innredet med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og en servant på vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Servanten er løst festet til vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Badet bør renoveres i sin helhet.



KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Usikker tilstand på vifte.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekksystemet må utbedres.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Storhammarn 21 , 8150 ØRNES
Gnr 61 - Bnr 209
1837 MELØY

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise særlige unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert symptom på fuktskader.

JF at det er fuktverdier på grensen av skadelig fukt.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ny kjøkkeninnredning med innredning med glatte fronter. Integrerte håndtak. En vegg med høye skap, komfyr og kaffemaskin. Vinklet benkeplaten av kunststoff med plan limt vask og nedfelt komfyrtopp. Integrert oppvaskmaskin. Vinklet benkeplate mot spiseplass.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator integrert i himling, med avtrekk ut.



KJELLER > HYBELKJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkelt hybelkjøkken med to kokeplater, kjøleskap og en vaskebenk. Diverse hyller.



KJELLER > HYBELKJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i kjeller nt toalett og med servant på vegg. Naturlig lufting via klaff ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Storhammarn 21 , 8150 ØRNES
Gnr 61 - Bnr 209
1837 MELØY

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er besiktiget i rørskap på vaskerommet. Stive kobber rør, kobber rør med plastkappe og pexledninger til det nye badet. Stoppekrane i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ved rehabilitering av bad, ol. i underetasjen vil det være naturlig med utskifting av rør.







TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast. Abc og soil i bunnledninger

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Registrerte bunnledninger i bygningen bestående av soil og betongrør. Det ble registrert en del rustutslag på soilavvløp, og hvor generelle rustdannelser og begroing er normalt. Grunnet boligens alder og på bakgrunn av de opplysninger som foreligger og levetidsbetraktninger kan tilstandsgrad på ledningen ikke fastslåes. Bunnledninger er ikke kontrollert da dette kreves spesiell teknologi og denne rapportens undersøkelsesnivå tillegges ikke dette.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, foruten elektrisk vifte på bad og på kjøkken.

Ventilasjonen utover dette er basert på naturlig lufttilførsel via klaffventiler, spalteventiler, åpningsbare vinduer og naturlig utettheter i bygningskroppen. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller vurdering av faktisk luftutskiftning. Ventilasjonens funksjon vil variere med ytre forhold som temperaturforskjeller og vind.

Naturlig ventilasjon kan gi varierende ventilasjons effekt gjennom året.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. i stuen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Bod kjeller, innebygget

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Storhammarn 21 , 8150 ØRNES
Gnr 61 - Bnr 209
1837 MELØY

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

El skap på loft. Dato 2021. Risikovurdering av el-anlegget utført i 2022. Diverse utbedring etter dette.

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?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   diverse utbedringer i 2022.

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 Gamle ledninger og kontakter.

Tilstandsrapport





Hovedinntaket.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1951. Viser til fuktmåling i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er etablert knotteplast på oppside av tilbygg. Denne er ikke ført ned til bunnen av muren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• 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 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Løs puss i underetasjen, og små riss i murpuss.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Lokal utbedring bør gjennomføres slik at småskadene ikke eskalerer.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Etablert flere forstøtningsmurer på eiendommen. Kort betongmur rett over tilbygget på oversiden av bolig. Mellom denne og garasjen er en nyere stablemur, ca 1 meter høyde og uten rekkverk. Etablert En større mur med høyde på 3 meter som gir en god parkeringsplass for eiendommen. Også denne uten rekkverk. Det er laget en slags forstøtning fra denne mot bygning. Denne har skjevheter som bør utbedres.

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Storhammarn 21 , 8150 ØRNES
Gnr 61 - Bnr 209
1837 MELØY

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende. Arrondert ved mur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av betong og er fra 1951. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport







Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

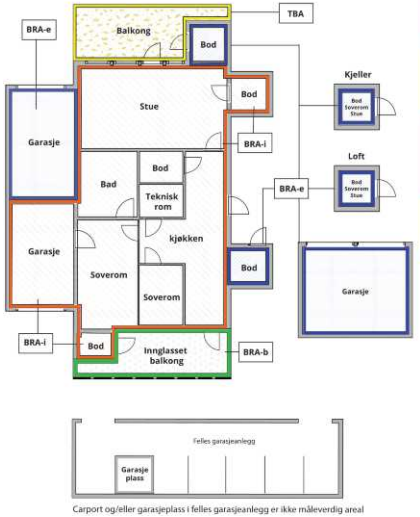
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	47			47	
1. Etasje	91			91	70
Kjeller	72			72	
SUM	**210**				**70**
SUM BRA	**210**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, stue/kjøkken, spisestue, bad		
Kjeller	Entré, gang, stue, soverom, soverom 2, bod, bod 2, bad, toalettrom, hybelkjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Ørjan Li	Takstingeniør
	Ozra Heidari	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1837 MELØY	61	209		0	941.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Storhammarn 21

Hjemmelshaver
Akbari Baqer, Heidari Ozra

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1997

Kommentar
Infoland

Standard
Romslig garasje med plass til en bil. I vanlig god stand. Elektrisk leddport.

Vedlikehold
Høvelig god stand.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
50 Tallet.

Standard
Uthus på nedre del av tomt.

Vedlikehold
Høvelig god stand.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



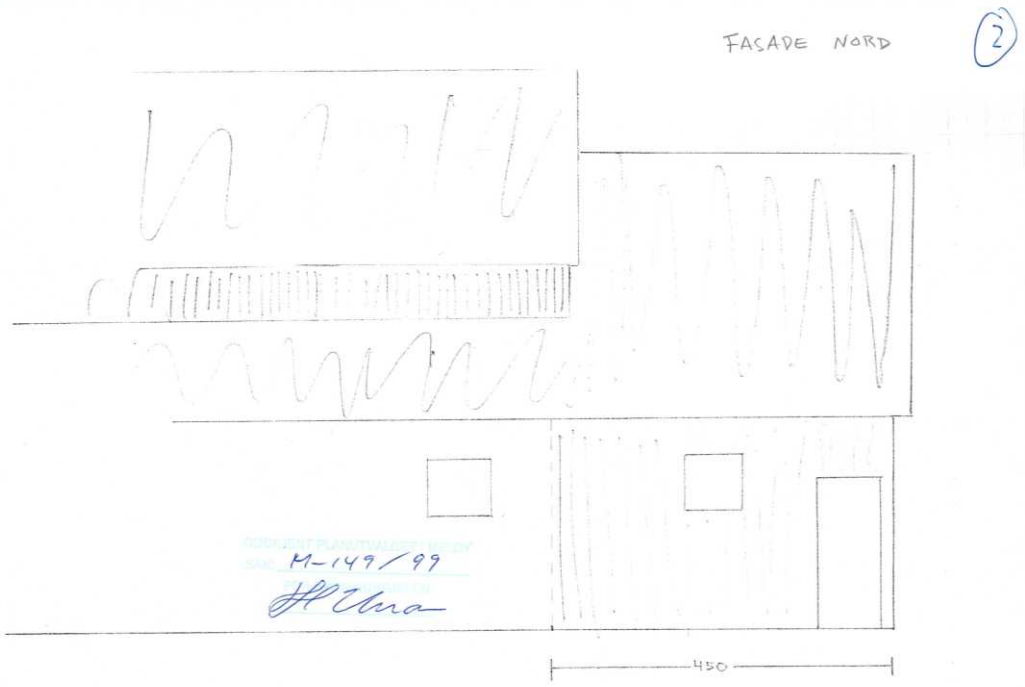
12



3

FASADE VEST





MELØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Dato	09.08.99
Arkivsaksnr.	99/01243
Arkivkode	L42
Objektkode	BYGG
Vår ref.	003561/99
Deres ref.	
Byggesaknr.	***M-149/99***

Hugo Tingvoll
Ørnesveien 21

8150 ØRNES

Svar på melding

Melding er mottatt her22.07.99.

Gjelder: *Tilbygg. Enebolig*
Areal: *Bebygd areal: 24m², bruksareal: 24m²*
Byggested: *Ørnesveien 21,*
Tiltakshaver: *Hugo Tingvoll*

Vilkårene for å behandle saken i henhold til plan- og bygningsloven § 86a er etterkommet.

KOMMENTAR

I henhold til plan- og bygningsloven § 86a har byggesakskontoret ingen merknader til meldingen. Følgende må etterkommes:

- Behandlingsgebyret må betales innen 3 uker.
- Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningslov med underliggende regelverk.

Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningsloven § 96.

Tiltakshaver må varsle byggesakskontoret når arbeidet igangsettes og når det er ferdig.

Med hilsen

Bengt Herlitz
konst. bygn.sjef

Hallgeir Elnan
byggesaksbehandler

Postadresse
Postboks 214
8151 ØRNES

Telefon 75 72 15 70
Telefaks 75 72 15 71
E-post teknisk.meloy.kommune.no

Saksb. Hallgeir Elnan
Telefon 75 72 15 83
E-post

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

For matrikkelenhet:

Kommune:	1837 - MELØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	05.06.2026 kl. 12:04
Gårdsnummer:	61	Produsert av:	Thomas Spreer
Bruksnummer:	209	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:	TOMT25
Etableringsdato:	12.08.1996
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 61 / 209	941,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		[redacted]	KBARI BAQER		Storhammarn 21 8150 ØRNES	1 / 2
Hjemmelshaver			EIDARI OZRA		Storhammarn 21 8150 ØRNES	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		[redacted]	KBARI BAQER		Storhammarn 21 8150 ØRNES	
Eier registrert hos Skatteetaten			EIDARI OZRA		Storhammarn 21 8150 ØRNES	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7417876	443590		941,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	19.08.1996				
Grunneiendom fra feste					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1837 - 61/1/25	0
Mottaker	1837 - 61/209	0

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	12.08.1996				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1837 - 61/1	-942
Mottaker	1837 - 61/209	942

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Storhammarn	2107	21			Grunnkrets	0109 Mosvold-Ørnes	Nei
						Stemmekrets:	1 Reipå/Ørnes/Neverdal/Mesøy/Støtt/Bolga/Meløya	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10010501 Fore og Meløy	
				7417878	443594	Postnr.område:	8150 ØRNES	
						Tettsted:	7661 Ørnes	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 18 298 295
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7417874 Øst: 443608
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Annen energikilde
Oppvarming: Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	02.09.1997
Bruksareal annet:	30	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	02.09.1997
Bruksareal totalt:	30			Tatt i bruk:	30.09.1997
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	30	30	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	61/209

Bygningsnr: 188 599 656
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7417880 Øst: 443580
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	12	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	12	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	12	12	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	61/209

Bygningsnr: 188 599 664
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7417878 Øst: 443594
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0
Bruksareal bolig:	210
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	210
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	
Bruttoareal totalt:	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
H02	0	52	0	52	0	0	0
H01	1	82	0	82	0	0	0
U01	0	76	0	76	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2107 Storhammarn 21	H0101	Bolig	210	0		0	0	61/209

Bygningsnr: 188 599 664
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7417884 Øst: 443595
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0
Bruksareal bolig:	24
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	24
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	
Bruttoareal totalt:	0

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

Datoer

Rammetillatelse:	09.08.1999
Igangsettingstillatelse:	09.08.1999
Tatt i bruk:	01.09.2000
Midlertidig brukstillatelse:	
Ferdigattest:	

Etasjer

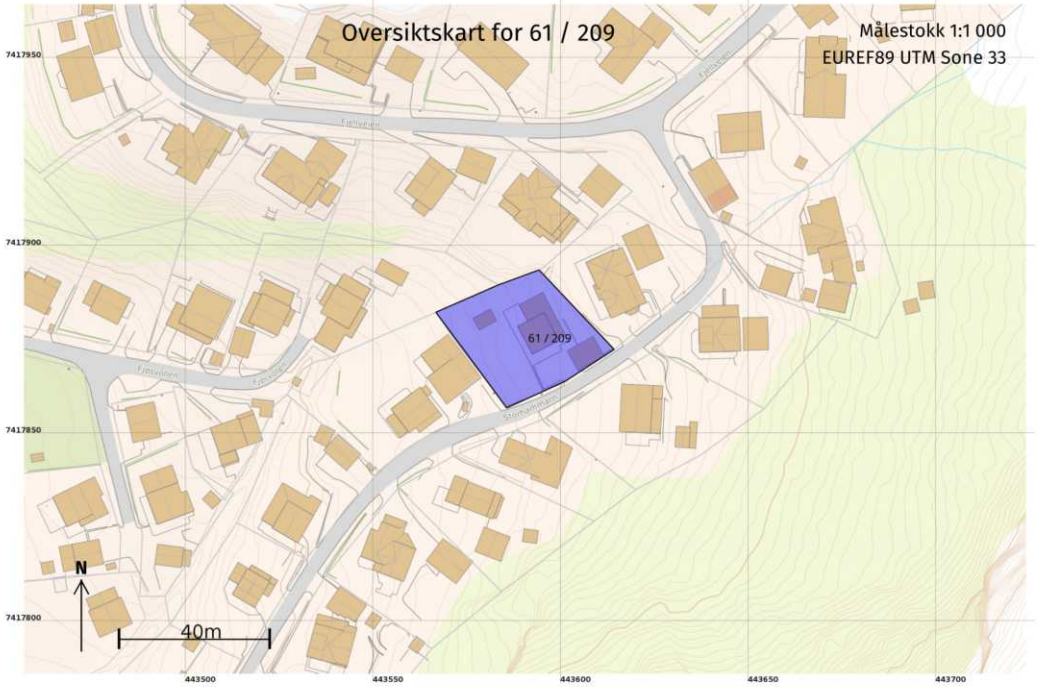
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	24	0	24	0	0	0

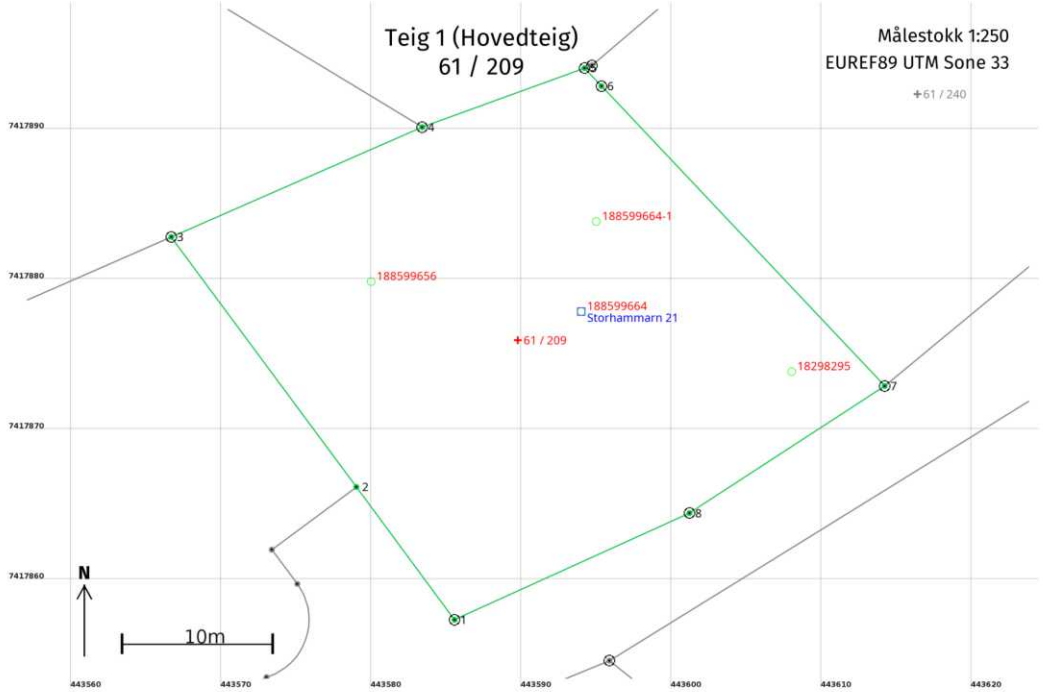
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2107 Storhammarn 21		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	61/209

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		FURUMO TURID		
Tiltakshaver		TINGVOLL HUGO		


Oversiktskart for 61 / 209
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
61 / 209
N
40m
7417950
7417900
7417850
7417800
443500
443550
443600
443650
443700


Teig 1 (Hovedteig)
61 / 209
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
+61 / 240
188599664-1
188599656
188599664
Storhammarn 21
+61 / 209
18298295
1
2
3
4
5
6
7
8
N
10m
7417890
7417880
7417870
7417860
443560
443570
443580
443590
443600
443610
443620

Areal og koordinater

Areal: 941,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7417876 **Øst:** 443590

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7417857,49	443585,56	11,00	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	7417866,33	443579,02	20,70	Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
3	7417882,97	443566,70	18,24	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	7417890,28	443583,41	11,49	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	7417894,21	443594,21	1,65	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
6	7417893,01	443595,34	27,46	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
7	7417873,05	443614,20	15,51	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
8	7417864,59	443601,20	17,18	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

MELØY kommune

Adresse: Gammelveien 5, 8150 ØRNES

Telefon: 75 71 00 00

E-post: postmottak@meloy.kommune.no

Utskriftsdato: 08.06.2026

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	1837	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	209	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Storhammarn 21, 8150 ØRNES								

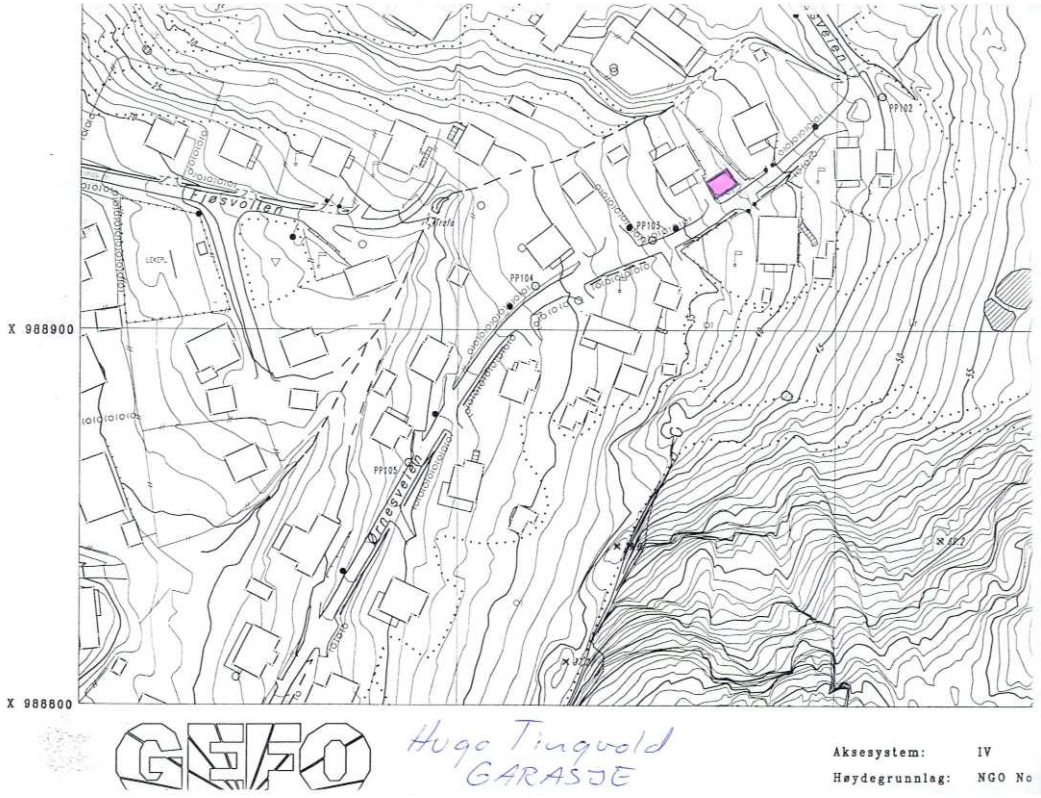
Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒

Kommentarer:	Ikke for selve hovedbygget

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Hugo Tingvold
GARASJE

MELØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT
8150 ØRNES - Telefon 75 75 40 11
Telefax 75 75 43 60

02.09.97

Hugo Tingvoll
Ørnesveien 21

8150 ØRNES

Journalnr. 03169/97

SAK NR. B 0201/97

ADMINISTRATIV GODKJENNING AV BYGGEMELDING FOR EIENDOM
GNR. 00061 BNR. 0209, ØRNESVEIEN 21
FOR NYBYGG GARASJE

Vi viser til deres søknad av 14.08.97

Garasjen som søkes tillatt oppsatt har en grunnflate på 30 m2.
Garasjen søkes tillatt plassert 1 m fra vegkant og 1.2 m fra grense mot naboeiendom.
Dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggelinje, foreligger i brev datert 20.08.97.

Søknaden har vært behandlet av bygningssjefen i medhold av § 93 i bygningsloven.

Merknader/vilkår:

- Søknaden godkjennes på vilkår av at gjeldende lover og forskrifter følges.

- Ansvarshavende for alle deler av byggeprosjektet må være oppnevnt og godkjent før byggearbeidet starter, jfr. b.l. § 98.

- Godkjenningen taper sin gyldighet hvis ikke arbeidet er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. b.l. § 96.

- Bygningen eller del av den må ikke taes i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.

- Godkjente tegninger skal følges i byggearbeidet. Avvik fra disse skal meldes bygningskontrollen før endring foretas på byggeplass. Reviderte tegninger skal sendes bygnings-myndighetene før ferdigattest utstedes.

- Før bygget tas i bruk skal det foreligge ferdigattest i samsvar med b.l. § 99.

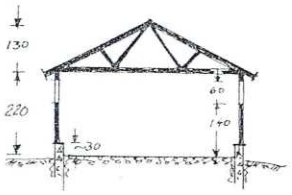
97018542.AG/TEKBRV97

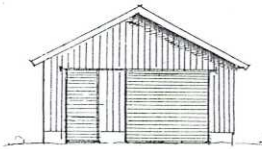
Forts. sak nr. B - 201/97

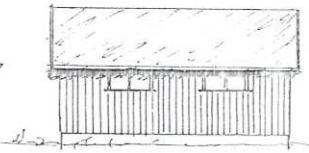
- Evt. krav om erstatning for ulemper eller skader som skyldes sommer eller vintervedlikehold, og utbedringsarbeider på vegen er kommunen uvedkommende.

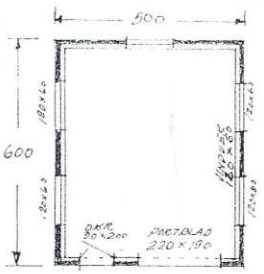
Dagfinn Stavdal
bygn. sjef

Saksbehandler: Hallgeir Elnan



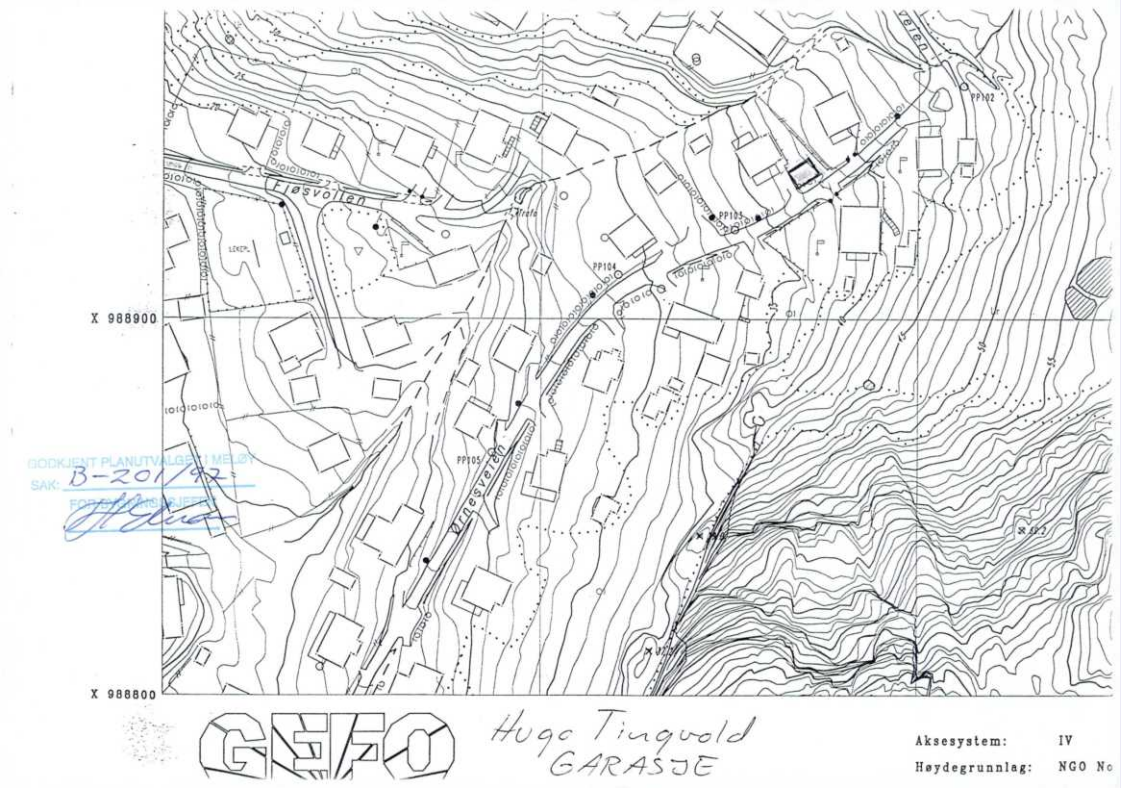






GODKJENT PLANUTVALGET I MELØY
SAK: B-201/97
FOR BYGNINGSSJEFEN

97018542.AG/TEKBRV97



MELØY kommune

Bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel 2025-2037

Vedtatt av kommunestyret i sak 56/25 den 18. juni 2025

RAUS OG KRAFTFULL

Innhold

Kapittel 1. Rettsvirkning **5**
§ 1.1 Plankart og -bestemmelser 5
§ 1.2 Retningslinjer 5
Kapittel 2. Forholdet til eldre reguleringsplaner 5
§ 2.1 Unntak 5
Kapittel 3. Generelle bestemmelser (PBL § 11-9) 6
§ 3.1 Plankrav (PBL § 11-9, nr. 1) 6
§ 3.2 Unntak fra plankrav 6
§ 3.3 Krav til estetisk utforming og landskapstilpasning 6
§ 3.4 Krav til uteareal 6
§ 3.5 Universell utforming 7
§ 3.6 Kulturminner 7
§ 3.7 Vann-, avløps- og overvannshåndtering 8
§ 3.8 Byggegrenser 8
§ 3.8.1 Byggegrense langs sjø og vassdrag 8
§ 3.8.2 Byggegrense mot offentlige vann- og avløpsanlegg 8
§ 3.8.3 Byggegrense mot offentlige veier 8
§ 3.9 Parkering 9
§ 3.9.1 Krav til bilparkering 9
§ 3.9.2 Krav til sykkelparkering 9
§ 3.10 Støy 10
§ 3.11 Forurensning 10
§ 3.11.1 Luftforurensning 10
§ 3.11.2 Grunnforurensning 10
§ 3.11.3 Lysforurensning 10
§ 3.12 Avfallshåndtering 10
§ 3.13 Miljøprogram 11
§ 3.14 Grønnstruktur 11
§ 3.15 Karbonrike naturtyper 11
§ 3.16 Bevaring av matjord 11
§ 3.17 Naturfare 11
§ 3.18 Vannmiljø 12
§ 3.19 Håndtering av overskuddsmasser 12
§ 3.20 Rekkefølgebestemmelser 12
Kapittel 4. Bestemmelser til arealformål 13
§ 4.1 Boligbebyggelse (B) 13
§ 4.2 Fritidsbebyggelse (FB) 13
§ 4.3 Sentrumsformål (SF) 14
§ 4.4 Forretninger (F) 15
§ 4.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (T) 15
§ 4.6 Fritids- og turistformål (FTU) 15
§ 4.6.1 Utleiehytter 15
§ 4.6.2 Campingplass 15

§ 4.7 Råstoffutvinning (RU) 16
§ 4.8 Næringsbebyggelse (NÆ) 17
§ 4.9 Idrettsanlegg (ID) 18
§ 4.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA) 19
§ 4.10.1 Energianlegg 19
§ 4.10.2 Massedeponi 19
§ 4.10.3 Naust 19
§ 4.10.4 Kommunalteknisk anlegg 19
§ 4.11 Uteoppholdsareal (UTE) 19
§ 4.12 Grav- og urnelund (GU) 19
§ 4.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA) 20
§ 4.14 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 21
§ 4.14.1 Vei (V) 21
§ 4.14.2 Samferdselslinjer 21
§ 4.14.3 Lufthavn (LHA) 21
§ 4.14.4 Havn (H) 21
§ 4.14.5 Hovednett for sykkel 22
§ 4.14.6 Parkering (P) 22
§ 4.15 Grønnstruktur 22
§ 4.15.1 Grønnstruktur 22
§ 4.15.2 Blå / Grønnstruktur (BG) 23
§ 4.15.3 Naturområde 23
§ 4.15.4 Friområde (FRI) 23
§ 4.15.5 Park (PA) 23
§ 4.16 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) 23
§ 4.16.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR) 23
§ 4.16.2 LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (LS) 23
§ 4.16.3 LNFR areal for spredt fritidsbebyggelse (LSF) 24
§ 4.17 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL § 11-7, nr. 6) 25
§ 4.17.1 Generelle bestemmelser 25
§ 4.17.2 Farled 25
§ 4.17.3 Havneområde i sjø (HOS) 26
§ 4.17.4 Småbåthavn 26
§ 4.17.5 Fiske 27
§ 4.17.6 Akvakultur 27
§ 4.17.7 Drikkevann (DV) 27
§ 4.17.8 Naturområde 28
§ 4.17.9 Friluftsområde 28
Kapittel 5. Hensynssoner (PBL § 11-8) 28
§ 5.1 Sikringssoner H110, nedslagsfelt for drikkevann 28
§ 5.2 Sikringssone H190 – mot hogst 29
§ 5.3 Støysone H210 29
§ 5.4 Faresone H310 – skredfare i bratt terreng 29
§ 5.5 Faresone H320 - flomfare 29

§ 5.6 Faresone H370 - høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) 29
§ 5.7 Faresone H390 – forurenset grunn 29
§ 5.8 Infrastruktursone H410 30
§ 5.9 Hensynssone H510 – landbruk 30
§ 5.10 Hensynssone H520 – reindrift 30
§ 5.11 Hensynssone H530 - friluftsliv 30
§ 5.12 Hensynssone H560 - bevaring naturmiljø 30
§ 5.13 Hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø 31
§ 5.14 Hensynssone H590 – mineralressurser 31
§ 5.15 Båndleggingssone H710 - båndlegging for regulering etter PBL 31
§ 5.16 Båndleggingssone H720 - båndlegging etter lov om naturvern 31
§ 5.17 Båndleggingssone H730 - båndlegging etter lov om kulturminner 32
§ 5.18 Båndleggingssone H740 - båndlegging etter andre lover 32
§ 5.19 Detaljeringssone H910 - videreføring av reguleringsplan 32
Kapittel 6. Bestemmelsesområder 32
§ 6.1. Krav om reguleringsplan 32
§ 6.2. Mindre utbyggingstiltak 32
§ 6.3. Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn 33
Vedlegg 1: Gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner (hensynssone H910) 33

Kommuneplanens arealdel 2025-2037 – planID 18372022001

Alle plandokumenter kan lastes ned fra https://www.arealplaner.no/1837/arealplaner/162

Kapittel 1. Rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel er utarbeidet og behandlet med hjemmel i plan- og bygningsloven (PBL) § 11-5 og består av plankart, planbestemmelser og retningslinjer samt planbeskrivelse med konsekvensutredning.

Denne kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel for 2013 – 2025 (planID 2012003) samt kommunedelplanene for Reipå (2012004), Ørnes (2012005), Neverdal (2012006), Glomfjord (2012007), Halsa (2012009), Engenbreen (2017001), Engavågen (2012010), Engavågen vest (2012011) og fylkesvei 17 Storvika-Reppen (2015006).

§ 1.1 Plankart og -bestemmelser

Plankart og bestemmelser er juridisk bindende. Det er ikke anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet eller i bestemmelsene, se PBL § 1-6.

§ 1.2 Retningslinjer

Retningslinjer er ikke juridisk bindende. De kan ikke benyttes som direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men skal være førende for videre planlegging, forvaltning og saksbehandling. Retningslinjene angis i *kursiv* til hver enkelt bestemmelse.

Kapittel 2. Forholdet til eldre reguleringsplaner

Planen har ikke rettsvirkning der det foreligger godkjente reguleringsplaner og bebyggelsesplaner. Vedlegg 1 gir en oversikt over planer som skal gjelde. I plankartet er gjeldende reguleringsplaner avsatt som hensynssone H910, se § 5.19 og vedlegg 1.

§ 2.1 Unntak

Endrede og nye krav i byggteknisk forskrift om blant annet isolering i bygg har gjort at dimensjonene er blitt større i både taksperrer og bjelkelag, og i noen tilfeller er veggtykkelse også større.

a) Bestemmelsene § 4.1. a) og b) om utnyttingsgrad og byggehøyder erstatter bestemmelser i tidligere vedtatte reguleringsplaner.
b) Bestemmelsen § 4.1. c) om garasjer til bolig- og fritidsformål erstatter bestemmelser i tidligere vedtatte reguleringsplaner.
c) Bestemmelsen § 4.2 om fritidsbebyggelse erstatter bestemmelser i tidligere vedtatte reguleringsplaner.
d) Bestemmelsenes § 4.10.3 om naust erstatter bestemmelser i tidligere vedtatte reguleringsplaner.

Kapittel 3. Generelle bestemmelser (PBL § 11-9)

Bestemmelsene i kapittel 3 gjelder hele planområdet uavhengig av arealformål.

§ 3.1 Plankrav (PBL § 11-9, nr. 1)

For områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg, og hvor det er satt krav om reguleringsplan, tillates ikke ny bebyggelse eller fradeling før området inngår i slik plan.

§ 3.2 Unntak fra plankrav

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan så lenge det er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer:

a) Tiltak som er unntatt fra krav om søknad og tillatelse, se PBL § 20-5
b) Oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
c) Fasadeendring
d) Riving og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner

§ 3.3 Krav til estetisk utforming og landskapstilpasning

a) Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres og underordne seg markerte landskapsdrag samt ha god terrengtilpasning.
b) Store skjæringer, fyllinger og støttemurer skal unngås.
c) Det skal legges til rette for variasjon i det arkitektoniske uttrykket, innenfor rammen av en tydelig helhetskarakter som skaper stedlig tilknytning.
d) Fasader skal utformes med gode detaljer, og det skal benyttes materialer av høy kvalitet.
e) Det tillates aktiv bruk av tak og fasader for alle bygg hvor dette ikke kommer i konflikt med kulturminne- eller landskapsinteresser.

Retningslinje:

- *Bebyggelse skal som hovedregel ikke bryte silhuetten, men ha bakgrunn i bakenforliggende landskapsform.*
- *Ved større utbyggingsprosjekter kan kommunen kreve utarbeiding av stedsanalyse.*
- *Kommunen kan også kreve at offentlige uterom og fellesareal skal opparbeides med høy kvalitet på belegg, beplantning og møblering.*
- *Med aktiv bruk av tak og fasader menes for eksempel solceller, solfangere til produksjon av energi, og tak med vannfordrøyende egenskaper (blå / grønne tak).*

§ 3.4 Krav til uteareal

Alle boliger skal ha tilgang til leke- og uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til parkering/innkjøring. Ved planarbeid og søknader om byggetillatelse skal det settes av tilstrekkelig areal til utendørs leke- og oppholdsarealer i samsvar med kravene nedenfor.

a) Ved utforming av uteoppholdsareal skal permeabelt dekke alltid vurderes.

b) Det skal etableres minimum 25 m^2 leke- og uteoppholdsareal per boenhet på egen tomt eller fellesareal.
c) Ved planlegging av 4 eller flere boenheter, skal minimum 20 m^2 inngå i felles leke- og uteoppholdsareal. Minimum 5 m^2 skal være privat.
d) Felles leke- og uteoppholdsareal skal etableres på terreng eller balkong/terrasse.
e) Felles uteoppholdsareal skal ikke ligge mer enn 100 meter fra inngang til bolig, og skal være minst 100 m^2. Arealet vil få en funksjon som nærlekeplass.
f) En nærlekeplass skal være tilpasset de minste barnas behov og skal minimum inneholde 3 lekeapparater / aktiviteter og sitteplasser.
g) En strøkslekeplass skal gi plass for plasskrevende aktiviteter som ballspill, skating, skøyter m.m.
h) Lekeplass og uteoppholdsarealer skal ikke plasseres i nærhet av høyspent kraftledning.

Retningslinje:

- *Terrenget på nær- og strøkslekeplasser skal ha en variert form med variert underlag, eksempelvis gress, sand, grus osv.*
- *Offentlige friområder, parker eller plasser kan ikke brukes til å løse kravet til felles leke- og uteoppholdsareal.*
- *Felles leke- og uteoppholdsareal skal ha solrik beliggenhet, være skjermet for støy, vind og snødrev, samt være flatere enn 1:3. Arealene skal ellers være tilfredsstillende belyst og være sikret mot forurensning og annen helsefare.*
- *Arealene skal ha en variert utforming og egnet til allsidig lek og aktivitet for ulike aldersgrupper sommer og vinter, og skal ha godt vegetasjonsbruk som gir estetiske kvaliteter til området rundt.*
- *Atkomsten til arealene skal være langs sti, gang- og sykkelvei, fortau eller lite trafikkert vei.*
- *Aktivitetene kan ved behov skjermes slik at de kan foregå uten konflikt med naboskapet.*
- *Felles leke- og uteoppholdsareal skal være opparbeidet og ferdigstilt til bruk senest samtidig med innflytning i første tilhørende bolig.*

§ 3.5 Universell utforming

Universell utforming skal innarbeides i all kommunal planlegging og utbygging i tråd med plan- og bygningslovens formål og tilhørende forskrifter.

§ 3.6 Kulturminner

a) Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i planarbeid og byggesaker.
b) Ingen utbyggingsområder er avklart i forhold til automatisk fredete kulturminner. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturmiljømyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.
c) Tiltak som berører fredede og vernede kulturminner og -miljøer, kan ikke utføres uten godkjenning fra kulturminnemyndighetene.
d) Kulturminnelovens aktsomhets- og meldeplikt for kulturminnefunn i grunnen og i sjøbunn / fjæresonen gjelder for hele kommunen.

Retningslinje:

I samsvar med kulturminnelovens § 25 plikter kommunen å sende søknad om riving eller vesentlig endring av ikke fredet byggverk eller anlegg oppført før 1850 til vedkommende myndighet senest fire uker før søknaden avgjøres. Vedtak om riving eller vesentlig endring av slike byggverk og anlegg skal umiddelbart sendes vedkommende myndighet, dersom denne myndigheten har uttalt seg mot riving eller vesentlig endring.
Ved søknad om riving / ombygging eller i forbindelse med planarbeid som berører bygninger og anlegg som er SEFRAK-registrert eller som er bevaringsverdige, men hvor verneverdi ikke er avklart, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien.

§ 3.7 Vann-, avløps- og overvannshåndtering

a) I nye reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann, avløp og overvann i samsvar med kommunens retningslinjer og veiledning. Overvann som renner inn i planområdet, overvann i/gjennom planområdet og flomvei gjennom planområdet helt til sjø/elv skal inkluderes.
b) Overvann skal håndteres åpent og lokalt, hovedsakelig på egen eiendom, i tråd med tretrinnsstrategien. Ved påslipp til offentlig overvannsnett skal tiltakshaver dokumentere ledig kapasitet på overvannsnett.
c) Vannveier og flomavrenning skal alltid kartlegges for å unngå skade på naboeiendommer. Naturlige flomveier skal ivaretas. Ved søknad om tiltak eller planarbeid som berører eksisterende flomveier skal det settes av areal for nye flomveier.
d) Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

§ 3.8 Byggegrenser

§ 3.8.1 Byggegrense langs sjø og vassdrag

a) Innenfor en sone på 100 meter fra sjø og 50 meter fra vann og vassdrag er det forbudt med tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6. Forbudet gjelder ikke når byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.
b) Langs hovedvassdragene Reipåvassdraget, Mosvoldelva, Spildervassdraget, Neverdalsvassdraget, Selstadvassdraget, Kilvikvassdraget, Engebrevassdraget, Storåga i Bjærangen og Ågvassdraget skal det bevares en inngrepsfri kantvegetasjonssone på inntil 25 m fra strandlinjen ved normal vannføring. I tettbebyggelse og langs mindre bekker og elver gjelder en sone på 10 meter.

§ 3.8.2 Byggegrense mot offentlige vann- og avløpsanlegg

Byggverk tillates ikke oppført nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter.

§ 3.8.3 Byggegrense mot offentlige veier

a) Byggverk tillates ikke oppført nærmere kommunalt veianlegg enn 4 meter fra areal avsatt eller regulert til fortau, gang- og sykkelvei eller kjørevei.
b) I områder hvor eksisterende kommunalt veianlegg ikke er angitt som samferdselsformål på plankartet, settes byggegrensen til 6 meter fra asfaltkant på fortau, gang- og sykkelvei eller kjørevei.

c) Der det ikke er til hinder for sikt og trafikkavvikling kan garasjer plasseres inntil 3 meter fra regulert veikant dersom garasjen ligger parallelt med veien.
d) Mot fylkesvei gjelder veglovens bestemmelser og rammeplan for avkjørsler og byggegrenser langs fylkesveier i Nordland, med mindre annet er bestemt i reguleringsplan.

§ 3.9 Parkering

a) Ved reguleringsplanarbeid og ved søknader om byggetillatelse skal det settes av tilstrekkelig areal til bil- og sykkelparkering i samsvar med krav gitt i tabellen nedenfor.
b) Ved utforming av utendørs parkeringsareal skal permeabelt dekke alltid vurderes.
c) Statens vegvesens håndbok N100 skal legges til grunn for utforming av bil- og sykkelparkering.

§ 3.9.1 Krav til bilparkering

a) Antall parkeringsplasser skal rundes opp til hele tall.
b) Innendørs parkeringsplasser skal utformes med tilrettelegging for ladeplass for elbiler.
c) Parkering skal skje på egen eiendom, men kommunen kan godkjenne at parkeringsplasser helt eller delvis blir anlagt i rimelig nærhet utenfor egen eiendom. I så fall skal det foreligge tinglyst avtale på leieforholdet som ikke kan avlyses uten kommunens samtykke.
d) Der ulike funksjoner med besøkstopper i forskjellige deler av døgnet og / eller uka, skal sambruk av parkeringsplasser alltid vurderes. Kommunen skal da vurdere om kravet til totalt antall plasser kan reduseres.

§ 3.9.2 Krav til sykkelparkering

a) Ved regulering skal en andel av utendørs sykkelparkeringsplasser være under tak. Andelen angis i reguleringsplan.
b) Ved regulering skal det være tilrettelagt for å lade elsykler i eller i tilknytning til sykkelboder.

Retningslinje:

TABELL 1: KRAV TIL PARKERING

Byggtype	Beregningsgrunnlag	Bil	Sykkel (minimumskrav)
Bolig	Boenhet	0,5 – 1,5	1
Omsorgsbolig	Årsverk	0,5 - 1	0,5
Barnehage	Årsverk	0,5 - 1	0,5
Skole	Årsverk (bil) / Elev (sykkel)	0,5 - 1	0,5
Sykehus / sykehjem	Pr. seng	0,25 – 0,5	0,25
Kulturhus	Per sitteplass	0,25 – 0,5	0,25
Kontor	100 m^2 BRA	0,5 - 2	1
Forretning	100 m^2 BRA	0,5 - 2	0,5
Industri / lager	100 m^2 BRA	0,25 - 1	0,25
Bevertning	100 m^2 BRA	0,25 - 1	0,25

Overnatting	Gjesterom	0,25 - 1	0,25
Småbåthavn	Pr. båtplass	0,25 – 0,75	0,25

§ 3.10 Støy

Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal legges til grunn for planarbeid og byggesaksbehandling.

§ 3.11 Forurensning

§ 3.11.1 Luftforurensning

Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn for reguleringsplanarbeid og byggesaksbehandling.

§ 3.11.2 Grunnforurensning

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

§ 3.11.3 Lysforurensning

I utmarksområder er naturlig lys og mørke en viktig miljømessig og opplevelsesmessig kvalitet som skal bevares.

a) Belysning av uteområder og fasader skal utformes slik at lysforurensning minimeres.
b) Lyskvalitet som styrke og fargeegenskaper, skal velges med hensyn på minst mulig forstyrrelser for naturmangfoldet.

Retningslinje:

- *Lysforurensning er uønsket eller overflødig kunstig lys. I tillegg til å være lite energieffektivt kan overflødig kunstig lys også ha konsekvenser for astronomi, økologi og helse ved at nattehimmelen blir lysere.*
- *For å bidra til å redusere lysforurensing skal disse 5 prinsippene legges til grunn: 1) Bruk av lys kun der det er nødvendig 2) Belysningen bør være rettet mot området som trenger det, og skal rettes mest mulig ned mot bakken 3) Bruk av så lave lysnivåer som mulig for å unngå blending 4) Bruk av varm fargetemperatur på lyskilden der ikke annet er påkrevd ved lov eller forskrift 5) Bruk lysstyringsutstyr som timer eller bevegelsesdetektorer for å sikre at lys er dempet når det er mulig, og slått av når det ikke trengs.*

§ 3.12 Avfallshåndtering

a) Nødvendig areal for håndtering av husholdningsavfall skal dokumenteres i reguleringsplan og planlegges slik at støy og sjenanse mot boliger reduseres mest mulig.
b) Ved bygging av flere enn tre boenheter skal det benyttes felles avfallscontainere, eller de løsningene renovasjonsselskapet godkjenner.

§ 3.13 Miljøprogram

a) For alle reguleringsplaner skal det utarbeides miljøprogram.
b) Oppfølging av miljøprogram gjøres gjennom miljøoppfølgingsplan(er) som beskriver de detaljerte tiltakene gjennom prosjektets fase, fra regulering/prosjektering til drift og vedlikehold.
c) Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan skal utarbeides etter NS3466 - *Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø*. Omfanget av dokumentasjonen må tilpasses planen eller prosjektets størrelse og kompleksitet.

§ 3.14 Grønnstruktur

a) Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger samt friluftskorridorer og turdrag mellom bebyggelse og turområder skal ivaretas.
b) Ved beplantning skal stedegne planter brukes der det er mulig. Bruk av fremmede skadelige planter er ikke tillatt.

§ 3.15 Karbonrike naturtyper

Myr og skog med høy bonitet er særlig karbonrike naturtyper. Inngrep eller tiltak som reduserer størrelse eller funksjonen til disse naturtypene skal unngås. Dersom et tiltak påvirker karbonrike naturtyper, må det gjennomføres kompenserende tiltak. Eksempel på dette kan være restaurering av andre naturområder.

§ 3.16 Bevaring av matjord

a) I plan- og byggesaker som legger til rette for formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det utarbeides matjordplan som sikrer at jordressursene fortsatt kan brukes til matproduksjon ved nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark. Matjordplanen skal inneholde:
    - Beskrivelse av matjordressursen i planområdet
    - Vurdering og avklaring av mottaksarealer
    - Beskrivelse av mottaksarealet
    - Føringer for bruk av jordressursen fra planområdet
    - Beskrivelse av utførelse av jordflyttingen
    - Se også § 3.20 om håndtering av overskuddsmasser
b) Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.
c) Det skal utarbeides bestemmelser i reguleringsplan som sikrer at matjorda ivaretas i samsvar med matjordplanen.
d) Det skal foreligge dokumentasjon på disponering av matjord før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

§ 3.17 Naturfare

I byggeområder uten plankrav og områder for spredt bebyggelse, som ligger innenfor aktsomhetsområder for skred, kvikkleireskred, flom og stormflo, tillates ikke ny bebyggelse dersom reell fare ikke allerede er utredet og avklart i tråd med kravene i byggteknisk forskrift.

Retningslinje:

- *NVE har utarbeidet kartløsningen NVE Atlas som viser faresoner for skred i bratt terreng og aktsomhetsområder for flom, kvikkleireskred, snøskred, jord- og flomskred og steinsprang. Disse er vist som hensynssone H310 og H320 i plankartet, med bestemmelser i §§ 5.4 og 5.5 nedenfor. Ved avvik mellom faresoner/aktsomhets-områder i NVE Atlas og hensynssoner i plankartet, skal NVE Atlas gjelde.*
- *Statens kartverk har utarbeidet løsningen Se havnivå hvor effekten av stormflo kombinert med økt havnivå er beregnet og vist i kart. De til enhver tid gjeldende beregninger gjort av Statens kartverket (Se havnivå) skal legges til grunn for vurderinger av laveste gulvhøyde.*
- *Bygg og anlegg som ikke tåler oversvømming bør ikke legges under høyeste estimerte vannstandsnivå for 200 års gjentaksintervall.*
- *I tillegg til nivåene på stormflo og økt havnivå må alltid bølgepåvirkning tas med i beregningene.*
- *Det vises til NVE Veileder 3/2022: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak, NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred og NVE veileder om Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng - utredning av skredfare i reguleringsplan og byggesak.*

§ 3.18 Vannmiljø

Vannmiljø og vedtatte miljømål skal vurderes og hensyntas i alt planarbeid som kan påvirke vannforekomstene.

§ 3.19 Håndtering av overskuddsmasser

a) Kommunen vil vurdere å kreve utarbeidelse av massehåndteringsplaner ved større utbyggingstiltak der det forventes utskifting av store mengder masser.
b) Overskuddsmasser som inneholder fremmede skadelige arter, skal leveres til godkjent deponi eller deponeres på sted etter anvisning fra faglig rådgiver.

§ 3.20 Rekkefølgebestemmelser

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan utbygging ikke finne sted før teknisk infrastruktur (herunder transportkapasitet og kapasitet på vann- og avløpsnett) og sosial infrastruktur (herunder barnehage- og skolekapasitet) er tilfredsstillende etablert.

Retningslinje:
Kommunen kan ved søknad om tiltak eller planarbeid som legger til rette for boligformål, kreve at det skal foreligge dokumentasjon på at det er tilstrekkelig barnehage- eller skolekapasitet.

Kapittel 4. Bestemmelser til arealformål

§ 4.1 Boligbebyggelse (B)

a) I områder der grad av utnytting ikke er fastsatt, skal maks tillatt bebygd areal være 30 % (BYA).
b) I områder der byggehøyder ikke er fastsatt skal maks tillatt mønehøyde være 9,0 meter. Ved flatt tak skal maks tillatt gesimshøyde være 8,0 meter. Høyden er målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
c) For garasje eller carport skal maks tillatt bruksareal, BRA, ikke overstige 70 m^2. Maks tillatt mønehøyde skal være 5,5 meter. Ved flatt tak skal maks tillatt gesimshøyde være 3,5 meter.
d) Garasjens og uthusets takform og volum skal underordnes og tilpasses bolighuset.

TABELL 2: SUPPLERENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMTE FELTER / OMRÅDER

Felt / Område	Supplerende bestemmelser og *retningslinjer*
B153 (Djupvika øst, Ørnes)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte hele området.
B371 (Neverdal)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte hele området. Fare for kvikkleireskred skal utredes. Krav om bevaring av matjord, se § 3.16.
B425 (Lille Glomvatnet vest, Glomfjord)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte hele området.
B495 (Tukthuset)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte hele området.
B518 (Bolga)	Krav om reguleringsplan. Sikkerhet mot kvikkleireskred skal utredes. Krav om bevaring av matjord, se § 3.16.
B535 (Jektvika nordvest, Grønøya)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte hele området.
B539 (Jektvika vest, Grønøya)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte hele området.
B544 (Jektvika sørøst, Grønøya)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte hele området.
B801 (Engavågen)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte hele området.
B601, B603 og B606 (Solhaug, Halsa)	Krav om reguleringsplan, som kan omfatte områdene hver for seg.
B615 (Åsen, Halsa)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte hele området.
B635 (Halsa øst)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte hele området.
B673 (Halsaneset)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte hele området.

§ 4.2 Fritidsbebyggelse (FB)

a) I områder der grad av utnytting ikke er fastsatt, skal samlede bebygde areal, BYA, ikke overskride 200 m^2. Øvre grense for den enkelte bygning er skal være 110 m^2 (BYA). Maks tillatt mønehøyde skal være 7,0 meter. Ved flatt tak skal maks tillatt gesimshøyde være 5,0 meter. Høyden er målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
b) Takform og volum skal underordnes og tilpasses fritidsbebyggelsen.
c) Bebyggelsen skal ha matte naturfarger. Blanke metallplater tillates ikke.

d) Tomtestørrelse for fritidsbebyggelse skal ikke overskride 1 dekar.
e) Kai- og flytebryggeanlegg i sjø med lengde inntil 10 meter kan tillates og skal være nøkternt utformet samt stå i forhold til bruksbehov. Hensynet til klimatiske forhold skal ivaretas.
f) Strandsonen kan ikke privatiseres med innretninger som hindrer fri passasje.

TABELL 3: SUPPLERENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMTE FELTER / OMRÅDER

Felt / Område	Supplerende bestemmelser og *retningslinjer*
FB2 (Innerstøtt)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte hele området.
FB6 (Innerstøtt)	Krav om reguleringsplan, som omfatter ubebygde deler.
FB122 (Bolga)	Krav om reguleringsplan. Sikkerhet mot kvikkleireskred og stormflo skal utredes.
FB152 (Åmøya)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte hele området. Skred i bratt terreng skal utredes.
FB169 (Butikkvågen, Grønøya)	Krav om reguleringsplan, som omfatter ubebygde deler.
FB218 (Forøya, Halsa)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte hele området.
FB232 (Solstad, Ågskardet)	Krav om reguleringsplan, som omfatter ubebygde deler. Et belte på 50 meter langs sjøen skal reguleres til grønnstruktur.

§ 4.3 Sentrumsformål (SF)

a) I områder avsatt til sentrumsformål tillates kontorer, tjenesteyting (herunder kulturinstitusjon og servering / bevertning), forretninger, hotell / overnatting og boligbebyggelse.
b) I første etasje mot offentlig gate eller rom / plass, tillates det kun forretning og publikumsrettet virksomhet. Boliger tillates ikke i første etasje.
c) I områdene skal det være gode byrom (gater, plasser, torg og gårdsrom) og allmenn tilgang til strandsonen. Det skal legges til rette for sikt mellom kvartalene / byggene.

Retningslinje:
I områder avsatt til sentrumsformål bør det legges til rette for kombinasjon av boligformål og øvrige arealformål (jf. oppramsingen overfor).
Gatene bør opparbeides i en bredde som åpner for treplanting langs gatene / grønne rabatter.
Det skal etterstrebes variasjon og sprang i fasaden.

TABELL 4. SUPPLERENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMTE FELTER / OMRÅDER

Felt / Område	Supplerende bestemmelser og *retningslinjer*
SF1 (Ørnes)	Krav om reguleringsplan. Fare for flom, stormflo og kvikkleireskred skal utredes.
SF2, SF3, SF¤ og SF5 (Halsa)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte sentrumsformålene SF2-SF5, parkeringsformålet P43 og havneområde i sjø HOS3. Fare for stormflo og kvikkleireskred skal utredes. Krav om bevaring av matjord, se § 3.16.

§ 4.4 Forretninger (F)

a) I områder avsatt til forretninger tillates det etablert handelsvirksomhet med inntil 3 000 m^2 BRA. Maks tillatt bruksareal BRA skal avklares i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.
b) Nærbutikker med dagligvareprofil som har samlet BRA inntil 1500 m^2 (inkludert kontordel og lagerareal) skal etableres i gang- og sykkelavstand fra boligområder.
c) Det skal sikres gode og trafikksikre forhold for varelevering. Varelevering skal skje på egen tomt.
d) I områder der grad av utnytting ikke er fastsatt, skal maks tillatt bebygd areal være 70 % (BYA).
e) I områder der byggehøyder ikke er fastsatt, skal maks tillatt gesimshøyde være 9 meter, og mønehøyde 10 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 4.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

a) I områder avsatt til offentlig og privat tjenesteyting tillates blant annet barnehage, undervisning, helse- / omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjon, forsamlingslokale, administrasjon og bevertning.
b) Hente- og bringeplasser ved skoler, barnehager og liknende skal plasseres og utformes med særskilt vekt på trafikksikkerhet for gående og syklende.
c) Der maks utnyttingsgrad ikke er fastsatt i reguleringsplan, skal maks tillatt bebygd areal være 50 % (BYA). Der maks byggehøyder ikke er fastsatt i reguleringsplan, skal maks tillatt gesimshøyde være 9 meter og mønehøyde 10 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
d) Området T31 i Neverdal skal inngå i og brukes som del av EnSpire skole. Jordressursen skal ivaretas, se § 3.16.

TABELL 5: SUPPLERENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMTE FELTER / OMRÅDER

Felt / Område	Supplerende bestemmelser og *retningslinjer*
T70 (Reipå)	Krav om reguleringsplan. Krav om bevaring av matjord, se § 3.16.

§ 4.6 Fritids- og turistformål (FTU)

I områder avsatt til fritids- og turistformål tillates det etablert utleiehytter og campingplass.

§ 4.6.1 Utleiehytter

a) I områder der grad av utnytting ikke er fastsatt, skal maks tillatt bebygd areal per bygning være 80 m^2 (BYA).
b) I områder der byggehøyder ikke er fastsatt, skal maks tillatt mønehøyde være 7,0 meter. Ved flatt tak skal maks tillatt gesimshøyde være 5,0 meter.

§ 4.6.2 Campingplass

a) Kiosker og sanitetsanlegg tillates etablert i tilknytning til campingplass.
b) Spikertelt / tilbygg skal ikke være lengre eller høyre enn campingvognen / -bilen, og ikke dypere enn 3,0 meter.

TABELL 6: SUPPLERENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMTE FELTER / OMRÅDER

Felt / Område	Supplerende bestemmelser og *retningslinjer*
FTU1 (Reipå camping)	Krav om reguleringsplan, som omfatter hele området. Mulige tiltak mot klimautslipp ved opparbeiding av karbonrike arealer (myr) vurderes.
FTU6 (Kjølsholmen, Meløya)	Krav om reguleringsplan, som omfatter hele området.
FTU7 (Vall)	Krav om reguleringsplan, som omfatter hele området. Fare for kvikkleire-, jord- og flomskred utredes i planen. Mulige tiltak mot klimautslipp ved opparbeiding av karbonrike arealer (høybonitets skog) vurderes.
FTU11 (Braset)	Krav om reguleringsplan, som omfatter hele området. Fare for kvikkleireskred og skred i bratt terreng utredes i planen. I området tillates det kun etablering av parkering og kai tilhørende framtidig turistanlegg.
FTU12 (Halsabukta)	Krav om reguleringsplan, som omfatter hele området.
FTU22 og FTU23 (Ågskardet)	Krav om reguleringsplan, som kan omfatte områdene hver for seg.

§ 4.7 Råstoffutvinning (RU)

a) I områder avsatt til råstoffutvinning tillates steinbrudd og masseuttak med tilhørende konstruksjoner og bygninger i tilknytning til driften.
b) I reguleringsplanen skal det gjøres rede for omfang, terrengtilpasning, hvordan deponering av masser / mellomlagring tenkes håndtert samt istandsetting og etterbruk.

Retningslinje:
Drift ved uttak av mineralske ressurser skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Uttak over 500 m^3 er meldepliktig, og uttak over 10 000 m^3 krever driftskonsesjon. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter mineralloven.

TABELL 7: SUPPLERENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMTE FELTER / OMRÅDER

Felt / Område	Supplerende bestemmelser og *retningslinjer*
RU3 (Kleiva)	Krav om reguleringsplan, som omfatter hele området. Fare for kvikkleireskred og skred i bratt terreng, samt påvirkning på vannforekomst skal utredes. Reindriftas flyttlei skal sikres gjennom området. *Retningslinje:* *Området er en utvidelse av eksisterende uttak.*
RU6 (Bogneset)	Krav om reguleringsplan, som omfatter hele området. Fare for snøskred og kvikkleireskred, samt påvirkning på vannforekomst skal utredes. Det skal legges til rette for ny sti og atkomst til tilstøtende friluftsområde (Risnestinden / Skarstinden).

§ 4.8 Næringsbebyggelse (NÆ)

a) I områder avsatt til næringsbebyggelse tillates industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Kontorplasser med støttefunksjon for forannevnte virksomheter tillates.
b) Det skal sikres gode trafikksikre forhold for varelevering. Varelevering skal skje på egen eiendom.
c) Næringsbebyggelse skal plasseres og utformes slik at det ikke vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende bebyggelse og allmenne interesser med tanke på trafikk, støy, støv, lukt og forurensning generelt.
d) Behov for buffersone /vegetasjonsskjerm mot tilstøtende områder skal alltid vurderes.
e) Utendørs lagring skal foregå på en ryddig måte og skal være skjermet mot innsyn fra omgivelsene ved behov.
f) I områder der grad av utnytting ikke er fastsatt, skal maks tillatt utnyttingsgrad %-BYA være 80 %.
g) Maks tillatt gesimshøyde skal være 10,0 meter og mønehøyde 12,0 meter. Enkeltstående elementer og tekniske installasjoner tillates oppført med byggehøyde inntil 20,0 meter.

Retningslinje:
Med enkeltstående elementer og tekniske installasjoner menes siloer, piper, rør, søyler, sjakter o.l.

TABELL 8: SUPPLERENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMTE FELTER / OMRÅDER

Felt / Område	Supplerende bestemmelser og *retningslinjer*
NÆ1, NÆ2, NÆ3 og NÆ4 (Støtt havn)	Krav om reguleringsplan, som kan omfatte områdene hver for seg eller i sammenheng. *Retningslinje*: *Områdene og tilstøtende sjøareal (H1) bør ses under ett.*
NÆ6 (Reipå havn)	Krav om reguleringsplan, som omfatter hele området. *Retningslinje:* *Området kan ses i sammenheng med eksisterende næringsområder i Reipå havn.*
NÆ31 (Sandå)	Krav om reguleringsplan, som omfatter hele området. Fare for stormflo skal utredes. Erstatningsareal på minimum 6 dekar skal være klart til dyrking før byggetillatelse gis for området.
NÆ33 (Neverdalsneset)	Krav om reguleringsplan, som omfatter hele området. Fare for stormflo og kvikkleire skal utredes.
NÆ37 (Glomfjord)	Krav om reguleringsplan, som omfatter hele området. I sikringssone H190 mellom NÆ37 og virksomheten på naboeiendommen gnr. 47/3 skal skogen stå urørt for å hindre skred. Påvirkning på vannforekomst skal utredes. *Retningslinje:*

	I reguleringsplanarbeidet må forholdet til sentralnettlinje og plassering av installasjoner / industribygg avklares med Statnett. *Reguleringsplan må også avklare forholdet til friluftsliv i området, deriblant vurdere å beholde de viktigste områdene for friluftsliv og sikre tiltak som tilrettelegger for fortsatt sti og adkomst til friluftsområdene.*
NÆ38, NÆ39 og NÆ40 (Glomfjord)	Krav om reguleringsplan, som kan omfatte områdene hver for seg eller i sammenheng..
NÆ44 og NÆ45(Glomfjord)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte begge områdene.
NÆ48 og NÆ49 (Meløya)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte begge områdene.
NÆ51 (Meløya)	Krav om reguleringsplan. Fare for kvikkleireskred skal utredes. Krav om bevaring av matjord, se § 3.16.
NÆ58 og NÆ59 (Bolga havn)	Krav om reguleringsplan, som omfatter ubebygde deler. Stormflo med fremtidig havnivå skal utredes.
NÆ68 (Engavågen)	Krav om reguleringsplan, som omfatter ubebygde deler.
NÆ77 (Halsa sør)	Krav om reguleringsplan. Fare for kvikkleireskred skal utredes. Eventuelle jordressurser i området som er egnet til matjord (eventuelt i form av jordflytting) skal ivaretas.
NÆ81 (Æsøyneset, Halsa)	Krav om reguleringsplan. *<u>Retningslinje</u>:* *Utvikling av området skal ses i sammenheng med eksisterende næringsområde med tilstøtende sjøareal.*
NÆ83 (Galtneset)	Krav om reguleringsplan, som omfatter hele området. Fare for kvikkleireskred og stormflo, samt påvirkning på vannforekomst skal utredes.
NÆ89 og NÆ90 (Forøya)	Krav om reguleringsplan, som omfatter begge områdene. Fare for kvikkleireskred og stormflo skal utredes. Utvikling av områdene skal ses i sammenheng med tilstøtende sjøareal (HOS7).

§ 4.9 Idrettsanlegg (ID)

a) Områder avsatt til idrettsanlegg skal benyttes til idrettsformål, herunder skytebane, motorsportanlegg og rideformål.
b) Ved utvidelse av eksisterende motorsportanlegg skal det utarbeides reguleringsplan. I denne forbindelse skal det foreligge en støyfaglig redegjørelse.
c) Bruk av skytebane skal skje etter fastsatte bestemmelser.
d) Innenfor områder avsatt til rideformål tillates bebyggelse og anlegg samt aktiviteter knyttet til hestesport.

<u>Retningslinje:</u>
Nødvendig støydemping og skjermingstiltak skal gjøres med hensyn til omgivelsene.

TABELL 9: SUPPLERENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMTE FELTER / OMRÅDER

Felt / Område	Supplerende bestemmelser og *retningslinjer*
IDR1 (Skogreina)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte hele området.
IDR9 (Neverdal)	Området skal inngå i og brukes som del av EnSpire skoles uteareal (se område benevnt T31). Det kan etableres balløkke / ballbinge i området.

§ 4.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)

§ 4.10.1 Energianlegg

a) Områder avsatt til energianlegg omfatter anlegg for produksjon og distribusjon av elektrisitet.
b) Områdene skal utformes i samsvar med gitt konsesjon.

§ 4.10.2 Massedeponi

a) I områder avsatt til massedeponi tillates deponering av masser.
b) I reguleringsplanen skal det gjøres rede type masser, for omfang, terrengbehandling samt istandsetting og etterbruk.

§ 4.10.3 Naust

a) Naust skal brukes til oppbevaring av mindre båter med tilhørende utstyr. Båtrampe /-opptrekk tillates. Bygningen skal ikke innredes for varig opphold.
b) Naustbebyggelse skal etableres i rekker på maks 10 naust.
c) Maks tillatt bebygd areal skal være 40 m^2 (BYA). Maks tillatt mønehøyde skal være 4,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
d) Naust skal ha saltak og matt taktekking.
e) Naust i rekke skal ha ensartet farge, men variasjon i høyde og bredde.
f) Det skal være mulig å ferdes foran naust og mellom naustgrupper.
g) Egen tomt til naust skal være maks 300 m^2 for å oppnå en best mulig utnyttelse av arealbruken i strandsonen. Tomten skal ikke være bredere enn 10,0 meter ved sjø og 7,0 meter ved vann og vassdrag.

§ 4.10.4 Kommunalteknisk anlegg

I områder avsatt til kommunalteknisk anlegg tillates vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg og renovasjonsanlegg.

§ 4.11 Uteoppholdsareal (UTE)

Områder avsatt til uteoppholdsareal skal benyttes til lek og uteopphold.

§ 4.12 Grav- og urnelund (GU)

I områder avsatt til grav- og urnelund tillates kirkegårder og gravplass med tilhørende bebyggelse.

§ 4.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

Innenfor områder avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål kan det etableres bebyggelse med blandet formål. Kombinasjon av arealformål skal avklares gjennom planarbeid.

TABELL 10: SUPPLERENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMTE FELTER / OMRÅDER

Felt / Område	Arealformål	Supplerende bestemmelser og *retningslinjer*
KBA17 (Sjystjerna, Ørnes)	Bolig, forretning og næring	Krav om reguleringsplan. Utvikling av området skal ses i sammenheng med tilstøtende sjøareal (H5).
KBA29 (Glomfjord)	Bolig og kontor	Arealet skal inngå i og brukes som del av tilstøtende felt benevnt KBA28. Før stenging av Tor Føyns vei (nord for KBA28) skal veien mellom Ørnesveien og Tor Føyns vei utbedres. Konkret forslag om å stenge veien skal sendes til uttalelse til Yaras lokale brannvesen for vurdering av tiltakets betydning for lokal beredskap og uttrykning.
KBA42 (Meløya)	Bolig- og fritidsbebyggelse	Det kan etableres inntil 4 boliger / fritidsboliger i området. Ved plassering av boligene skal det legges særlig vekt på landskapstilpasning og unngå silhuettvirkning, se § 3.3. Krav om bevaring av matjord, se § 3.16.
KBA43 (Meløya)	Bolig og fritidsbebyggelse	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte hele området. Faren for stormflo og kvikkleireskred utredes. Byggegrense mot sjø skal minimum være 20 meter. Et belte langs sjøen skal reguleres til grønnstruktur. *Retningslinje:* *Nedbygging av registrert myr bør unngås.*
KBA46 (Bolga)	Fritids- og turistformål (campingplass) og boligformål	Krav om reguleringsplan, som omfatter hele området. Fare for stormflo og kvikkleireskred skal utredes. Det tillates ikke etablert bebyggelse på dyrka mark. Atkomstvei skal etableres fra Myrveien. Teltplasser tillates etablert på dyrka mark. Byggegrense mot sjø skal minimum være 10 meter. Et belte langs sjøen skal reguleres til grønnstruktur. *Retningslinje*: *Maks antall boliger bør være 4.* *Det kan opparbeides kyststi langs strandsonen.*
KBA47 (Grønøy)	Bolig og næringsbebyggelse	Krav om reguleringsplan som omfatter ubebygde deler. Fare for skred skal utredes.
KBA50, KBA51 og	Bolig, forretning og kontor	Krav om reguleringsplan som skal omfatte alle områdene.

KBA52 (Halsabukta)		

§ 4.14 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Områdene skal benyttes til samferdselsformål.

§ 4.14.1 Vei (V)

a) I områder avsatt til vei tillates det etablert kjørebane med veiskulder samt grøfteanlegg med tilhørende fortau, gang- og sykkelvei og annen veigrunn.
b) Statens vegvesens håndbøker og veinormaler skal legges til grunn ved utforming av samferdselsanlegg, herunder utforming av avkjørsler.
c) Den til enhver tid gjeldende rammeplan for avkjørsler og byggegrenser langs fylkesveier i Nordland skal legges til grunn for planlegging av avkjørsler på fylkesveier.
d) Etablering av ny avkjørsel fra offentlig vei, herunder fra fylkesvei og kommunale veier, skal være godkjent av veieier.

Retningslinje:

- *Det skal ses på om det er mulig å finne løsninger der flere atkomster kan samles slik at totaliteten blir mest mulig.*
- *Dersom det tillates etablering av ny avkjørsel / utvidet bruk, stilles det krav til plassering og geometrisk utforming av avkjørselen.*

§ 4.14.2 Samferdselslinjer

Følgende fremtidige veier er lagt inn i plankartet som samferdselslinje:
a) Atkomstvei over gnr. 49 bnr. 9 til gnr. 49 bnr. 44 på Neverdalsneset. Veien skal være 3 meter bred.
b) Omlegging av avkjørsel Holandsfjordveien x Skogsveien (Halsa)
c) Omlegging av avkjørsel Holandsfjordveien x Vårtunveien (Halsa)

Plasseringene er å regne som illustrasjon og må avklares i forbindelse med planarbeid / ved søknad om tiltak.

TABELL 11: SUPPLERENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMTE FELTER / OMRÅDER

Felt / Område	Supplerende bestemmelser og *retningslinjer*
V177 (ny fylkesvei fra Holand til Renndalsvika)	Krav om reguleringsplan som skal omfatte hele området. *Retningslinje:* *Tilstøtende arealer tas med i ny reguleringsplan ved behov.*

§ 4.14.3 Lufthavn (LHA)

Områder avsatt til lufthavn skal brukes til landingsplass for helikopter.

§ 4.14.4 Havn (H)

I områder avsatt til havn tillates det oppført kai, havnelager og bygninger /anlegg for betjening av skipstrafikken.

TABELL 12: SUPPLERENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMTE FELTER / OMRÅDER

Felt / Område	Supplerende bestemmelser og *retningslinjer*
H5 (Ørnes)	Krav om reguleringsplan. I området tillates det etablert havn med tilhørende anlegg på land (KBA17). Påvirkning på vannforekomst skal utredes.
H15 (Fonndalen)	Krav om reguleringsplan som skal omfatte tilstøtende landareal, herunder parkeringsareal (P48).

Retningslinje:
Innenfor nåværende havn H8 ved Bolga er det eksisterende fortøyninger til oppdrettsanlegg i akvakulturområdet AKV11. Fortøyningene må ligge minimum 25 meter under gjennomsnittlig havnivå og ikke være til hinder for ferdsel i området.

§ 4.14.5 Hovednett for sykkel

Følgende fremtidige gang- og sykkelveier er lagt inn i plankartet som samferdselslinje:
a) Gang- og sykkelveitrasé langs deler av Reipåveien.
b) Gang- og sykkelveitrasé langs deler av Foreveien: Det stilles krav om reguleringsplan.
c) Gang- og sykkelveitrasé langs deler av Parkveien.
d) Gang- og sykkelveitrasé langs deler av Marklandsveien.
e) Gang- og sykkelveitrasé - Ørnes: Det stilles krav om reguleringsplan.
f) Gang- og sykkelveitrasé – Neverdal.
g) Gang- og sykkelveitrasé – Glomfjord.
h) Gang- og sykkelveitrasé - Halsa: Det stilles krav om reguleringsplan.
i) Gang- og sykkelveitrasé mellom Holandsfjordveien og Vårtunveien.
j) Gang- og sykkelveitrasé – Enga-Saura: Det stilles krav om reguleringsplan.
Plasseringene er å regne som illustrasjon og må avklares i planarbeidet / ved søknad om tiltak.

§ 4.14.6 Parkering (P)

a) Områdene avsatt til parkering skal brukes til oppstillingsplass av biler.
b) Det tillates ikke etablert garasjer i områdene.

TABELL 13: SUPPLERENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMTE FELTER / OMRÅDER

Felt / Område	Supplerende bestemmelser og *retningslinjer*
P43 (Halsa)	Krav om reguleringsplan. Fare for stormflo og kvikkleireskred skal utredes. Det skal utarbeides én felles reguleringsplan for områdene P43, HOS3 og SF2-5.
P48 (Fonndalen)	Krav om reguleringsplan som skal omfatte tilstøtende sjøareal, herunder havneareal (H15).

§ 4.15 Grønnstruktur

§ 4.15.1 Grønnstruktur

a) Områder som er avsatt til grønnstruktur skal være tilgjengelig for allmennheten.
b) Skjøtsel og enkel tilrettelegging for opplevelse, lek, fysisk aktivitet og rekreasjon kan tillattes dersom økologiske funksjoner blir opprettholdt.

§ 4.15.2 Blå / Grønnstruktur (BG)

a) Områder som er avsatt til blå /grønnstruktur skal sikre allmennhetens tilgang til frilufts- og vannområder og ivareta økosystemer for naturmangfold og klimatilpasning, herunder overvannshåndtering.
b) Det er ikke tillatt med bekkelukking, unntatt der det er helt nødvendig. Der det er hensiktsmessig skal lukkede bekker åpnes og reetableres i en sammenhengende grønnstruktur.

§ 4.15.3 Naturområde

Områder som er avsatt til naturområde skal opprettholdes som et grønt område der eksisterende vegetasjon skal ivaretas.

§ 4.15.4 Friområde (FRI)

a) Områder som er avsatt til friområde skal først og fremst være en grønn buffersone mellom bebyggelsen, og mellom sjøen /vassdraget og bebyggelsen.
b) Bruken av friområdene skal sees i sammenheng, og være i samspill med tilstøtende arealer.

§ 4.15.5 Park (PA)

a) Områder som er avsatt til park kan opparbeides parkmessig.
b) I områdene tillates det tiltak som naturlig hører med til formålet.
c) Ved utforming av parkområdene skal det tas hensyn til barn og unge.

§ 4.16 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)

§ 4.16.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR)

a) Innenfor områdene merket LNFR tillates ikke spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse samt fradeling, med unntak av tiltak tilknyttet stedbunden næring.
b) Oppføring av kårbolig eller generasjonsbolig kan kun tillates på aktive gårdsbruk hvor driften utløser behov for det.
c) Oppføring av garasjer i tilknytning til gårdsdriften kan tillates. Her gjelder § 4.1 c) og d).

Retningslinje:
- *Som hovedregel skal kårbolig og garasje bygges ved tunet og ikke plasseres på dyrka eller dyrkbar jord. Kårbolig skal tilhøre landbrukseiendommen og kan i utgangspunktet ikke fradeles på et senere tidspunkt.*
- *Atkomstvei skal som hovedregel ikke legges over dyrka eller dyrkbar jord.*

§ 4.16.2 LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (LS)

a) Innenfor områdene merket LS tillates eksisterende spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

b) På eksisterende boligeiendommer kan det tillates fasadeendring, gjenoppføring, tilbygg og påbygg. Det kan tillates oppføring av en garasje, ett uthus og ett anneks på hver eiendom. Her gjelder bestemmelsene i § 4.1.
c) På eksisterende næringsbygg kan det tillates fasadeendring, gjenoppføring, tilbygg eller påbygg.
d) For spredt fritidsbebyggelse gjelder bestemmelsene i § 4.16.3.
e) Innenfor LS-områder er det ikke tillatt med ny bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

TABELL 14: SUPPLERENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMTE FELTER / OMRÅDER

Felt / Område	Supplerende bestemmelser og *retningslinjer*
LS34 (Meløya)	Krav om reguleringsplan. Fare for kvikkleireskred og skred i bratt terreng skal utredes.
LS45 (Bolga)	Krav om reguleringsplan. Fare for kvikkleireskred og stormflo skal utredes.
LS52 (Bolga)	Krav om reguleringsplan. Fare for kvikkleireskred og stormflo skal utredes.

§ 4.16.3 LNFR areal for spredt fritidsbebyggelse (LSF)

a) Innenfor områdene merket LSF tillates eksisterende spredt fritidsbebyggelse.
b) Det kan gis tillatelse til restaurering, tilbygg og påbygg av eksisterende fritidsboliger med tilhørende anlegg. Det kan tillates oppføring av en garasje, ett uthus og ett anneks på hver eiendom. Her gjelder bestemmelsene i § 4.2.
c) Restaurering og utvidelse av eksisterende fritidsboliger skal ikke medføre ytterligere privatisering av strandsone langs sjø, vann og vassdrag, turløyper eller hindre allmennhetens tilgjengelighet.
d) Innenfor LSF-områder er det ikke tillatt med nye fritidsboliger.

TABELL 15: SUPPLERENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMTE FELTER / OMRÅDER

Felt / Område	Supplerende bestemmelser og *retningslinjer*
LSF21 (Braset)	Krav om reguleringsplan. Fare for kvikkleireskred og skred i bratt terreng skal utredes.

Retningslinjer for behandling av dispensasjon i LNFR-, LS- og LSF-områder:

- *Bebyggelse skal som hovedregel etableres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, der teknisk infrastruktur allerede er etablert.*
- *Bebyggelse skal ikke komme i konflikt med naturmangfold. Søknaden skal inneholde en vurdering av hvordan §8, §9, §10, §11 og §12 i naturmangfoldloven er ivaretatt.*
- *Bebyggelse skal ikke berøre dyrkbar eller dyrka jord, se jordlova §9. Dette omfatter også eventuell adkomstvei og ledninger til tiltaket det søkes om dispensasjon for. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort.*
- *Bebyggelse skal ikke komme i konflikt med karbonrike arealer, det vil si myr og skog med høy bonitet.*
- *Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, skred i bratt terreng eller kvikkleireskred. Dersom området det søkes om dispensasjon i inngår i aktsomhetsområder for skred i bratt terreng, kvikkleireskred eller flom i NVE Atlas, skal en vurdering av reell fare utarbeidet av fagkyndig foretak, og dokumentasjon på at sikkerhetskravene i TEK17 er innfridd, legges ved dispensasjonssøknaden.*
- *Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknaden som hovedregel skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og fylkeskommunen for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket.*
- *Bebyggelsen med tilhørende atkomst skal ikke medføre sperring av flyttlei for rein eller føre til vesentlig skade eller ulempe for reindriftsutøvelse. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverne for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket dersom dette inngår i registrerte beiteområder, flyttlei, trekklei, oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindrifta. Registrerte beiteområder kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.*
- *Bebyggelse skal ikke komme i konflikt med områder registrert som viktige eller svært viktige friluftsområder eller andre ferdselsårer. Disse områdene er registrert på det digitale kartet miljøstatus eller nordlandsatlas.*
- *Bebyggelse med tilhørende atkomst skal plasseres slik at den ikke er til hinder for allmenn ferdsel og tilgang til strandsonen.*
- *Bebyggelse kan ikke plasseres på ubebygde holmer eller øyer.*

§ 4.17 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL § 11-7, nr. 6)

§ 4.17.1 Generelle bestemmelser

a) Dette er flerbruksområder (BSV) som omfatter naturområder, friluftsområder, fiske og ferdsel.
b) Akvakultur tillates ikke i områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag (BSV), med tilhørende strandsone.
c) Utlegging av sjøledninger på havbunnen kan tillates.
d) Utbygging av moloer, kaier, havner, større utdypninger av farled o.l. skal avklares gjennom reguleringsplan.
e) Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinstallasjoner kan tillates uten reguleringsplan og uten søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i hundremetersbeltet langs sjø.
f) Hensynet til gyting skal vektlegges ved behandling av søknad om tiltak i gyteområder.
g) I de tilfeller der det blir vurdert å gi tillatelse til tiltak i gyteområder, skal det vurderes å sette vilkår om at anleggsperioden ikke bør legges til tider på året der den kan påvirke gytesuksessen negativt.

§ 4.17.2 Farled

a) I eller i nærhet av farled kan det ikke etableres anlegg eller installasjoner som er til hinder eller fare for vanlig sjøveis ferdsel uten godkjenning fra Kystverket eller lokalt havnevesen hvis ansvaret er delegert kommunen.
b) Fortøyninger ol. innenfor hvit sektor, skal ikke plasseres grunnere enn 25 meters dybde, uten godkjenning fra Kystverket.
c) Farledene kan benyttes til annen ferdsel og friluftsliv når det ikke er til vesentlig ulempe for sjøtrafikk.

d) Utlegging av sjøledninger for vann, avløp, strøm- og telenett mv. som ikke er til ulempe for formålet kan tillates.
e) Tiltak som kan være til ulempe for sjøtrafikk er ikke tillatt i farledsområdet FA1 ved Bolga.

Retningslinje:
Samferdselslinje for farled er inntegnet på plankartet og utgjør viktige områder for båttrafikk, inkludert sjøareal i havner og fiskerihavner, og omfatter normalt en bredde på 500 meter på hver side av farleden.
Innenfor FA1 ved Bolga er det eksisterende fortøyninger til oppdrettsanlegg i akvakulturområdet AKV11. Fortøyningene må ligge minimum 25 meter under gjennomsnittlig havnivå og ikke være til hinder for ferdsel og navigasjonsveiledningen i farvannet.

§ 4.17.3 Havneområde i sjø (HOS)

I områdene tillates etablert kaianlegg, flytebrygger og annen havnerelatert infrastruktur.

TABELL 16: SUPPLERENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMTE FELTER / OMRÅDER

Felt / Område	Supplerende bestemmelser og *retningslinjer*
HOS3 (Halsa)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte sentrumsformålene SF2-SF5, parkeringsformålet P43 og havneområde i sjø HOS3. Fare for stormflo og kvikkleireskred skal utredes.

§ 4.17.4 Småbåthavn

a) I områdene tillates etablert småbåthavn av allmenn karakter med tilhørende infrastruktur, herunder servicebygg og opplagsplass. Det skal settes av båtplasser for gjester.
b) For småbåthavner som legger til rette for spyling av båter skal det etableres anlegg for håndtering av spillvann og avfall.
c) Båtrampe / -opptrekk tillates og skal være tilgjengelig for og holdes åpen for allmenn bruk.
d) Etablering av flytende badstu kan tillates etter nærmere søknad.

Retningslinje:
- *Større tettstedsnære småbåthavner skal betjene tettstedets behov for faste båtplasser og ha tilstrekkelig gjestehavntilbud.*
- *Grunne områder bør bevares som natur-, friluftsområde, herunder badeplass. Mudring bør unngås.*

TABELL 17: SUPPLERENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMTE FELTER / OMRÅDER

Felt / Område	Supplerende bestemmelser og *retningslinjer*
SH22 og SH23 (Meløysjøen)	Krav om reguleringsplan som skal omfatte begge områdene.

§ 4.17.5 Fiske

I fiskeområdene har fiske prioritet. I områdene er det ikke tillatt med tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske, herunder kabler, rør, flytebrygger, plassering av anlegg, fortøyningsinnretninger og dumping.

§ 4.17.6 Akvakultur

a) I områdene tillates etablert akvakulturanlegg med tilhørende fortøyninger.
b) Anleggene skal lokaliseres og fortøyes på en slik måte at det er fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegg og land.
c) Andre tiltak tillates så fremt det ikke kommer i konflikt med akvakultur.

Retningslinje:
a) For å ta områdene i bruk til akvakultur kreves tillatelse etter akvakulturloven, forurensingsloven, dyrevelferdsloven, matloven og havne- og farvannsloven.
b) Akvakulturanlegg kan ikke legges i eller opptil hvit sektor vist på sjøkart, eller i konflikt med skipsleder og farledsformål, 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.
c) Plassering av flytende del av akvakulturanlegg innenfor formålsområdet må ikke komme i konflikt med navigasjonsveiledning fra navigasjonsinstallasjoner i farvannet.
d) Forankringstau skal være nedsenket og festet på en slik måte at de ikke under noen omstendighet flyter opp til overflaten, eller kommer i konflikt med ferdselen i området. Fortøyninger inn mot land skal festes 2 meter under laveste lavvann.
e) Følgende akvakulturområder er med på plankartet:

AKV2 Sandvika vest	*AKV11 Bolgværet*
AKV3 Teksmona	*AKV12 Frosvika*
AKV4 Meløyværet vest	*AKV13 Skålsvika*
AKV7 Meløyværet øst	*AKV14 Åbotsvika*
AKV8 Meløysjøen	*AKV15 Rendalsvika*
AKV10 Vassdalsvik	*AKV16 Gåsvær*

TABELL 18: SUPPLERENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMTE FELTER / OMRÅDER

Felt / Område	Supplerende bestemmelser og *retningslinjer*
AKV4 Meløyværet vest	Oppdrett av anadrome og marine fiskearter er ikke tillatt.
AKV14 Åbotsvika	Oppdrett av anadrome og marine fiskearter er ikke tillatt.
AKV16 Gåsvær	Oppdrett av anadrome og marine fiskearter er ikke tillatt.

§ 4.17.7 Drikkevann (DV)

a) I områdene DV1, DV2 og DV6 tillates det etablert høydebasseng for drikkevann med tilhørende tekniske installasjoner.
b) Høydebassengene skal sikres.
c) Eventuell skredfare skal utredes.
d) Bestemmelsene i § 5.1 gjelder.

§ 4.17.8 Naturområde

a) I områdene tillates det ikke inngrep eller bruk som kan forringe, skade eller ødelegge forekomsten av naturmangfoldet.
b) Alminnelig ferdsel med båt og bruk av strandsonen tillates.

§ 4.17.9 Friluftsområde

a) I områdene tillates ikke iverksatt tiltak som kommer i konflikt med friluftsinteresser.
b) Sikkerhet for myke former for friluftsliv skal prioriteres.

Kapittel 5. Hensynssoner (PBL § 11-8)

§ 5.1 Sikringssoner H110, nedslagsfelt for drikkevann

Nedslagsfelt rundt drikkevannskildene er vist med skravur på plankartet. Det tillates ikke tiltak som kan forurense aktuelle drikkevannskilder og tilhørende nedslagsfelt. Innenfor område angitt som hensynssone H110-Sikringssone nedslagsfelt, gjelder følgende bestemmelser:

a) Etablering av aktivitet eller fysiske tiltak som kan medføre fare for forurensing av drikkevannskilden 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.
e) I et 15-metersbelte rundt vannet skal vegetasjonssonen bevares. Vegetasjon kan fjernes i enkelte punkter for å sikre allmenhetens adgang til vassdraget.
f) Bruk av motoriserte fartøyer og innretninger tillates ikke nærmere enn 15 m fra kilde og tilførselsbekker med årssikker vannføring.
g) For områder med jordbruksdrift skal ikke driftsomfang knyttet til husdyrhold økes vesentlig i forhold til eksisterende nivå. Gjødsling med husdyrgjødsel må ikke forekomme nærmere enn 50 meter fra vannkilde eller 15 meter 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.
h) Kloakkutslipp tillates ikke.
i) For Bolga vannverk gjelder tinglyste klausuleringsbestemmelser for del av sonen. Tilrettelegging for friluftsliv tillates ikke i sonen.
j) For tiltak som kan bli aktuelle gjennom dispensasjonsbehandling skal det tas særlige hensyn til drikkevannsinteressene. Avløpsløsninger som ikke medfører utslipp, kan da eventuelt vurderes.

§ 5.2 Sikringssone H190 – mot hogst

I sikringssone H190 i Setvikdalen skal skogen bevares som vern mot skred. Ved tiltak i området skal det gjøres en faglig vurdering av hvordan tiltaket påvirker skredfaren i Setvikdalen, samt hvilke sikringstiltak som må gjennomføres for å sikre næringsområdet.

§ 5.3 Støysone H210

a) Innenfor rød hensynssone for støy i Glomfjord sentrum og på Æsøya tillates ikke ny støyfølsom bebyggelse.
b) Innenfor gul hensynssone for støy i Glomfjord sentrum og på Æsøya skal tiltak med ny støyfølsom bebyggelse vurderes opp mot oppdaterte støymålinger.

§ 5.4 Faresone H310 – skredfare i bratt terreng

Aktsomhetsområde for skred i bratt terreng er vist med skravur på plankartet. Innenfor faresonen tillates det ikke etablert bebyggelse eller anlegg uten at skredfaren er vurdert av fagkyndig og avklart i tråd med kravene i byggteknisk forskrift TEK17.

Retningslinje:

- *Grunnlaget for faresone H310 er NVE Atlas sine kart for skred i bratt terreng - faresone, S3 snøskred aktsomhetsområde, steinsprang aktsomhetsområde og jord- og flomskred aktsomhetsområde.*
- *Aktsomhet for kvikkleireskred er ikke vist på plankartet. Plan- og byggetiltak skal vurderes mot NVE Atlas sitt kart for aktsomhet kvikkleire.*

§ 5.5 Faresone H320 - flomfare

Aktsomhetsområde for flomfare er vist med skravur på plankartet. Innenfor faresonen tillates det ikke etablert bebyggelse eller anlegg uten at flomfaren og faren for stormflo først er vurdert av fagkyndig.

Retningslinje:
Faresone H320_1 viser områder ved sjøen som er utsatt for stormflo. Grunnlaget for faresonen er Statens kartverk sin kartløsning Se havnivå hvor effekten av stormflo kombinert med økt havnivå er beregnet og vist i kart som sikkerhetsklasse F2: 200 års stormflo i år 2100.
Faresone H320_2 viser områder langs vann og vassdrag som er utsatt for flom. Grunnlaget for faresonen er NVE Atlas sine kart for flom, aktsomhetsområde.

§ 5.6 Faresone H370 - høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Innenfor faresonen er det ikke tillatt med bebyggelse uten nærmere vurdering av strålefare.

§ 5.7 Faresone H390 – forurenset grunn

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med byggetiltak. Lettere installasjoner for friluftsliv som sitteplasser, turstier, lekeapparater o.l. kan etableres. Større gravearbeider er ikke tillatt.

Retningslinje:
Følgende lokaliteter er registrert i Miljødirektoratets register over grunnforurensning https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/ :

Skogreina I 5588-A	*Kilvik næringsområde 21583-A*
Skogreina II 5589-B	*Kilvik næringsområde 21584 A*
Bratten søppeltipp 5591-B	*Nord-norsk Treimpregnering AS 5594-A*
Setvika forbrenningsanlegg 5590-B	*Bolga slipp & mek verksted 5595-B*
Setvikdalen avfallstipp 5592-A	*Kilvik næringsområde 21583-A*
Elektrodeavfallstippen Hydro 5593-A	

§ 5.8 Infrastruktursone H410

Innenfor infrastruktursonen skal det utarbeides reguleringsplan som viser hovedtilknytningspunkt og hovedtraséer for veier.

§ 5.9 Hensynssone H510 – landbruk

Hensynssone for landbruk er vist med skravur på plankartet og omfatter områder med vesentlige landbruksverdier og områder med viktige dyrkingsreserver.

Retningslinje:
Innenfor hensynssonen skal det ikke tillates tiltak som forringer driftsgrunnlaget på det enkelte bruk. Tiltak som splitter opp landbruksjord skal unngås.

§ 5.10 Hensynssone H520 – reindrift

Hensynssone er vist med skravur på plankartet og omfatter flyttleier for reindrift.

Retningslinje:
Hensynssonen viser reindriftas flyttleier i Nibio Kilden per oktober 2024. Innenfor hensynssonen tillates det ikke tiltak som hindrer flytting av rein. Områdeplaner for de aktuelle reinbeitedistriktene, samt konsultasjon med reindriftsnæringen skal legges til grunn ved planlegging av nye tiltak i LNFR-områdene.

§ 5.11 Hensynssone H530 - friluftsliv

Hensynssonen viser områder med stor verdi for friluftsliv.

Retningslinje:
Ved nye tiltak kan kommunen kreve at det redegjøres for hvordan verdiene knyttet til friluftsliv blir ivaretatt.
Tiltak som bryter opp området, hindrer tilgang eller bruk til friluftsformål, eller på annen måte medfører at friluftslivsverdiene i området forringes, tillates ikke.

§ 5.12 Hensynssone H560 - bevaring naturmiljø

Hensynssonen omfatter områder som har stor verdi for naturmangfold.

Retningslinje:
Innenfor hensynssonen skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan skade eller redusere verdien av eksisterende naturmiljø. I tillegg til hensynssonene er det registrert naturtyper i Miljødirektoratets Naturbase-kart, som skal hensyntas ved behandling av planer og søknader om tiltak.
Hensynssoner H560_2 som berører akvakulturområder AKV skal ikke være til hinder for etablering av akvakulturanlegg.

§ 5.13 Hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø

Hensynssonen omfatter områder med stor verdi knyttet til kulturmiljø.

Retningslinje:
Innenfor hensynssone H570 - bevaring kulturmiljø er det ikke tillatt å rive bebyggelse eller gi tillatelse til større bygge- og anleggstiltak før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og eventuelt sikret gjennom bestemmelser i område- eller detaljregulering.

Følgende områder er markert som hensynssone H570 på plankartet: H570_1 Fykantrappa, H570_2 Meløygården, H570_3 Meløy kirkested, H570_4 Papphuset og H570_5 Rallarstien.

§ 5.14 Hensynssone H590 – mineralressurser

Hensynssonen omfatter et område for mineralressurser av nasjonal betydning i Rendalsvik-Fonndalen-området. Innenfor sonen bør det ikke tillates tiltak som kan hindre etablering av uttak av mineralsk forekomst.

§ 5.15 Båndleggingssone H710 - båndlegging for regulering etter PBL

Områder vist med båndleggingssone - båndlegging for regulering etter PBL er båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven.

§ 5.16 Båndleggingssone H720 - båndlegging etter lov om naturvern

a) Områder vist med båndleggingssone H720 er vernet etter naturvern- eller naturmangfoldloven
b) Innenfor sonen er det verneforskriftene for de enkelte områdene som er styrende for all bruk.
c) Søknader om tiltak innenfor verneområdets grenser må behandles både etter verneforskriften og etter plan- og bygningsloven.

Retningslinje:
Dette gjelder Saltfjellet-Svartisen nasjonalpark, Láhko nasjonalpark, Teksmona naturreservat, Småvatnan naturreservat, Enga naturreservat, Støttværet naturreservat og Flatværet-Varkgård naturreservat.

§ 5.17 Båndleggingssone H730 - båndlegging etter lov om kulturminner

a) Omfatter automatisk fredete kulturminner og kulturminner som er fredet ved enkeltvedtak.
b) Det vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (lov om kulturminner kapitel II) og fredning ved enkeltvedtak (lov om kulturminner kapittel V).
c) Alle forskriftsfredete anlegg må forvaltes i henhold til gjeldende forskrift og kulturminnelovens bestemmelser.
d) Eventuell søknad om tillatelse til inngrep eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnene skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske undersøkelser belastes tiltakshaver i samsvar med kulturminneloven § 10.

§ 5.18 Båndleggingssone H740 - båndlegging etter andre lover

Hensynssonen omfatter reguleringsmagasin båndlagt etter vannressursloven. Innenfor hensynssonen tillates det ikke tiltak som er i strid med hensynsformålet, med mindre det er avklart med berørte instanser.

Retningslinje:
Hensynssonen omfatter reguleringsmagasinene Storglomvatnet, Øvre Navervatnet, Nedre Navervatnet, Øvre Glomvatnet og Lysvatnet.

§ 5.19 Detaljeringssone H910 - videreføring av reguleringsplan

a) Innenfor områder avsatt med hensynssone H910 gjelder hele eller deler av vedtatt reguleringsplan, se vedlegg 1.
b) § 2.1 i bestemmelsene i kommuneplanens arealdel gjelder framfor bestemmelser i eldre reguleringsplaner.

Kapittel 6. Bestemmelsesområder

§ 6.1. Krav om reguleringsplan

a) I bestemmelsesområdene #1 – 10, #12 – 23, #26 – 31, #34 – 62, #64, #67, #69-73 og #76-82 er det stilt plankrav.
b) Det vises videre til underliggende arealformål med tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

§ 6.2. Mindre utbyggingstiltak

I bestemmelsesområde #11 ved Reipå småbåthavn tillates det etablert båtrampe /-opptrekk.

§ 6.3. Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn

a) I bestemmelsesområdene #24 – 25, #32 – 33, #63 og #65 – 66, #68 og #83 tillates fortøyninger for akvakulturanlegg. Øvrig akvakulturanlegg tillates ikke.
b) Fortøyningene må ligge minimum 25 meter under gjennomsnittlig havnivå og ikke være til hinder for ferdsel og navigasjonsveiledningen i farvannet.

Vedlegg 1: Gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner
(hensynssone H910)

Hensynssone	Område	Plan ID
H910_1	Kleivan hyttefelt	2011003
H910_2	Hornneset	1982001
H910_3	Tuven boligfelt	2002001
H910_4	Fore boligtun	2016001
H910_5	Reipå havn	2010006
H910_6	Boligfelt B205 Reipå	2011002
H910_7	Fritidsbebyggelse med småbåthavn og molo på Reipå	2015007
H910_8	Reipå boligfelt	1978001
H910_9	Reipå sentrum	2009013
H910_10	Moa boligfelt	1985001
H910_11	Industriområde Reipå	1979001
H910_12	Gang- og sykkelvei langs FV17 Høgseth-Dalen	2011006
H910_13	Gang- og sykkelvei langs Parkveien	2020004
H910_14	Vassbakken hyttefelt	2011005
H910_15	Kleiva masseuttak	2013001
H910_16	Torsvika (gjelder deler av det regulerte arealet nord for Fv17)	1977001
H910_17	Veikryss FV17-Mosvoldveien	2011007
H910_18	Nytt sykehjem på Ørnes	2014002
H910_19	Mosvold 3	2008007
H910_20	Ørnes sentrum 2	2002002
H910_21	Ørnes sentrum	2012002
H910_22	Lamarkgården	2010001
H910_23	Kaiområde Ørnes 1	2005006
H910_24	Ørnes 1	1995003
H910_25	Utvidelse Ørnes småbåthavn	2011001
H910_26	Ørnes sentrum 1 Felt F3	2003002
H910_27	Ørnes panorama	2008001
H910_28	Del av gang- og sykkelvei FV17-Aspdal	2015001
H910_29	Blåfjell boligfelt	2015004
H910_30	Havnekvarteret	2000001
H910_31	Spildervika felt B311	2007014

H910_32	Spildra-Spildervika	2019001
H910_33	Aktivitetsområde Spilderdalen	2010008
H910_34	Sørgård boligfelt	2004004
H910_35	Sørgård boligfelt 2	2005003
H910_36	Spildra nedre	2010010
H910_37	Våtvikmyra næringsområde	2020003
H910_38	Våtvikmyra	2015009
H910_39	Fylkesvei 17 Eidbukt-Spildra	2023003
H910_40	Korsnes Våtvik boligfelt	1977002
H910_41	Del av Korsnes boligfelt	2005001
H910_42	Volvikrabben boligfelt	2010005
H910_43	Barvika boligfelt	2010007
H910_44	Eidbukt gnr. 52/1	2009012
H910_45	Eidbukt-Sandå boligfelt	1983003
H910_46	Masseuttak Sandå	2004006
H910_47	Boligområde Steingården	1993002
H910_48	Enspire Angellbakken Neverdal	2019002
H910_49	Boligfelt Neverdal B4	2014004
H910_50	Fylkesvei 17 Neverdal-Selstad	2023004
H910_51	Fylkesvei 17 Glombergan-Setvikdalen	2023005
H910_52	Glomfjord industripark	2020002
H910_53	Glomfjord sentrum	2009008
H910_54	Glomfjord B503 boligfelt	2010004
H910_55	B508 Glomfjord boligområde	2009002
H910_56	Jæra og deler av Hylla	2006003
H910_57	Kilvik næringsområde	2017002
H910_58	Kilvik småbåthavn	2005002
H910_59	Fv 17 rassikring Kilvik	2014006
H910_60	Rasteplass Holand	1995004
H910_61	Holandsvika skyssbåtområde	2020001
H910_62	Hotell ved Svartisen	2018002
H910_63	Turistanlegg Svartisen	2008005
H910_64	Industriområde I604 Halsa	2009003
H910_65	Grindåsen boligfelt	1998001
H910_66	Gang- og sykkelvei langs Dalheimveien	2020005
H910_67	Æsøyneset	2004001
H910_68	Motorsport A601 Æsøya	2009004
H910_69	Æsvika-Galtneset næringsområde	2018001
H910_70	Furøy camping	2009009
H910_71	Hytteområde H601 Furøya	2009014
H910_72	Rorbuanlegg Furøyvik	2005004
H910_73	EWOS industriområde Forøya	2010009
H910_74	Halsosa indre hytteområde	2008006
H910_75	Skogholthaugen boligfelt	1984001
H910_76	Bakkemo hytteområde	2002004
H910_77	Nordtun boligfelt	2010002

H910_78	Vassdalsvik	1987003
H910_79	Hyttefelt H802 Grønøy	2004005
H910_80	Grønøy havn	2009005
H910_81	Del av eiendom gnr. 39/38	2005005
H910_82	Åmøyhamn	2008008
H910_83	Sørsjøen hytteområde	2004003
H910_84	Hyttefelt H109 Ytre Meløy	2009006
H910_85	Fritidsbebyggelse FB110 Tukthuset	2015002
H910_86	Verholmen oppdrettsanlegg	2018003
H910_87	Glomfjord skoleområde	2023001

GLOMFJORD NEVERDAL ENGAVÅGEN REIPÅ STØTT
MELØYA BOLGA ÅGSKARDET HALSA ØRNES
RAUS OG
KRAFTFULL
meloy.kommune.no

Heidari, Ozra
09.06.2026
Signed bankID

Akbari, Baqer
09.06.2026
Signed bankID

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

Ozra Heidari

Baqer Akbari

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Storhammarn 21
8150 Ørnes

1837-61/209/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Elektrikerarbeid har samsvarserklæring. Gulvbelegg er utført av Øystein Finnanger på Ørnes.

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyste at bad ble totalrenovert i 2016. Dokumentasjon foreligger. Grunnarbeid med varmekabler, avrettingsmasse og belegg er utført av faglærte.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Plateslådd vegger og tak utført av tidligere eier

Vet du om tettesjikt, 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?

• **Ja**

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

• **Ja**

Liten skade på garasjeport. Porten fungerer normalt.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Mindre reparasjon av garasjeport utført ved egeninnsats/privat hjelp. Porten fungerer normalt.

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?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyste om ny kledning, etterisolering av eldre del av huset samt utskifting av vinduer og verandadører. Alt er utført av tidligere eier med hjelp av venner og bekjente.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

I februar 2021 oppstod vannskade i hobbyrom/kjellerstue som følge av at kobling på avløpsrør fra bad i hovedetasjen løsnet. Området ble tørket av forsikringsselskap/ Polygon AS og gulv ble utbedret av oss selv.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Forsikringsselskapet /polygon AS

Beskrivelse av arbeidet: Etter skaden ble området sanert og tørket av Polygon AS på oppdrag fra forsikringsselskapet. Tørkeutstyr var i drift i over én måned for å sikre at all fuktighet ble fjernet.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Gulvet ble utbedret av oss selv. Det ble lagt nytt laminatgulv, montert nye lister og utført maling.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier ble dreneringen gravd opp og fornyet i 2010. Arbeidet ble utført ved egeninnsats.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Tidligere eier opplyste at drenering ved kjellerdel/påbygg ble gravd opp og fornyet i 2010 etter tidligere fuktproblem. Arbeidet ble ifølge tidligere eier utført ved egeninnsats.

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?

• **Ja**

Kobling på avløpsrør løsnet i 2021 og ble montert på nytt. Samme år oppstod lekkasje ved ventil på varmtvannsbereder i kjeller.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Polygon AS/ forsikringsselskapet

Beskrivelse av arbeidet: Fuktskadet område ble utbedret av Polygon AS på oppdrag fra forsikringsselskapet. Det ble benyttet tørkeutstyr i over én måned for å sikre tilstrekkelig uttørking av konstruksjonen.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Utbedringen av gulvet ble utført ved egeninnsats og inkluderte nytt gulvbelegg, nye lister samt maling av området.

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?: 2021

Firmanavn: Bloch Rørleggerservice

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannsbereder installert i 2021 av Bloch Rørleggerservice. Tidligere eier opplyste også om arbeid på vanninntak og stoppekraner.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Ny gulvbelegg og lister og maling.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, 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?:** 2021

   Firmanavn: Bloch Rørleggerservice

   Beskrivelse av arbeidet: Varmtvannsbereder skiftet i 2021.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Meløy Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til kjeller etablert i 2022 av Meløy Elektro AS.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Meløy Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Varmeelement i jacuzzi skiftet av Meløy Elektro AS i 2025. Dokumentasjon foreligger.

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**

Tidligere eier opplyste om veranda, etterisolering, ny kledning, utskifting av vinduer og dører.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

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

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

- **Ja**

Kjellerdel med kjøkken, bad og oppholdsrom var innredet før vår overtakelse i 2021.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

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

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

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

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

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

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

- **Ja**

kjellerdelen har vært brukt til utleie siden 2021, men at selger ikke kjenner til kommunal godkjenning som egen boenhet.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

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

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

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

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

- **Ja**

Det foreligger tilstandsrapport og dokumentasjon knyttet til vannskader og utbedringer.

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

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

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Etter vannskade i 2021 ble deler av laminatgulv skiftet. Rør i tak og stålbjelke i kjeller er kledd inn. Flere rom er malt og overflateoppusset.

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

MELØY kommune

Adresse: Gammelveien 5, 8150 ØRNES

Telefon: 75 71 00 00

E-post: postmottak@meloy.kommune.no

Utskriftsdato: 07.06.2026

Planstatus

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	1837	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	209	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Storhammarn 21, 8150 ØRNES								

Følgende **planer/planvedtak** gjelder for eiendommen: Kommuneplanens arealdel, planident 2022001.

Kommuneplan

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til:

- ☒ Boligbebyggelse
- ☐ Fritidsbebyggelse
- ☐ Sentrumsformål
- ☐ Næringsbebyggelse
- ☐ LNFR-område
- ☐ Kombinert bebyggelse og anlegg
- ☐ Sentrum og boligformål
- ☐ Kombinert boligbebyggelse, forretning og kontor

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et regulert område: ☐ Ja ☒ Nei

Navn på reguleringsplan:

Reguleringsformål:

- ☐ Boligbebyggelse
- ☐ Fritidsbebyggelse
- ☐ Sentrumsformål
- ☐ Næringsbebyggelse
- ☐ Bolig/offentlig
- ☐ Kombinert bebyggelse og anlegg
- ☐ Sentrum og boligformål
- ☐ Flere formål (se kart)

Er det godkjent mindre vesentlige endringer i planen som vedkommer ☐ Ja ☒ Nei

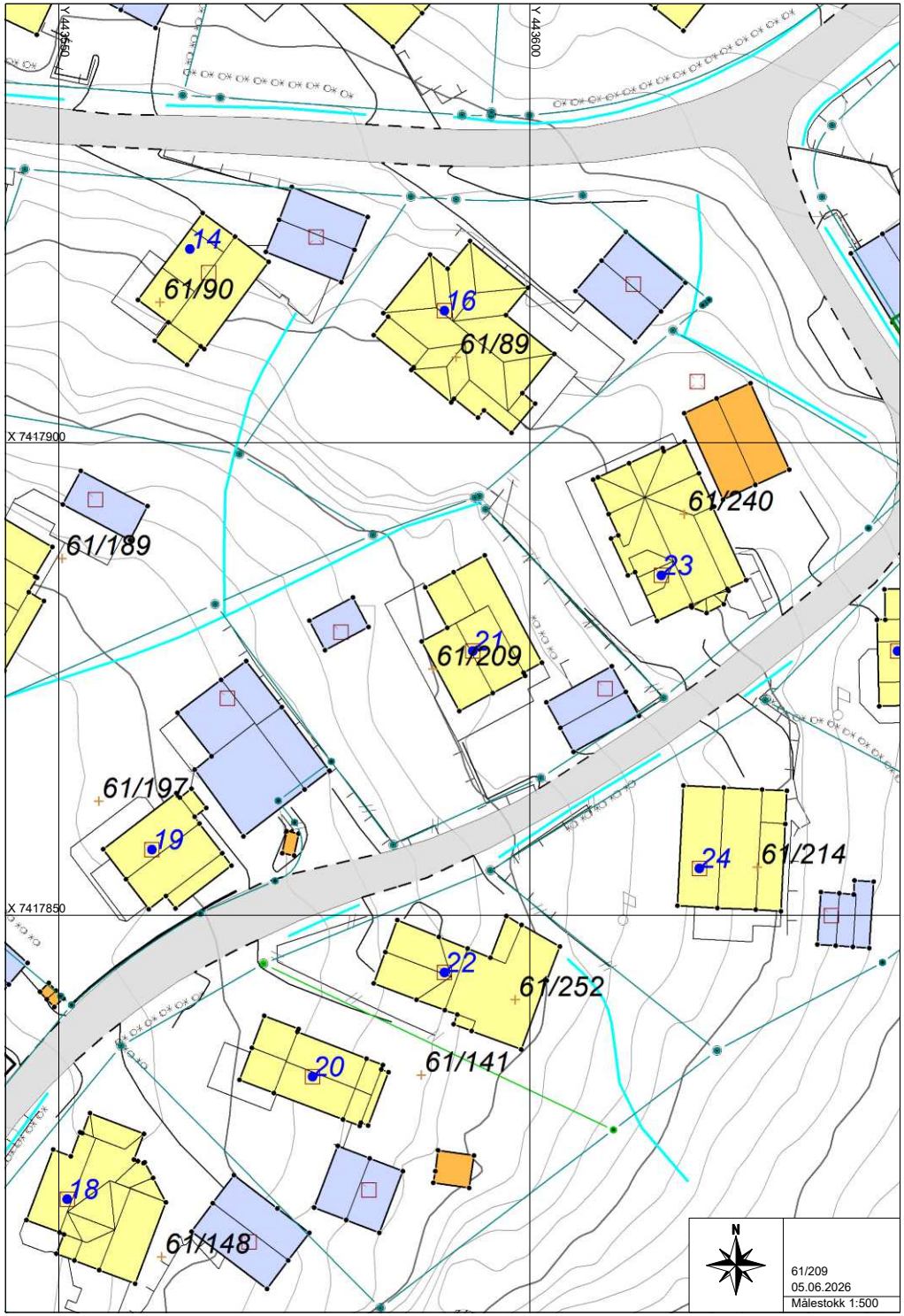
eiendommen og som ikke er oppdater i plankartet:

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: ☐ Ja ☒ Nei

Andre reguleringsbestemmelser:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



FYLKESMANNEN I NORDLAND
08.DES 78 03388
ARK.NR:

MØTEBOK Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
MELØY	BYGNINGSRÅD	FORMANNSKAPSSALEN	29. august 1978.

Sak nr.

218/78: Meløy kommune, Ørnes,

søknad om tillatelse til oppføring av garasje
på gnr. 61 bnr. 1 festenr. 11.
Garasjen er tenkt plassert i en avstand av 1 m fra
nabogrensen.
Fra nabo, Trygve Eilertsen, gnr. 61 bnr. 1 festenr.24
er det protestert mot dette, og forlanger at garasjen
skal plasseres 4 m fra nabogrense.

Vedtak:

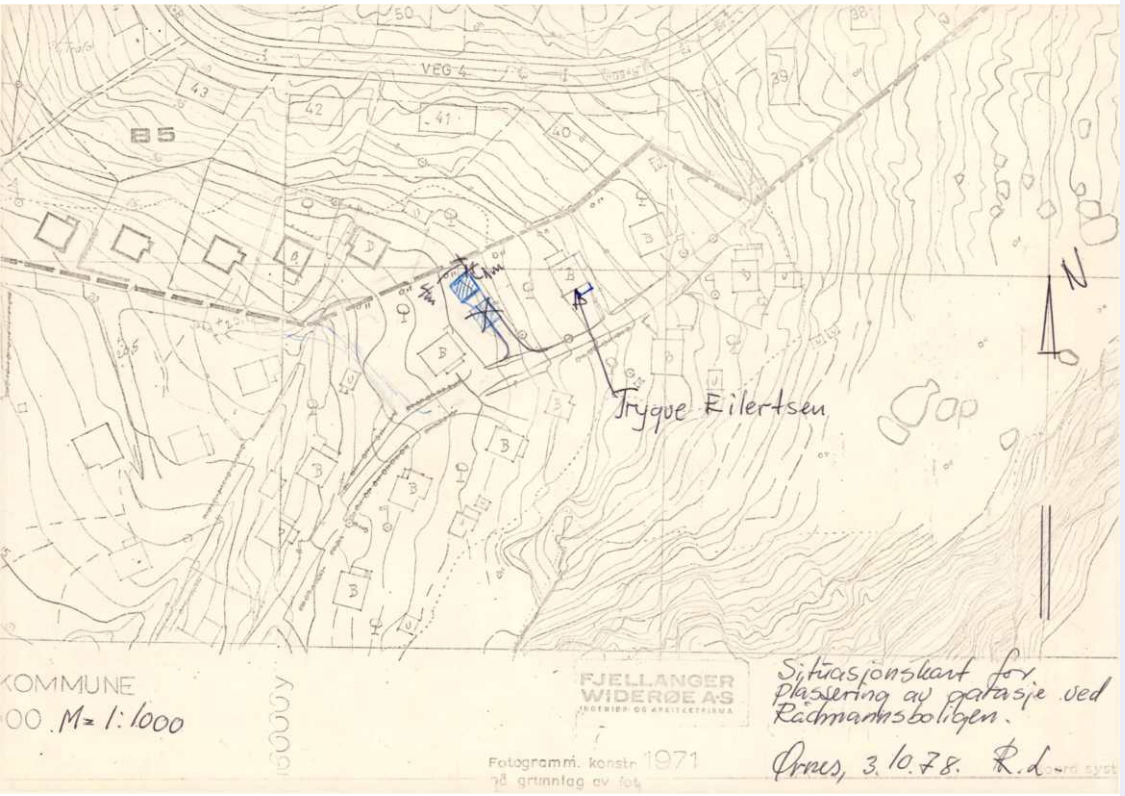
Bygningsrådet finner å kunne godkjenne oppføring av garasje
og i den avstand fra nabogrense som planlagt.
Bygningsrådet kan ikke se at den planlagte garasje vil bli
til sjenanse av betydning for nabo, da den bl.a. ligger på
et adskillig lavere nivå enn bolighuset.

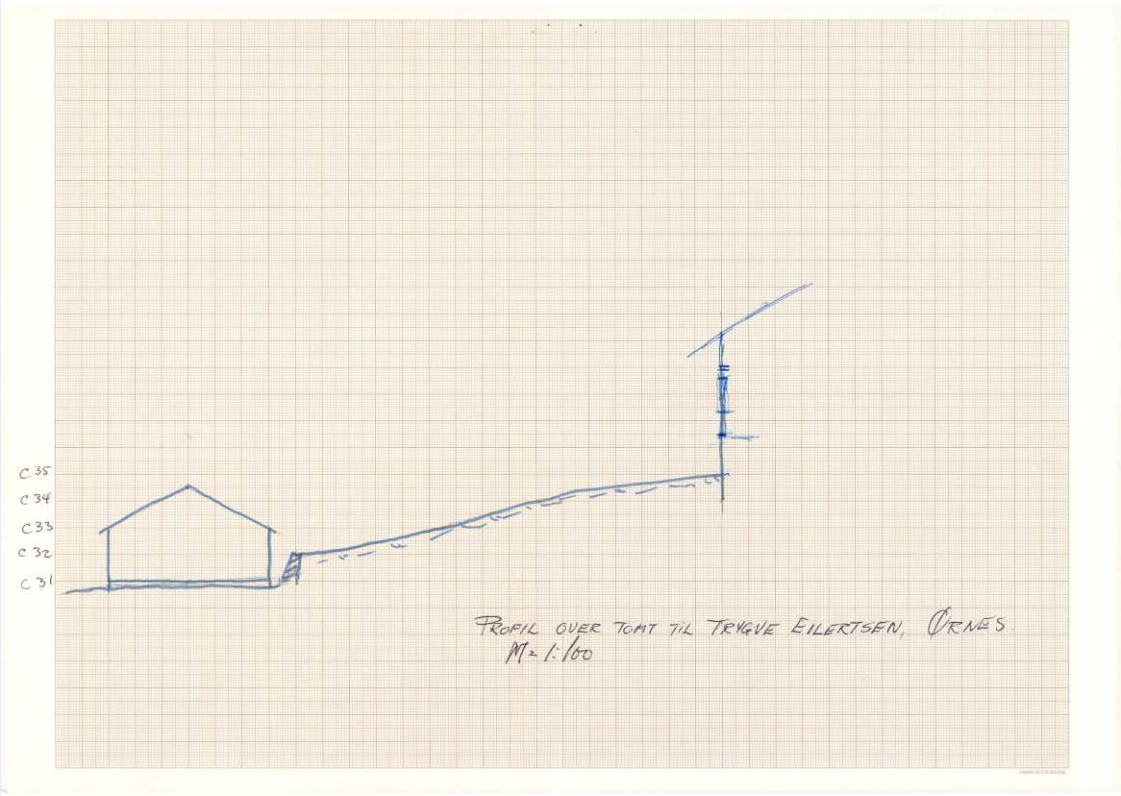
SAKSUTSKRIFT

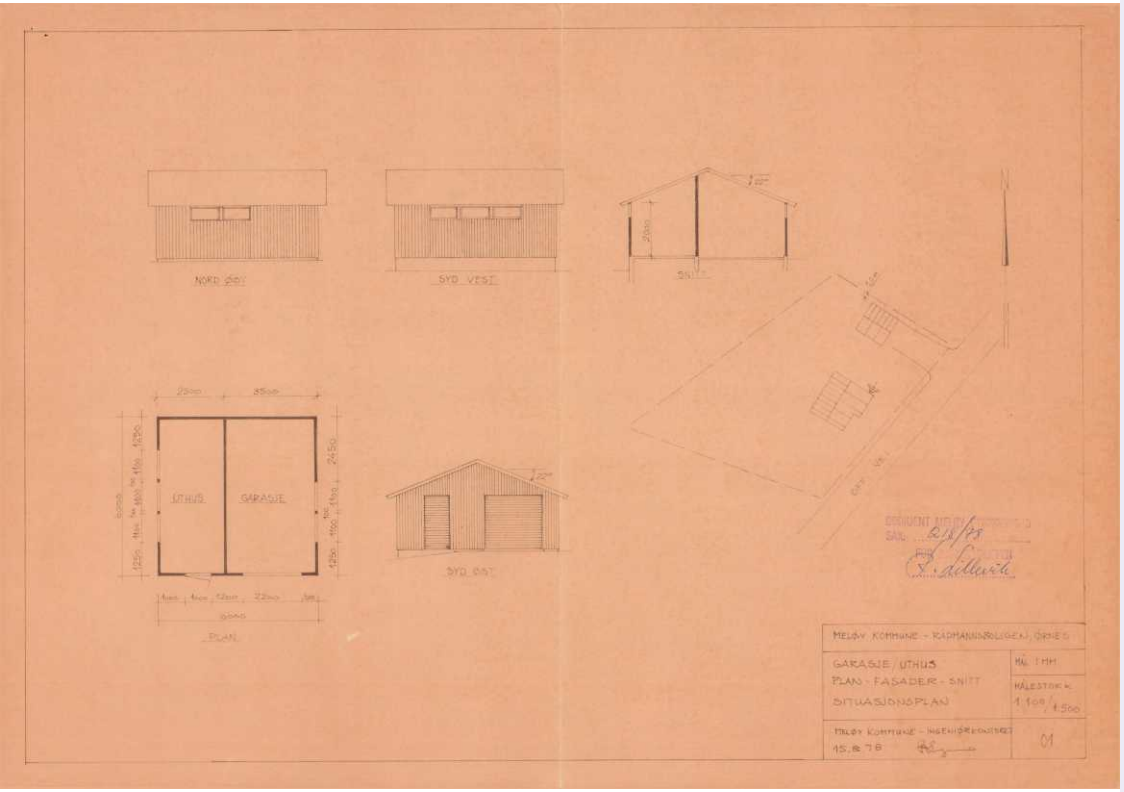
Sign
Rett utskrift bekreftes:
Norveig Moen

Utskrift sendt til
Trygve Eilertsen, Ørnes.

NR.64D Einar Gram & Sigmund Olsen Oslo 3-67.


VEG 4
B5
Trygve Eilertsen
N
KOMMUNE
00. M= 1:1000
FJELLANGER WIDERØE A.S
Fotogramm. konstr. 1971
på grunnlag av fot
Situasjonskart for plassering av garasje ved Rachmannsboligen.
Ørnes, 3.10.78. R.d.


C 35
C 34
C 33
C 32
C 31
PROFIL OVER TOMT TIL TRYGVE EILERTSEN, ØRNES
M= 1:100



Iris kundesenter
Telefon: 75507550
E-post: kundesenter@iris-salten.no

Dato: 03.06.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1837.61.209.0.0
Adresse: Storhammarn 21
Eierkontakt: Heidari Ozra

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2026: kr 6 132,56 *

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 03.06.2026

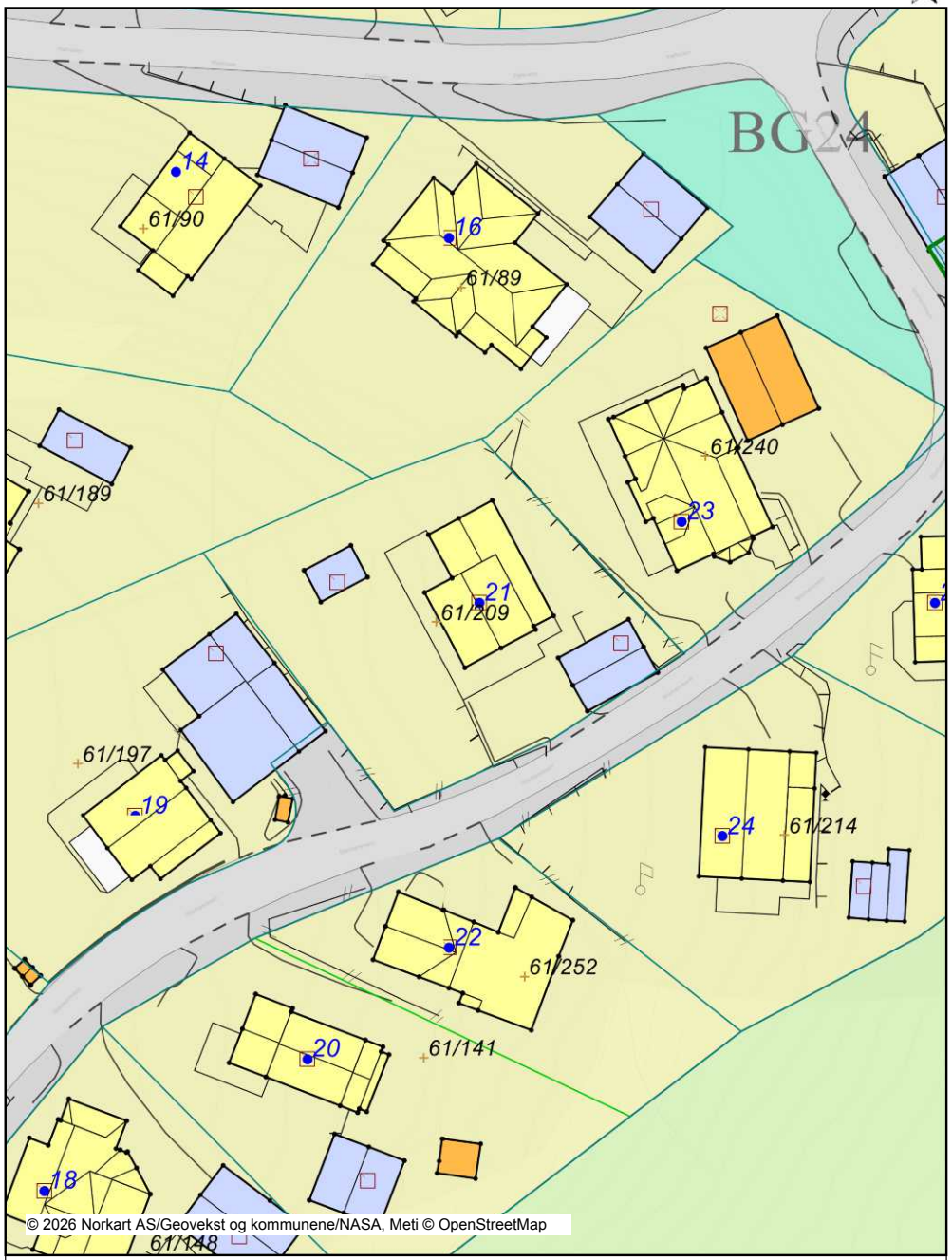
Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober.

Mvh
Iris Kundesenter

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

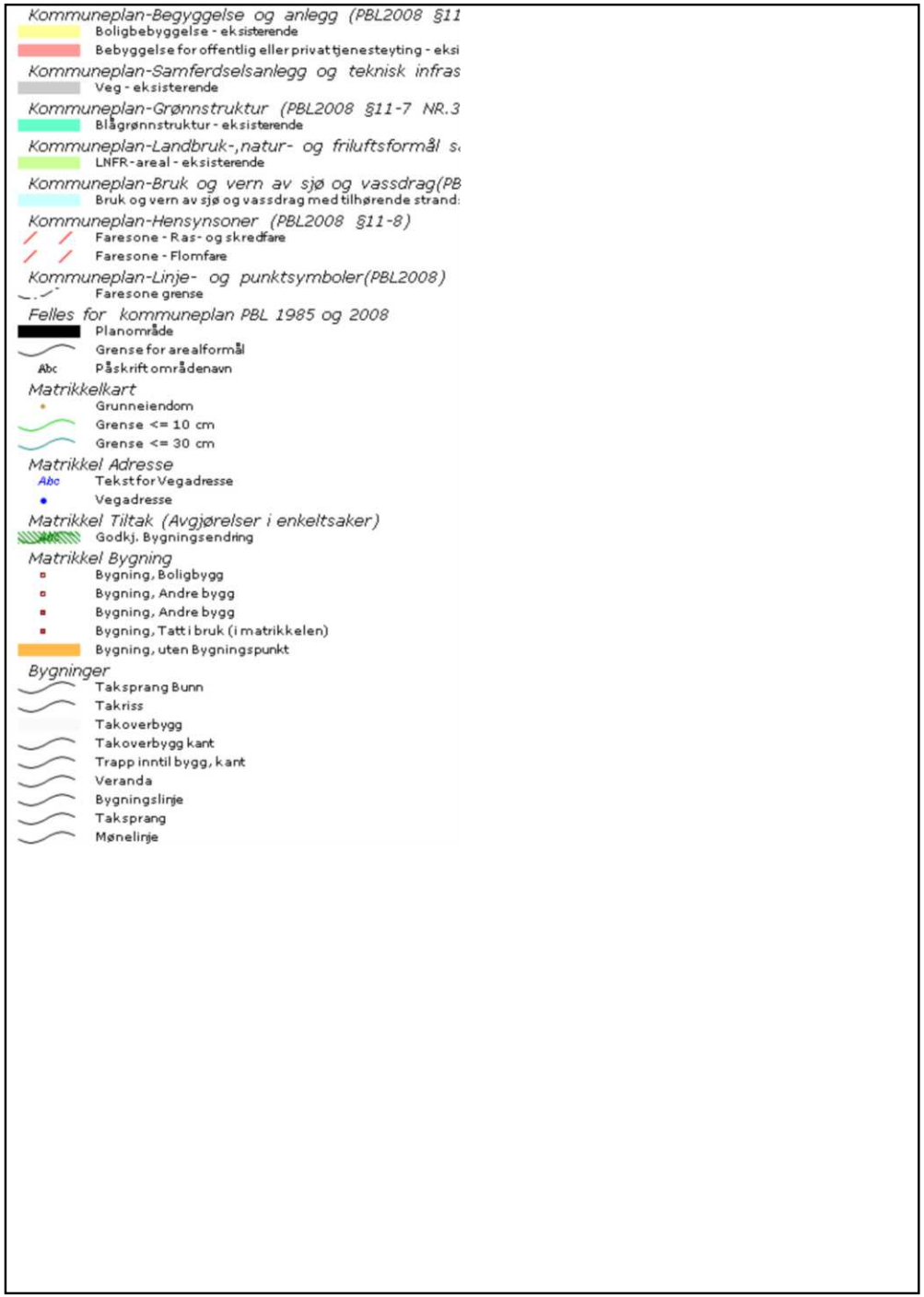
61_209

Dato: 07.06.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



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



MELØY kommune

Adresse: Gammelveien 5, 8150 ØRNES

Telefon: 75 71 00 00

E-post: postmottak@meloy.kommune.no

Utskriftsdato: 04.06.2026

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	1837	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	209	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Storhammarn 21, 8150 ØRNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av abonnement og forbruksgebyr.

☐ Eiendommen har vannmåler, og faktureres utfra et forventet forbruk. Vannmåleroppgjør kjøres i desember, endelig årsoppgjør kommer på første faktura etter årsskifte.

☒ Eiendommen har ikke installert vannmåler, forbruksgebyrene beregnes utfra areal.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp	Kommentar
Vann	Kr. 10 879,87	
Avløp	Kr. 7 343,86	
Septiktømming		
Feiing	487,-	Ikke mva
Eiendomsskatt	Kr. 5 547,-	Ikke mva

(Alle priser er inkl. m.v.a.)

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskrift av møtebok

for Meløy bygningsråd

i møte den 13. oktober 1971.

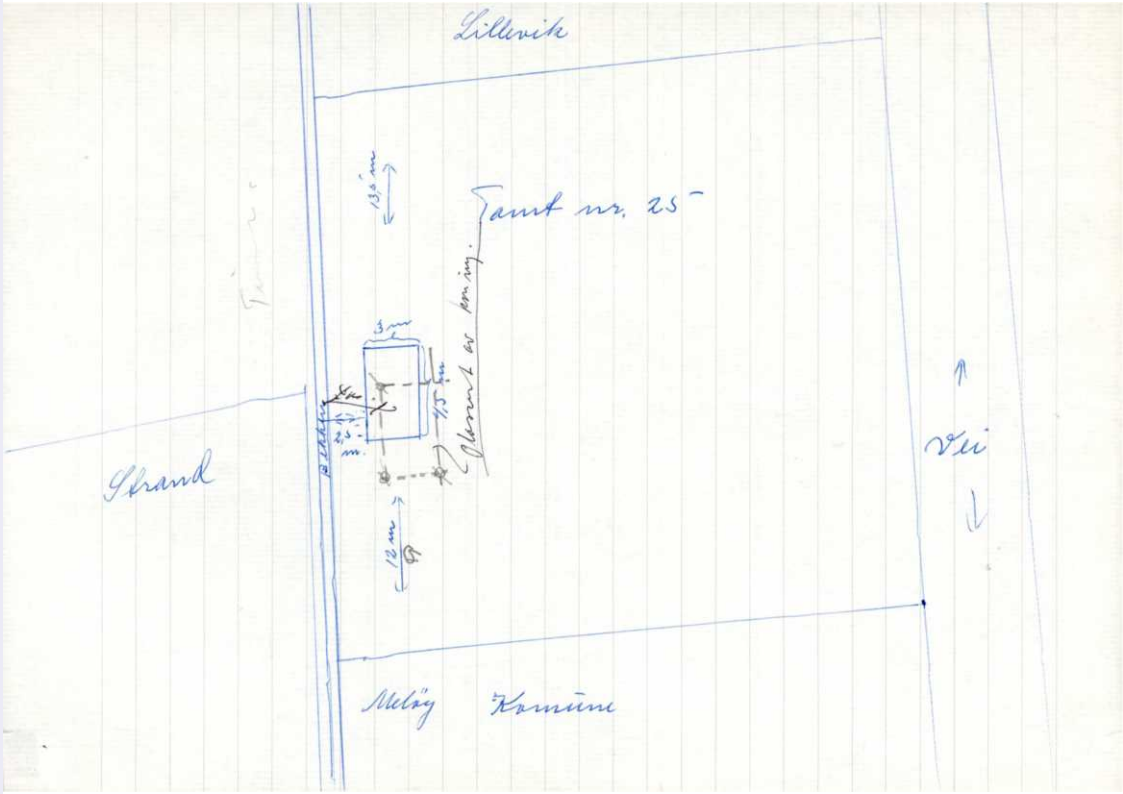
Av 5 medlemmer var alle tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 208/71 Trygve Eilertsen, Ørnes.
Søknad om bygging av uthus på gnr. 60 bnr. 1 tomt nr. 25.

Vedtak: Søknaden godkjennes. Huset settes ut av ingeniørkontoret.

2/11-71. Møte med Karl N Stranda ang. plassering av utløn.
Bekreftet at han har ønskat å protestere mot søknaden i det han har regnet med at huset blir plassert 4 m. på grunnen.
Kfr. bygningsrådets vedtak

Rett utskrift bekreftes
Britt-K. Johansen
bem.



Nr. 561 Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 6-62.

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: 61 Bnr: 209 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

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype		Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
18 298 295			Tatt i bruk	181	Garasjeuthus anneks til	Annet som ikke	0	0	30	30	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
	02.09.1997	02.09.1997			30.09.1997		7417874	443608	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	1	0	0.0	30.0	30.0	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 - 61/209

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		050577	AKBARI BAQER		Storhammarn 21 8150 ØRNES	1 / 2
Hjemmelshaver		071086	HEIDARI OZRA		Storhammarn 21 8150 ØRNES	1 / 2

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype		Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
188 599 656			Tatt i bruk	181	Garasjeuthus anneks til	Annet som ikke	0	0	12	12	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
							7417880	443580	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	1	0	0.0	12.0	12.0	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 - 61/209

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

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

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
188 599 664			Tatt i bruk	111 Enebolig	Bolig	1	210	0	210	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
							7417878	443594	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	2	0	52.0	0.0	52.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	1	1	82.0	0.0	82.0	0.0	0.0	0.0
Underetasje	1	0	76.0	0.0	76.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101	Bolig	210	0		0	0	2107 Storhammarn 21	1837 - 61/209

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		050577	AKBARI BAQER		Storhammarn 21 8150 ØRNES	1 / 2
Hjemmelshaver		071086	HEIDARI OZRA		Storhammarn 21 8150 ØRNES	1 / 2

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
188 599 664	**1**	Tilbygg	Tatt i bruk	111 Enebolig	Bolig	0	24	0	24	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
	09.08.1999	09.08.1999			01.09.2000		7417884	443595	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	1	0	24.0	0.0	24.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	2107 Storhammarn 21	1837 - 61/209

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		050577	AKBARI BAQER		Storhammarn 21 8150 ØRNES	1 / 2
Hjemmelshaver		071086	HEIDARI OZRA		Storhammarn 21 8150 ØRNES	1 / 2

MELØY KOMMUNE

PLAN- OG UTVIKLINGSAVDELINGEN
Plan/ detalj - byggesak

Dato 07.09.2011
Saksnr. 11/1619

Arkivkode L42
Objektkode Bygg 61/209
Vår ref. 11/1619 - 16478/11
Deres ref.

Byggesaknr. **B-1619/11**

Thomas Edvardsen
Storhammarn 21

8150 ØRNES

TILLATELSE TIL TILTAK § 20-2

Søknad om tillatelse til tiltak er mottatt her 06.09.2011.

Gjelder:	*Fasadeendring. Utvidelse av balkong på bolig*
Byggested:	*Gnr. 61 Bnr. 209, Storhammarn 21, 8150 Ørnes*
Tiltakshaver:	*Thomas Edvardsen*

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-2. Søknaden gjelder fasadeendring vedrørende utvidelse av balkong til bolig på eiendom gnr. 61 bnr. 209.

Merknader/Vilkår

1. Godkjenningen taper sin gyldighet hvis ikke arbeidet er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. b.l. § 21-9.
2. Godkjente tegninger skal følges i byggearbeidet. Avvik fra disse skal meldes bygningskontrollen før endring foretas på byggeplass. Reviderte tegninger skal sendes bygningsmyndighetene før ferdigattest utstedes.

Saken er behandlet etter delegert myndighet som sak nr. B-1619/11

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Vedtak:

- I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-2, gis tillatelse til tiltak for utvidelse av balkong på eksisterende bolig på eiendom gnr. 61 bnr. 209, Storhammarn 21, Ørnes.
- Tillatelse gis under forutsetning av at de merknader/vilkår som er gitt i saksutredningens pkt. 1 - 2 etterfølges.
- Det forutsettes at plan- og bygningsloven samt gjeldende forskrifter blir overholdt i enhver henseende.

Postadresse Gammelveien 5 8150 Ørnes
Telefon 75 71 00 00
Telefaks 75 71 00 01
E-post postmottak@meloy.kommune.no
Saksb. Hallgeir Elnan
Telefon 75 71 05 76

- Forsettelig eller uaktsom overtredelse av plan og bygningslovens krav kan medføre overtredelsesgebyr i henhold til plan og bygningslovens § 32-8 og byggesaksforskriftens §16-1.
- I henhold til forvaltningslovens § 28 og plan- og bygningslovens § 1-9 kan vedtaket påklages til fylkesmannen. Klagen må fremsettes innen 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er mottatt, jfr. forvaltningslovens § 29. Eventuell klage sendes til Meløy kommune, plan- og utviklingsavdeling, Gammelveien 5, 8150 Ørnes.

Med hilsen

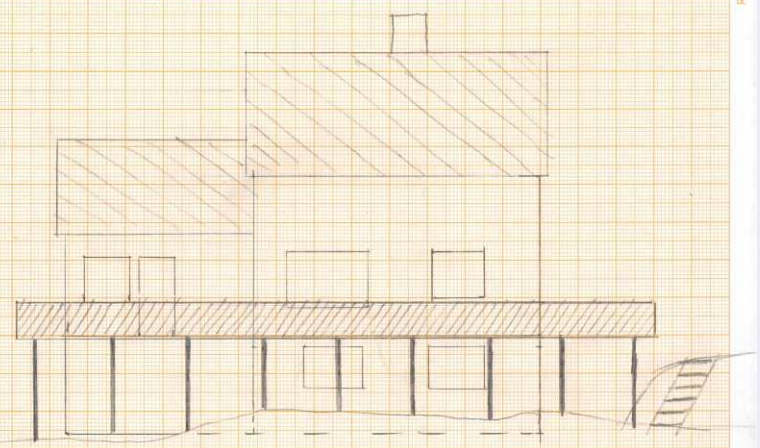
Dagfinn Stavdal
Plan- og utviklingssjef

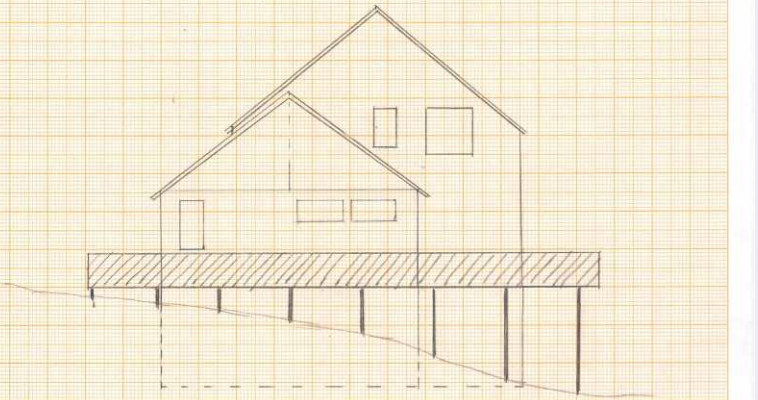
Hallgeir Elnan
byggesaksbehandler

Postadresse Gammelveien 5 8150 Ørnes
Telefon 75 71 00 00
Telefaks 75 71 00 01
E-post postmottak@meloy.kommune.no
Saksb. Hallgeir Elnan
Telefon 75 71 05 76

M 1:100

STORHAMMARN 21





B 1619/II



B 1619/II

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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23260240 / Thomas Sandnes Willumsen, tlf. 469 41 846
Storhammarn 21, 8150 Ørnes.
Gnr. 61, Bnr. 209, 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 ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
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: 23260240
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.06.2026

Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler

469 41 846
thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no