

Velkommen til

Dalheimveien 116, 8178 Halsa

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Dalheimveien 116
8178 Halsa

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 590 000,-
Omkostninger	kr	90 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 680 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1960
BRA/BRA-i	265 / 175 m²
Soverom	5

Energimerke 

Velkommen til Dalheimveien 116! En betydelig modernisert og innholdsrik enebolig med stor tomt og flott beliggenhet på Halsa.

Boligen har idyllisk beliggenhet i rolige og naturskjønne omgivelser. Her bor man skjermet og privat med sjøgløtt, store uteområder og gode muligheter for både familieliv og friluftsliv. Eiendommen ligger relativt alene med god plass rundt huset, noe som gir en fredelig atmosfære og flotte muligheter til å nyte naturen året rundt.

Med nærhet til både skole, barnehage og dagligvarebutikk er dette et ideelt hjem for familien. Flotte tur- og naturopplevelser året rundt!

Boligen er oppgradert i nyere tid både utvendig og innvendig, og fremstår i dag svært tiltalende.

Eldre fjøsbygning på eiendommen med gode lagringsmuligheter.

Ditt nye hjem? Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Kristian Vagle
Eiendomsmegler

+47 918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Dalheimveien 116, 8178 Halsa

Registerbetegnelse
Gnr. 26, Bnr. 16, Meløy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 590 000,-
Omkostninger	kr	90 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 680 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 697 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 89 750,-
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 90 840,- 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 13 640,-
Det er 2 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for feiing/branntilsyn, avløpsgebyr og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 4 620,- pr. 2026
Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober. Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.
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: 175 m²
BRA - e: 110 m²
BRA totalt: 265 m²
GUA: 269 m²
ALH: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
2: 60 m²,
1: 115 m²
Kjeller: 50 m²

Fjøsbygning
Etasje: 40 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt med gruset innkjørsel og romslig biloppstillingsplass foran boligen. Vedlikeholdsansvar av vei.

Tomt
Tomtestørrelse er 10 055 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 13.05.2026 av Meløy kommune.

Eiet tomt som er tilnærmet flat og opparbeidet med grøntarealer, samt noe beplantning med busker og trær. Tomten ligger åpent til med meget gode sol- og lysforhold og utsikt. Innkjørsel og parkering er gruset.

I følge NIBIO gårdkart er ca. 6,9 mål dyrket jord.
Det foreligger avtale om leie av jord til kr. 0,-, med varighet i 10 år f.o.m. 01.01.2019. Avtalen er vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendomsgrensene er basert på digitalisering av eldre kart og kan ha unøyaktigheter. Den sørlige grensen er definert som en hjelpelinje langs vannkanten.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Fuktsikring og drenering:
Ny drenering ble lagt på alle sider i 2017. Det mangler synlig utvendig fuktsikring over terreng, men det er fylt opp med singel over dreneringen langs muren.

Grunnmur og fundamenter:
Hovedhuset har betonggrunnmur fra byggeår. Tilbygget har lecamurt grunnmur.

Terrengforhold:
Tomten er flat med flat dyrket mark omkring, og skråner ned mot en bekk mot sør. Det er en åpen "fløvannsgrøft" fra parkeringen mot

dyrket mark mot nordvest. Arealet rundt inngangspartiet og innkjørselen er delvis gruset. Innkjørsel og parkering er nylig oppgruset og dukbelagt.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet en privat brønn med plastvannledning. Avløpet går via en glassfiber septiktank med plastrør, med overløp til grøft/sjø.

Septiktank:
Huset er tilknyttet privat brønn med plast vannledning, og plast avløpsrør fra bolig til glassfiber septiktank, og videre til grøft/sjø. Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Byggeår
1960. Påbygget i 1986 ifølge kommunen.

Innhold
Eiendommen består av en enebolig over to etasjer, kjeller og krypkjeller. I tillegg er det en eldre, frittstående fjøsbygning på tomten.

Boligen består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 115 m²: Hall m/trapp, toalettrom, stue, vaskerom, bad, garderobe, kjøkken, entré.

2. etasje
BRA-i 60 m²: Gang m/trapp, fem soverom. Ett soverom har inngang via et annet soverom.

Kjeller
BRA-e 50 m²: Grovkjeller / bod.

Krypkjeller
BRA-e 20 m²: Kryperom.

Fjøsbygning:
Etasje
BRA-e 40 m²: Bod.

Ny balkong mot sørvest med utvendig trapp ned til terreng, samt støpt platting ved inngangspartiet. Samlet terrasse- og balkongareal

(TBA) utgjør 24 m².

I tillegg er det registrert 24 m² med areal som ikke er måleverdig (ALH) i 2. etasje på grunn av lav takhøyde/skråtak.

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 byggemeldte tegninger (udatert) og godkjente tegninger for tilbygg datert 28.05.1986. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- Opprinnelig integrert garasje i 1. etasje er i dag tatt inn i boligen og innredet som hoveddel (bad/vaskerom/oppholdsrom).
- Plantegningen for 1. etasje er endret, og opprinnelig soverom er ikke bevart i dagens layout.
- I 2. etasje er det etablert fire soverom i dag, mens godkjente tegninger viser tre soverom.

Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med slette finerte fronter og laminat benkeplate. Planlimt stort benkebeslag. Platetopp med nedfelt avtrekksvifte. Integrert oppvaskmaskin, kombiovn og stekeovn. Stål kjøl og fryseskap. Komfyrvakt i tak over ventilatorhetten. Kjøkkeninnredningen har backdraft opptrekkbar ventilatorhette, med motorenhet i kjeller og avtrekk videre derfra ut. Synlige takbjelker i himling. Oppgradert i 2019.

Bad 1. etasje:
Baderom med vinylbelegg på gulv med oppbrett, baderomspanel på vegger anlagt på sokkellist og Huntonitt Symfoni himlingsplater. Vegghengt innebygget wc, stor dusjnisje med 2 dusjer, innredning med servant og badekar. Termostatstyrt gulvvarme. Godkjent fall mot 2 sluker, over 25 mm høydeforskjell topp sluk/topp belegg ved terskel. Vinylbelegg klemt i plastsluk. Tilgjengelige sluker for renhold og inspeksjon. Balansert ventilasjon med åpningsvindu og tilluft under dør mot tilstøtende rom. Oppgradert i 2019.

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerom med vinylbelegg på gulv med oppbrett, baderomspanel på vegger anlagt på sokkellist. Vaskeromsinnredning med benk og nedfelt stort skyllekar. Opplegg for vaskemaskin, opphevet plass for vaskemaskin integrert i innredning. Termostatstyrt gulvvarme. Plastsluk i gulv med godkjent fall, 25 mm høydeforskjell topp sluk/topp belegg ved terskel. Ny plastsluk med vinylbelegg klemt i sluk under slukring. Balansert ventilasjon med åpningsvindu og tilluft under skyvedør mot tilstøtende rom. Varmtvannsberederen på 200 liter fra 2010 er plassert her. Oppgradert i 2019.

Toalettrom 1. etasje:
Toalettrom med innebygget vegghengt wc og innredning med servant. Samleskap rør i rør i vegg på toalettrom. Opplegg for synliggjøring av lekkasjevann fra vannskap og innebygget sisterne i baderom med sluk vegg i vegg. Balansert ventilasjon og tilluft under dør mot tilstøtende rom. Oppgradert i 2019.

Overflater:
Gulv: Belegg og laminat. Betonggulv i inngangsparti, gang og bod med gulvvarme.
Vegger: Malte veggflater og smartpanel. Baderomspanel i våtrom. Enkelte synlige plankvegger fra byggeår.
Himling: Malte himlingsplater og malt/behandlet panelhimling. Synlige takbjelker i kjøkken. Høydeforskjell himling stue/tilbygg stue.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbegulv mot kjeller og kryperom. Det er betonggulv i inngangsparti, gang og bod med gulvvarme. Grovkjelleren har betonggulv uten fuktsikring mot grunn.

Pipe og ildsted:
Boligen har en ny isolert stålpipe og en ny vedovn i stuen, installert i 2019. Det er et heltrukket stålpipebeslag med røykhatt over tak.

Innvendige trapper:
Innvendig er det en ny beiset tretrapp med tette opptrinn og returgelender til 2. etasje, installert i 2019.

Innvendige dører:
Innvendig er det nye malte kompaktdører og en skyvedør til vaskerommet, installert i 2019.

Vannledninger:
Vannledningene er av plast (rør i rør) fra 2019, med samleskap på toalettrom. Det er vannfilter ved inntak fra brønn og en synlig stengekran.

Avløpsrør:
Avløpsrørene er nye plastrør i hele huset, med stakemulighet i kjeller.

Ventilasjon:
Huset har balansert ventilasjon fra 2019, med aggregat plassert på kvist og avtrekk over tak. Vaskerom og bad er tilknyttet anlegget. Kjøkkenet har en opptrekkbar ventilatorhette med motorenhet i kjeller.

Varmtvannstank:
Varmtvannsberederen er på 200 liter fra 2010 og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg:
Nytt elektrisk anlegg i hele boligen fra 2019. Sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring på 63A. Nytt inntak med inntaksskap på vegg utvendig. Elektrisk arbeid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og samsvarserklæring foreligger. Kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

Branntekniske forhold:
Boligen har brannvarslere og brannslukker.

Lagring:

Grovkjeller i kjeller med betonggulv (uten fuktsperre mot grunn) og vegger av betong og tresonitt. Bod i kjeller med betonggulv og gulvvarme. På tomten står en tidligere fjøsbygning fra ca. 1955 som benyttes til bod/oppbevaring. Bygningen har betonggrunnmur, uisolert bindingsverk over mur, utvendig trebordkledning og tak tekket med bølgeblikk. Bygningen har et generelt behov for oppgradering og vedlikehold.

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:

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Eldre slitte kjellervinduer med enkelt glass.

- Utvendig - Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet, og målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Det er også målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Høydeforskjell på gulv mellom stue/kjøkken og gang/entré. Ca. 70 mm høydeforskjell gulv gjennom hele stuen. 15 mm høydeforskjell gulv hovedsoverom mot sør.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Stedvis noe værslitt maling. Påregnes lokalt oppmaling på mest værutsatte vegger.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Dokumentasjon på begge tette oppbyggede skråtak mangler. Risikokonstruksjon om den ikke er bygget riktig, og ingen mulighet for inspeksjon.

- Utvendig - Dører: Vriderfunksjon utvendig skyvebalkongdør er defekt.

- Innvendig - Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og inn i kjellermur. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Innvendig - Krypkjeller: Det er manglende fuktsperre på bakken. Litt fukt på utildekket sandgrunn (mangler fuktsperring mot grunn), og noe materialer som ligger på terreng.

- Innvendig - Innvendige trapper: Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.

- Tomteforhold - Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Ifølge visuell observasjon mangler utvendig fuktsikring, men det er fylt opp med singel over drenering opp langs mur.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk, og skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser, og det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen. Sprekker er påvist flere steder, mest på betonggrunnmur. Et par større sprekker bør vurderes og lokalt utbedres. Mur under tilbygg inngang har større oppsmuldring. Høydeforskjell gulv i stue kan indikere at grunnmur i nedre hjørne mot sør har seget noe.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, med muligheter for større vannansamlinger.

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

- 1. Etasje Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og inspisere det for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner: Fiber lagt frem til boligen.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverk balkong/terrasse: Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Rekkverk utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

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: Bad, vaskerom og kjøkken ble bygget opp mellom 2017 og 2019 av faglærte. Tettesjikt, membran og sluk ble fornyet og oppgradert. Arbeidene er utført iht. standard.

Pkt. 3: Dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp foreligger.

Pkt. 5: Tak, vegger, vinduer (3-lags) og dører er skiftet i 2019.

Pkt. 8: Det er kjent om skjevheter eller setningsskader i boligen. Huset ble rettet opp under renovering. Det er ikke kjent om ytterligere tiltak er gjort.

Pkt. 11: Ny drenering ble lagt rundt hele huset i 2018.

Pkt. 16: Eiendommen har privat vannforsyning. Det er ikke opplevd at dette har vært ustabilt.

Pkt. 17: Tidligere leieboer har klaget på kjøkkenvifte. Viften er blitt undersøkt og fungerer per dags dato.

Pkt. 18: Ny varmepumpe ble installert i 2019.

Pkt. 20: Ny pipe og ny ovn ble installert i 2019.

Pkt. 23: Helt nytt elektrisk anlegg ble installert i 2019. Inntak er lagt i jorden.

Pkt. 37: Boligen har en eldre tilleggsbygning (tidligere fjøs). Det er kjent om feil eller skader ved denne. Det er ikke gjort tiltak.

Pkt. 38: Trekkerør fra hovedhus til tilleggsbygning er lagt klart for å kunne dra strøm eller vann dit. Arbeidet ble fullført i 2019.

Pkt. 39: Det har vært noe feil med oppvaskmaskinen, men dette er utbedret av leverandør i 2023.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Huset har Decra steinbelagte stålplater med tilhørende beslag til taktekke. Forenklet undertak ble byttet samtidig med taktekke i 2019. Huset har salet sperrekonstruksjon i hoveddelen, med en luftet kvist med adkomst via kvistluke på loftet. Skråtak i stue og inngangsparti har en tett konstruksjon uten mulighet for inspeksjon.

Nedløp og beslag:
Huset har takrenner, nedløp og beslag av stål. Nedløp er ført i rør i grunn vekk fra bygningen. Det er et heltrukket stålpipebeslag med røykhatt over tak, og integrerte stigetrinn for tilkomst til pipen.

Veggkonstruksjon:
Huset har opprinnelig yttervegger av plank, som senere er utlektet og kledd med liggende malt bordkledning. Tilbygget har en bindingsverkskonstruksjon, utvendig vindsperret og kledd med liggende malt bordkledning. Hele huset har ny bordkledning.

Vinduer:
Huset har nye malte trevinduer med isolerglass fra 2017. Kjellervinduene er eldre og slitte med enkelt glass.

Dører:
Huset har en ny ytterdør i malt utførelse og en ny malt balkongskyvedør med isolerglass. Kjellerdøren er en eldre, slitt og enkel dør i tre.

Balkonger/terrasser:
Huset har en støpt/murt platting ved inngangspartiet. Det er en ny balkong mot sørvest med impregnert spilerekkverk, med adkomst fra stue og trapp til terreng.

Utvendige trapper:
Utvendig er det en betongstøpt trapp til inngangspartiet, en slitt betongtrapp til kjellerinngangen, og en ny impregnert trapp med rekkverk fra balkong til terreng.

Fjøsbygning:
Byggeår ca. 1955. Bygningen er en tidligere fjøsbygning som benyttes til bod/oppbevaring. Den har betonggrunnmur og uisolert bindingsverk over mur, utvendig kledd med trebordkledning. Takkonstruksjonen er en enkel sperrekonstruksjon i tre, tekket med bølgeblikk.

Beliggenhet
Halsa er kjent for sin vakre kystnatur og nærhet til havet. Her er det svært gode muligheter for fiske, båtliv og sjøaktiviteter, med tilgang til noen av Norges flotteste skjærgårdsområder like i nærheten. Området byr på et rikt friluftsliv både sommer og vinter, med flotte turstier, fjelltopper og naturopplevelser rett utenfor døren.

For den aktive finnes det gode muligheter for toppturer på ski i nærliggende fjellområder, og alpintanlegg i Glomfjord ligger kun omtrent 30 minutter unna med bil. Regionen er også kjent for spektakulær natur med fjell og isbreer, blant annet nærheten til Svartisen og de unike naturopplevelsene langs Helgelandskysten.

Eiendommen har kort avstand til skole og dagligvarebutikk, noe som gjør beliggenheten både praktisk og familievennlig. Nærhet også til Halsa idrettsanlegg, kungressbane og naturgressbane.

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 for den opprinnelige eneboligen i kommunens arkiv. Boligen er oppført ca. 1960, 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:

Det foreligger en byggetillatelse, behandlet som melding i medhold av bygningslovens § 86 A, datert 28.05.1986. Tillatelsen gjelder tilbygg til bolig (søknaden omfattet opprinnelig også garasje, men dette er overstrøket i godkjenningsbrevet). Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Fjøsbygning, balkong og platting:
På eiendommen er det oppført en eldre fjøsbygning fra ca. 1955. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv. Bygget er oppført ca. 1960, 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.

Oppvarming
Oppvarming skjer med en luft/luft varmepumpe. Det er termostatstyrt gulvvarme på bad, vaskerom og i entré. I tillegg er det gulvvarme i utvendig platting og varmekabler i trapp ved inngangspartiet. Boligen har også en vedovn i stuen.

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.

Internett- og tv-leverandør
Innlagt fiber fra Signal/Altibox.

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

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

Regulering
Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2025-2037 (plan-ID 2022001), vedtatt 18.06.2025. Arealbruken er i planen avsatt til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

I planen heter det: "Innenfor LNFR-området tillates ikke spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse samt fradeling, med unntak av tiltak tilknyttet stedbunden næring. Oppføring av kårbolig eller generasjonsbolig kan kun tillates på aktive gårdsbruk hvor driften utløser behov for det."

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområde).

I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge

eiendommen ved total skade, og kan innebære begrensninger for utvikling og påbygging. I LNFR-område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av nye bygninger i strid med hovedregelen. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:
- Deler av eiendommen ligger i Hensynssone H510: Hensynssone landbruk
  Innenfor hensynssonen skal det ikke tillates tiltak som forringer driftsgrunnlaget på det enkelte bruk. Tiltak som splitter opp landbruksjord skal unngås.
- Hensynssone H320_2: Faresone flom (langs vann og vassdrag)
  Innenfor faresonen tillates det ikke etablert bebyggelse eller anlegg uten at flomfaren og faren for stormflo først er vurdert av fagkyndig. Det kan være begrensninger i bruk og/eller behov for sikringstiltak i forbindelse med byggetiltak og andre arbeider i og nær faresonen. Ved nye tiltak skal det dokumenteres at tiltaket er sikret mot flom etter TEK17 § 7-2. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.
- Hensynssone H370: Faresone høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler)
  Innenfor faresonen er det ikke tillatt med bebyggelse uten nærmere vurdering av strålefare.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har vannforsyning fra felles brønn og avløp via glassfiber septiktank med overløp til grøft/sjø. Adkomst via privat vei som vedlikeholdes av bruker.

Brønnen er privat og felles med naboer og det er felles vedlikeholdsplikt på anlegget.

Skattemessig formuesverdi
Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet. Formuesverdien er basert på at dette er en primærbolig.
kr 722 000,- for 2025

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
Liss-Emma Elvenes

Heftelser og servitutter
Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 902367
Dato: 13.11.1950
Elektriske kraftlinjer
(Servitutt ikke funnet ikke i digitalarkivet)

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 305022
Dato: 09.04.2015
Gjelder også tomter fradelt 26/292

Registrering av grunn
Dagboknr.: 900229
Dato: 19.12.1931
Registrering av grunn

Rettighet:
Bestemmelse om vegDagboknr.: 900248Dato: 19.12.1931Bestemmelse om beiterettBestemmelse om torvrettigheter
Med flere bestemmelserBestemmelse om naustplassGJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
(Rettighet ikke funnet i digitalarkivet)

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 47 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 11 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 4 500,- (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 18-05-2026 av Kåre-Einar Kildal i Halsa Bygg as.

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 23.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 18.05.2026
Energiattest, datert 21.01.2019
Bygningstegninger tilbygg, datert 28.05.1986
Matrikkelrapport, datert 13.05.2026
Grunnkart

Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Kristian Vagle
Eiendomsmegler
Telefon: 918 83 523
Epost: kristian.vagle@em1nn.no

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



Eneboligen er vesentlig oppgradert etter 2017, både utvendig og innvendig. Holder i dag god energiklasse.



Eiendommen ligger åpent og fritt til, i naturskjønne omgivelser!







1. Etasje

2. Etasje





































































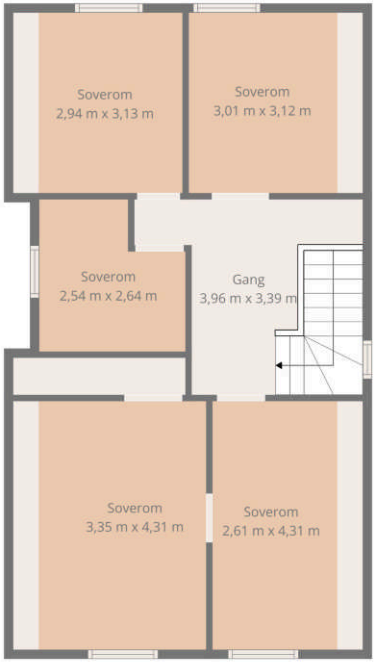








Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



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.

DALHEIMVEIEN 116

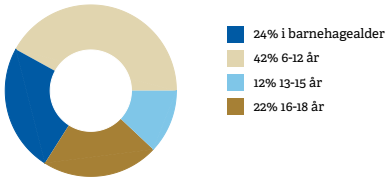
OFFENTLIG TRANSPORT

Halsa idrettsbane	Linje 432	**3 min** 0.3 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll		**52.6 km**

SKOLER

Halsa skole (1-7 kl.)	59 elever, 5 klasser	**22 min** 2 km
Meløy videregående skole - Avdeling...	143 elever, 13 klasser	**26 min** 32.4 km
Meløy videregående skole		**27 min**

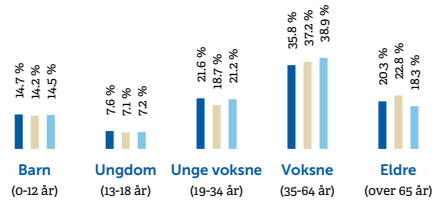
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Halsa	396	192
Kommune: Meløy	6 214	3 339
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Halsa barnehage (1-5 år)	18 barn	**3 min** 2.3 km

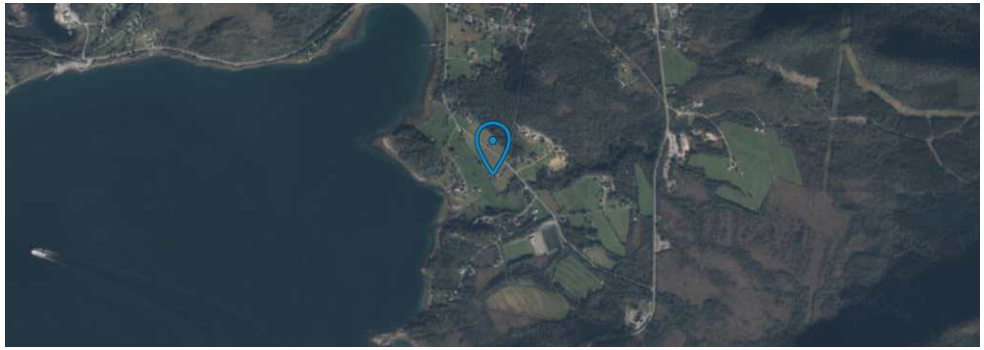
DAGLIGVARE

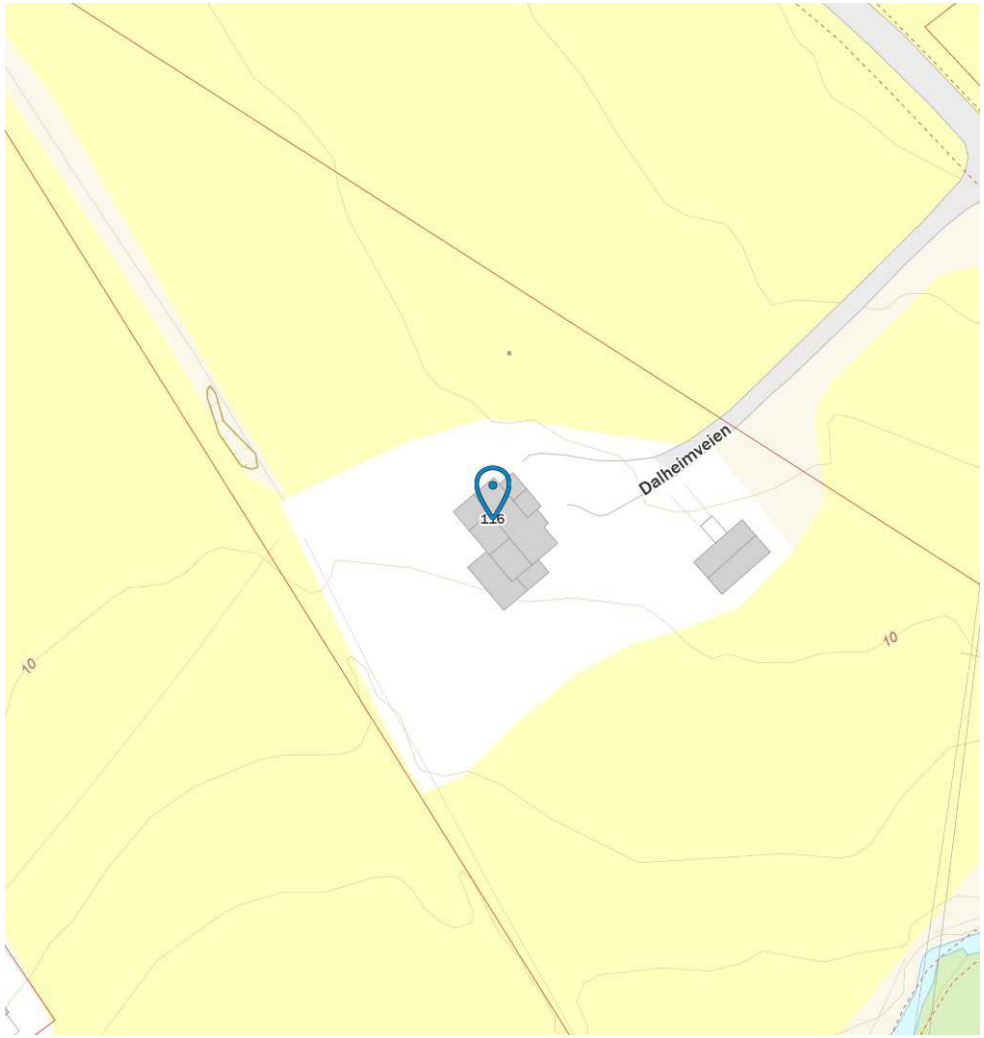
Spar Halsa	Post i butikk, PostNord	**13 min** 1.2 km

SPORT

Halsa ballbane	Fotball	**5 min** 0.4 km
Halsa skole	Ballspill, friidrett	**15 min** 1.4 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





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

DALHEIMVEIEN 116

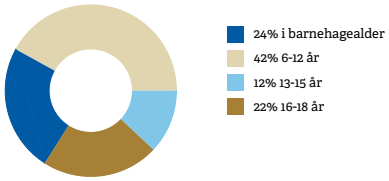
OFFENTLIG TRANSPORT

Halsa idrettsbane		**3 min**
Linje 432		0.3 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll		**52.6 km**

SKOLER

Halsa skole (1-7 kl.)	**22 min**
59 elever, 5 klasser	2 km
Meløy videregående skole - Avdeling...	**26 min**
143 elever, 13 klasser	32.4 km
Meløy videregående skole	**27 min**

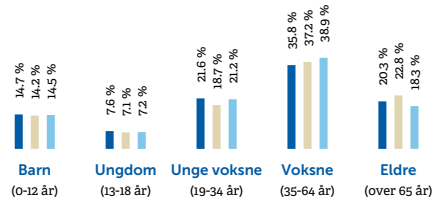
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Halsa	396	192
Kommune: Meløy	6 214	3 339
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Halsa barnehage (1-5 år)	**3 min**
18 barn	2.3 km

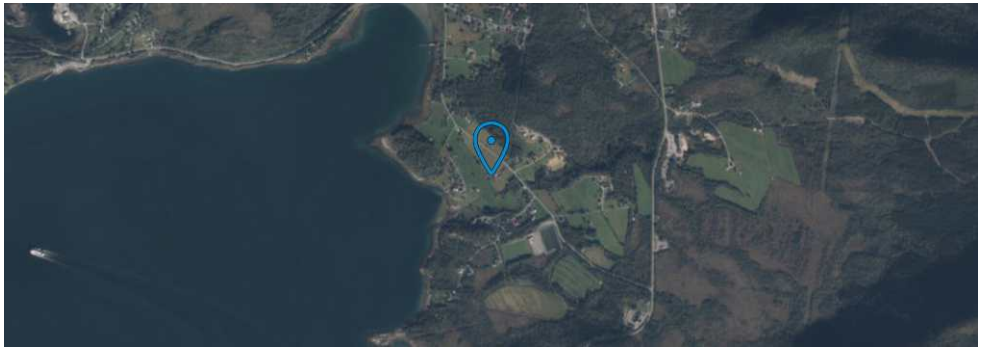
DAGLIGVARE

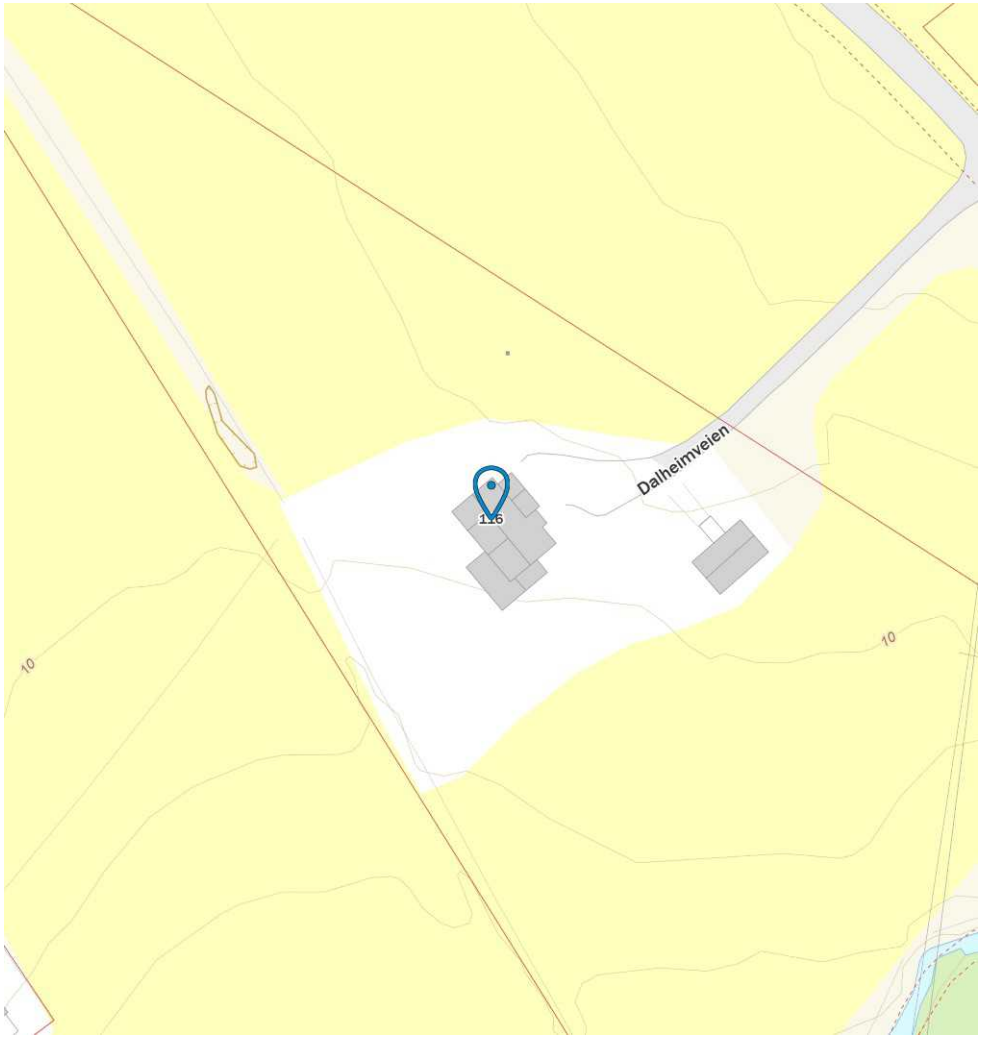
Spar Halsa	**13 min**
Post i butikk, PostNord	1.2 km

SPORT

Halsa ballbane	**5 min**
Fotball	0.4 km
Halsa skole	**15 min**
Ballspill, friidrett	1.4 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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Dalheimveien 116, 8178 HALSA
MELØY kommune
gnr. 26, bnr. 16

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 285 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12938-1541 **Eiendomsverdi ref nr:** FG7358

Autorisert foretak: Halsa Bygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kåre Kildal

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

Norsk takst

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

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

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

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

Halsa Bygg as

Entreprenørbedrift lokalisert på Halsa med rundt 40 ansatte.
Kan ta alle typer oppdrag innen betong, tømrer, snekker, maler og rørlegger oppdrag.
Har i tillegg en utdannet takstmann som er tilsluttet Norsk takst, og har sertifikat innen:
- Verditaksering av bolig
- Tilstandsanalyse/rapport av boligeiendom
- Skadetaksering av byggverk
- Skjønn
- Naturskadetaksering L.dir og NNP



Rapportansvarlig

Kåre Kildal
Uavhengig Takstingeniør
kare@halsabygg.no
482 08 694

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dalheimveien 116, 8178 HALSA
Gnr 26 - Bnr 16
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA

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

Betongstøpt fundament og kjellermur. Lettklinkermur på nyeste tilbygg. Vegger over mur bestående av utlektet og isolert tømmer og tre- takkonstruksjon, liggende dobbelfalset kledning, Decra takpanne og stål takrenne. Heltrukket stål pipebeslag.
Innvendig isolert opp til dagens standard og krav, balansert ventilasjon, nytt elektrisk anlegg og skap med automatsikringer, nytt rørsystem vann rør i rør og plast avløpsnett.

Totalrenovert bolig med nye vinduer og dører, etterisolert iht. dagens standard, ny malt liggende falset kledning, steinbelagte stålplater taktekke, nytt forenklet undertak og stål takrenne.
Heltrukket stål pipebeslag over tak.
Ny drenering og utvendige avløpsrør.
Overbygd inngangsparti med skiferflisbelagt platting.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Huset har Decra steinbelagte stålplater med tilhørende beslag til taktekke.
Forenklet undertak byttet samtidig med taktekke i 2019.

Huset har stål takrenner med nedløp og beslag.
Nedløp ført i rør i grunn vekk fra bygning.
Heltrukket stål pipebeslag med røykhatt over tak.
Integrerte stigetrinn for tilkomst pipe.

Huset har opprinnelig plank yttervegger, senere utlektet og kledd med liggende malt bordkledning.
Tilbygg med bindingsverkskonstruksjon, utvendig vindsperret og kledd med liggende malt bordkledning.
Ny bordkledning på hele huset.
Stedvis noe værslitt maling.

Totalrenovert bolig med nye vinduer og dører, etterisolert iht. dagens standard, ny malt liggende falset kledning, steinbelagte stålplater taktekke, nytt forenklet undertak og stål takrenne.
Heltrukket stål pipebeslag over tak.
Ny drenering og utvendige avløpsrør.
Overbygd inngangsparti med skiferflisbelagt platting.

Huset har salet sperrekonstruksjon hoveddel, luftet kvist med adkomst via kvistluke loft.
Gangfelt og aggregat ventilasjon plassert der.(se også punkt ventilasjon)
Skråtak stue og inngangsparti med tett konstruksjon uten mulighet for inspeksjon, og heller ingen dokumentasjon på hvordan konstruksjonen er bygget opp.
Bør undersøkes dokumentasjon oppbygging av begge skråtak om mulig.

Huset har nye malte trevinduer med isolerglass fra 2017.
Eldre slitte kjellervinduer med enkelt glass.

Huset har ny ytterdør i malt utførelse, ny malt balkongskyvedør med isolerglass. (defekt vrider utvendig)
Eldre slitt enkel kjellerdør i tre.

Huset har støpt/murt platting inngangsparti.
Gulvvarme i platting.

Mangler rekkverk, høyde på grense til at dette er påkrevd.
Rekkverk bør uansett monteres for sikkerhets skyld.
Ny balkong mot sørvest med impregnert spilerekkverk, adkomst fra dør stue og trapp terreng.

Huset har betongstøpt trapp inngangsparti og slitt betongtrapp kjellerinngang.
Varmekabler i trapp inngangsparti.
Ikke krav til rekkverk på trapp inngangsparti, men bør likevel monteres rekkverk/ håndløper.
Rekkerk rundt kjellernedgang bør etableres, da høyden er i overkant 50cm.
Ny impregnert trapp med rekkverk fra balkong til terreng.

INNVENDIG Gå til side

Huset har nye overflater etter rehabilitering/tilbygg 2019:
Gulv:
Belegg og laminat.
Vegger:
Malte veggflater og smartpanel. Baderomspanel i våtrom.
Enkelte synlige plankvegger fra byggeår.
Himling:
Malte himlingsplater og malt/behandlet panelhimling.
Synlige takbjelker i kjøkken.
Høydeforskjell himling stue/tilbygg stue.

Noen skruhull vegg stue + stort hull i vegg for tilkobling tv.
Malt listverk og foringer.

Huset har etasjeskiller med trebjelkelag og stubbegulv mot kjeller og kryperom.
Betonggulv inngangsparti, gang og bod med gulvvarme.
70mm høydeforskjell gulv hele stue + høydeforskjell stue mot kjøkken.
15mm høydeforskjell gulv hovedsoverom mot sør.
Ellers mindre avvik.
Liten høydeforskjell gulv gang mot entre.
OBS; begrenset vurdering høydeforskjeller grunnet bebodd bolig.

Grovkjeller med betong gulv (uten fuktsperre mot grunn) og vegger, noe tresonitt vegger.
Manglende lufting påvist, og noe "kjellerlukt" ved befaring.

Huset har ny isolert stålpipe, ny vedovn i stue og heltrukket stål pipebeslag over tak.

Tilbygg stue med trebjelkelag og stubbegulv mot krypkjeller.
Adkomst via luke fra kjeller og egen treluke mot terreng.
Lufting via ventiler og inn mot kjeller.
Litt fukt på utildekket sandgrunn. (mangler fuktsperring mot grunn) + noe materialer som ligger på terreng.

Huset har ny beiset tretrapp med tette opptrinn, returgelender på loft.
Deler av spilerekkverk ikke godt nok innfestet.
For store åpninger i returgelender loft.
Ikke ferdigstilt overgang trapp mot gulv loft.

Nye malte kompaktdører i hele huset, skyvedør til vaskerom.

Dalheimveien 116, 8178 HALSA
Gnr 26 - Bnr 16
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Vaskerom med vinylbelegg på gulv med oppbrett, baderomspanel på vegger anlagt på sokkellist.
Vaskeromsinnredning med benk og nedfelt stort skyllekar.
Opplegg for vaskemaskin, opphevet plass for vaskemaskin integrert i innredning.
Balansert ventilasjon.
Plastsluk i gulv.
Godkjent fall mot sluk, 25mm høydeforskjell topp sluk/topp belegg ved terskel.
Termostatstyrt gulvvarme.

Baderom med vinylbelegg på gulv med oppbrett, baderomspanel på vegger anlagt på sokkellist og Huntonitt Symfoni himlingsplater.
Badet inneholder vegghengt innebygget wc, stor dusjnisje med 2 dusjer, innredning med servant og badekar.
Balansert ventilasjon og tilluft under dørblad.
Godkjent fall mot 2 sluker og over 25mm høydeforskjell topp sluk/topp belegg terskel.
Termostatstyrt gulvvarme.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette finerte fronter og laminat benkeplate.
Planlimt stort benkebeslag.
Platetopp med nedfelt avtrekksvifte.
Integrert oppvask og stekeovn.
Stål kjøl og fryseskap. Frittstående micro.
Komfyrvakt i tak over ventilatorhette.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med innebygget vegghengt wc og innredning med servant.
Samleskap rør i rør i vegg på toalettrom.
Opplegg for synliggjøring av lekkasjevann fra vannskap/innebygget sisterne i baderom med sluk vegg i vegg.
Balansert ventilasjon og tilluft under dør mot tilstøtende rom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Huset har plast rør i rør vannledninger med samleskap på toalettrom.
Vannfilter ved inntak fra brønn og synlig lett tilgjengelig stengekran.

Nye plast avløpsrør i hele huset.
Stakemulighet i kjeller.

Huset har balansert ventilasjon, aggregat plassert på kvist, avtrekk over tak.
Blindlokk i tak loft og stue uten ventil...

Huset har varmepumpe luft/luft fra 2019.

Huset har en 200l VV bereder plassert på vaskerom.
Fast el-tilkobling med vippebryter.
Avrenningsmulighet til sluk.

Nytt El-anlegg i hele boligen. Varme i gulv utvendig inngangsparti og trapp. Gulvvarme på bad, vaskerom og entre.
Sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring på 63A.
Nytt inntak med inntaksskap på vegg utvendig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det ble lagt ny drenering på alle sider 2017, ref eiers opplysninger og bilder.
Ikke synlig utvendig fuktsikring over terreng.

Hovedhus har betonggrunnmur fra byggeår, lecamurt grunnmur på tilbygg.
Sprekker påvist flere steder, mest på betonggrunnmur.
Et par større sprekker som bør vurderes og lokalt utbedres.
Mur under tilbygg inngang med større oppsmuldring.
Avvik høydeforskjell gulv stue, der det kan se ut som om at grunnmur i nedre hjørne mot sør har seget noe, og bør undersøkes nærmere.

Flat tomt med flat dyrket mark omkring, skrånet ned mot bekk mot sør.
Åpen "fløvannsgrøft" fra parkering mot dyrket mark mot nord/vest.
Område mot vest med veranda er det er fall og grop inn mot mur.
(synlig fukt opp på mur i aktuelle område)
Delvis gruset areal rundt inngangsparti og innkjørsel.
Nylig oppgruset/dukbelagt innkjørsel og parkering.

Huset er tilknyttet privat brønn med plast vannledning, og plast avløpsrør fra bolig til glassfiber septiktank, og videre til grøft/sjø.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	285 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	245 m²
Totalpris	3 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

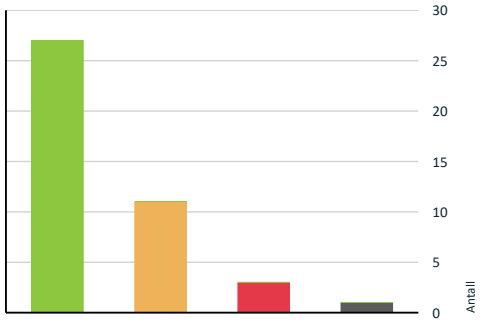
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

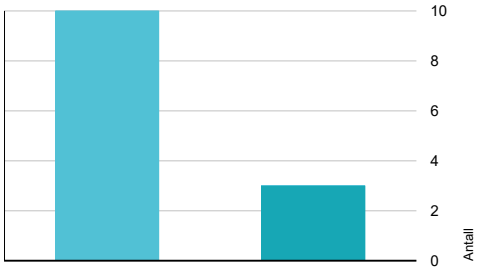
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Noe begrenset vurdering innvendige overflater grunnet at huset er fullt møblert.
Dette gjelder også høydeforskjeller gulv i alle rom, her kan det fremstå avvik med kontrollmålinger når huset er tømt for innbo.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer - 1** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 1** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Dalheimveien 116, 8178 HALSA
Gnr 26 - Bnr 16
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Cirka byggeår

Anvendelse
Bolig

Standard
Bolig opprinnelig oppført i 1960, totalrenovert i 2019.
Fremstår med dagens standard.

Vedlikehold
Det meste er nytt og med godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Huset har Decra steinbelagte stålplater med tilhørende beslag til taktekke.
Forenklet undertak byttet samtidig med taktekke i 2019.

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Huset har stål takrenner med nedløp og beslag.
Nedløp ført i rør i grunn vekk fra bygning.
Heltrukket stål pipebeslag med røykhatt over tak.
Integrerte stigetrinn for tilkomst pipe.







Dalheimveien 116, 8178 HALSA
Gnr 26 - Bnr 16
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Huset har opprinnelig plank yttervegger, senere utlektet og kledd med liggende malt bordkledning.
Tilbygg med bindingsverkskonstruksjon, utvendig vindsperret og kledd med liggende malt bordkledning.
Ny bordkledning på hele huset.
Stedvis noe værslitt maling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe værslitt maling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Påregnes lokalt oppmaling på mest værutsatte vegger,

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Huset har salet sperrekonstruksjon hoveddel, luftet kvist med adkomst via kvistluke loft.
Gangfelt og aggregat ventilasjon plassert der.(se også punkt ventilasjon)
Skråtak stue og inngangsparti med tett konstruksjon uten mulighet for inspeksjon, og heller ingen dokumentasjon på hvordan konstruksjonen er bygget opp.
Bør undersøkes dokumentasjon oppbygging av begge skråtak om mulig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dokumentasjon på begge tette oppbyggede skråtak mangler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig, risikokonstruksjon om den ikke er bygget riktig, og ingen mulighet for inspeksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport









TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Huset har nye malte trevinduer med isolerglass fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 3 Vinduer - 1

Beskrivelse

Eldre slitte/råteskadde kjellervinduer med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre slitte kjellervinduer med enkelt glass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer i kjeller må påregnes byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Dalheimveien 116, 8178 HALSA
Gnr 26 - Bnr 16
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Huset har ny ytterdør i malt utførelse, ny malt balkongskyvedør med isolerglass.
Vrider skyvebalkongdør virker ikke utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vriderfunksjon utvendig skyvebalkongdør defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vrider skyvebalkongdør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000









TG 3 Dører - 1

Beskrivelse

Eldre slitt/råteskadet enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Huset har støpt/murt platting inngangsparti.
Gulvvarme i platting.
Mangler rekkverk, høyde på grense til at dette er påkrevd.
Rekkverk bør uansett monteres for sikkerhets skyld.
Ny balkong mot sørvest med impregnert spilerekkverk, adkomst fra dør stue og trapp terreng.

Tilstandsrapport









Huset har betongstøpt trapp inngangsparti og slitt betongtrapp kjellerinngang.
Varmekabler i trapp inngangsparti.
Ikke krav til rekkverk på trapp inngangsparti, men bør likevel monteres rekkverk/ håndløper.
Rekkerk rundt kjellernedgang bør etableres, da høyden er i overkant 50cm.
Ny impregnert trapp med rekkverk fra balkong til terreng.







TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Dalheimveien 116, 8178 HALSA
Gnr 26 - Bnr 16
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Huset har nye overflater etter rehabilitering/tilbygg 2019:
Gulv:
Belegg og laminat.
Vegger:
Malte veggflater og smartpanel. Baderomspanel i våtrom.
Enkelte synlige plankvegger fra byggeår.
Himling:
Malte himlingsplater og malt/behandlet panelhimling.
Synlige takbjelker i kjøkken.
Høydeforskjell himling stue/tilbygg stue.

NB:
Noe begrenset vurdering innvendige overflater grunnet at huset er fullt møblert.
Dette gjelder også høydeforskjeller gulv i alle rom, her kan det fremstå avvik med kontrollmålinger når huset er tømt for innbo.

Noen skruhull vegg stue + stort hull i vegg for tilkobling tv.
Malt listverk og foringer.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Huset har etasjeskiller med trebjelkelag og stubbegulv mot kjeller og kryperom.
Betonggulv inngangsparti, gang og bod med gulvvarme.
70mm høydeforskjell gulv hele stue + høydeforskjell stue mot kjøkken.
15mm høydeforskjell gulv hovedsoverom mot sør.
Ellers mindre avvik.
Liten høydeforskjell gulv gang mot entre.

Betonggulv grovkjeller uten fuktsikring mot grunn, stedvis oppmeislet, ikke målt høydeforskjeller.

OBS; begrenset vurdering høydeforskjeller grunnet bebodd bolig.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

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.

Tilstandsrapport

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

Høydeforskjell på gulv mellom stue/kjøkken og gang/entre.
Ca 70mm høydeforskjell gulv gjennom hele stuen.
15mm høydeforskjell gulv hovedsoverom mot sør.

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.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnad for ytteligere undersøkelser rundt høydeforskjeller, spesielt i stue.

Kostnadsestimat: Under 20 000









TG 1 Pipe og ildsted

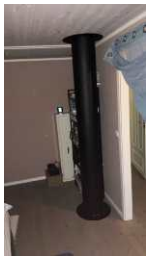
Beskrivelse

Huset har ny isolert stålpipe, ny vedovn i stue og heltrukket stål pipebeslag over tak.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier







Dalheimveien 116, 8178 HALSA
Gnr 26 - Bnr 16
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grovkjeller med betong gulv (uten fuktsperre mot grunn) og vegger, noe tresonitt vegger.
Manglende lufting påvist, og noe "kjellerlukt" ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Behov for bedre lufting av grovkjeller, montering ventiler og evt avfuker,

Kostnadsestimat: Under 20 000









TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilbygg stue med trebjelkelag og stubbegulv mot krypkjeller.
Adkomst via luke fra kjeller og egen treluke mot terreng.
Lufting via ventiler og inn mot kjeller.
Litt fukt på utildekket sandgrunn. (mangler fuktsperring mot grunn) + noe materialer som ligger på terreng.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Litt fukt på utildekket sandgrunn. (mangler fuktsperring mot grunn) + noe materialer som ligger på terreng.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Rydding vekk materialer og legging av fuktsperre på grunn, som klemmes opp mot mur.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Huset har ny beiset tretrapp med tette opptrinn, returgelender på loft.
Deler av spilerekkverk ikke godt nok innfestet.
For store åpninger i returgelender loft.
Ikke ferdigstilt overgang trapp mot gulv loft.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Innfestingen av rekkverket bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000









TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Nye malte kompaktdører i hele huset, skyvedør til vaskerom.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dalheimveien 116, 8178 HALSA
Gnr 26 - Bnr 16
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vaskerom med vinylbelegg på gulv med oppbrett, baderomspanel på vegger anlagt på sokkellist.
Vaskeromsinnredning med benk og nedfelt stort skyllekar.
Opplegg for vaskemaskin, opphevet plass for vaskemaskin integrert i innredning.
Balansert ventilasjon.
Plastsluk i gulv.
Godkjent fall mot sluk, 25mm høydeforskjell topp sluk/topp belegg ved terskel.
Termostatstyrt gulvvarme.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerom med baderomspanelte vegger og Huntonitt Symfoni himlingsplater.
Baderomspanel anlagt på sokkellist.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier







1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, belegg klemt i plastsluk og oppbrett på vegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ny plastsluk med vinylbelegg klemt i sluk under slukring.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Vurder mulighet for lettere tilkomst sluk.

Tilstandsrapport









1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom med innredning, benkeplate og nedfelt stort skyllekar.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Foretatt inspeksjon og fuktmåling i himling under baderom (stort nok hull rundt avløpsrør/sluk), ingen avvik registrert.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerom tilknyttet boligens balanserte ventilasjon.
Åpningsvindu og tilluft under skyvedør tilstøtende rom.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





Dalheimveien 116, 8178 HALSA
Gnr 26 - Bnr 16
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport



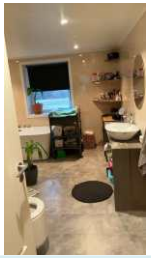
1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med vinylbelegg på gulv med oppbrett, baderomspanel på vegger anlagt på sokkellist og Huntonitt Symfoni himlingsplater.
Badet inneholder vegghengt innebygget wc, stor dusjnisje med 2 dusjer, innredning med servant og badekar.
Balansert ventilasjon og tilluft under dørblad.
Godkjent fall mot 2 sluker og over 25mm høydeforskjell topp sluk/topp belegg terskel.
Termostatstyrt gulvvarme.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

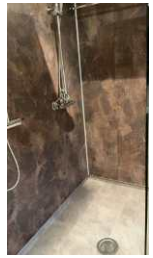
Beskrivelse

Baderom med baderomspanelte vegger, anlagt på sokkellist klemt over belegg.
Huntonitt malte himlingsplater.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier









1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport















1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har vinylbelegg klemt i plastsluk.
Tilgjengelige sluker for renhold og inspeksjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder vegghengt innebygget wc, innredning med servant, badekar og dusjnisje med 2 dusjer.
Opplegg for synliggjøring av evt lekkasje fra innebygget sisterne.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

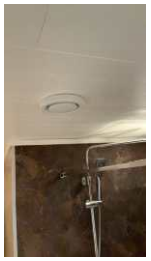
Baderommet er tilkoblet balansert ventilasjon.
Åpningsvindu og tilluft under dør tilstøtende rom.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Dalheimveien 116, 8178 HALSA
Gnr 26 - Bnr 16
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Foretatt inspeksjon og fuktmåling i himling under baderom (stort nok hull rundt avløpsrør/sluk), ingen avvik registrert.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier







KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette finerte fronter og laminat benkeplate.
Planlimt stort benkebeslag.
Platetopp med nedfelt avtrekksvifte.
Integrert oppvask og stekeovn.
Stål kjøl og fryseskap. Frittstående micro.
Komfyrvakt i tak over ventilatorhette.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med backdraft opptrekkbar ventilatorhette, motorenhet i kjeller under og avtrekk videre derfra ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

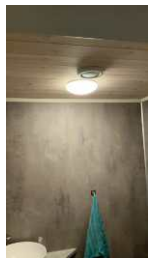
TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med innebygget vegghengt wc og innredning med servant.
Samleskap rør i rør i vegg på toalettrom.
Opplegg for synliggjøring av lekkasjevann fra vannskap/innebygget sisterne i baderom med sluk vegg i vegg.
Balansert ventilasjon og tilluft under dør mot tilstøtende rom.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier







Dalheimveien 116, 8178 HALSA
Gnr 26 - Bnr 16
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Huset har plast rør i rør vannledninger med samleskap på toalettrom.
Vannfilter ved inntak fra brønn og synlig lett tilgjengelig stengekran.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier









TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Nye plast avløpsrør i hele huset.
Stakemulighet i kjeller.





Tilstandsrapport









TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Huset har balansert ventilasjon, aggregat plassert på kvist, avtrekk over tak.
Blindlokk i tak loft og stue uten ventil...

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 **Andre VVS-installasjoner**

Beskrivelse

Huset har varmepumpe luft/luft fra 2019.
Fast el-tikobling med servicebryter ute på vegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier









Tilstandsrapport

TG 1 **Varmtvannstank**

Beskrivelse

Huset har en 200l VV bereder plassert på vaskerom.
Fast el-tilkobling med vippebryter.
Avrenningsmulighet til sluk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







TG IU **Andre installasjoner**

Beskrivelse

Fiber lagt frem til boligen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Nytt El-anlegg i hele boligen. Varme i gulv utvendig inngangsparti og trapp. Gulvvarme på bad, vaskerom og entre.
Sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring på 63A.
Nytt inntak med inntaksskap på vegg utvendig.

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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Bravida ref egenerklæring

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Anlegget er tilnærmet nytt, rundt 6 år gammelt.
Dokumentasjon i boligmappa.







TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det ble lagt ny drenering på alle sider 2017, ref eiers opplysninger og bilder.
Ikke synlig utvendig fuktsikring over terreng.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Ifølge vedlagte bilder og visuell observasjon, mangler det utvendig fuktsikring.
Imidlertid fylt opp med singel over drenering opp langs mur.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnad gjelder nærmere undersøkelser.

Dalheimveien 116, 8178 HALSA
Gnr 26 - Bnr 16
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000









TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hovedhus har betonggrunnmur fra byggeår, lecamurt grunnmur på tilbygg.
Sprekker påvist flere steder, mest på betonggrunnmur.
Et par større sprekker som bør vurderes og lokalt utbedres.
Mur under tilbygg inngang med større oppsmuldring.
Avvik høydeforskjell gulv stue, der det kan se ut som om at grunnmur i nedre hjørne mot sør har seget noe, og bør undersøkes nærmere.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Sprekker påvist flere steder, mest på betonggrunnmur.
Et par større sprekker som bør vurderes og lokalt utbedres.
Mur under tilbygg inngang med større oppsmuldring.
Avvik høydeforskjell gulv stue, der det kan se ut som om at grunnmur i nedre hjørne mot sør har seget noe, og bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Påviste skader må utbedres.

Kostnad for nærmere undersøkelser og utbedring dårlig grunnmur tilbygg inngangsparti + sig lecamur nedre hjørne.
Har kan kostnad ikke fastsettes eksakt, da omfang utbedring er usikker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt med flat dyrket mark omkring, skrånet ned mot bekk mot sør.
Åpen "fløvannsgrøft" fra parkering mot dyrket mark mot nord/vest.
Område mot vest med veranda er det er fall og grop inn mot mur. (synlig fukt opp på mur i aktuelle område)
Delvis gruset areal rundt inngangsparti og innkjørsel.
Nylig oppgruset/dukbelagt innkjørsel og parkering.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør undersøkes nærmere, og evt gjøres tiltak slik at det ikke er fall mot mur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





fall mot mur/grop med synlig fukt opp på mur.





Åpen grøft mot dyrket mark nord7vest

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Huset er tilknyttet privat brønn med plast vannledning, og plast avløpsrør fra bolig til glassfiber septiktank, og videre til grøft/sjø.

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.
• Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Konsekvens/tiltak

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

Undersøk nærmere alder på utvendig vann og avløpsrør + dokumentasjon på vannkvalitet.

Dalheimveien 116, 8178 HALSA
Gnr 26 - Bnr 16
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Huset har glassfiber slamavskiller med plast avløpsrør fra bolig og videre overløp til grøft.

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

Beskrivelse

Rekkverk rundt kjellernedgang bør etableres, da høyden er i overkant 50cm.
Mangler rekkverk rundt støpt platting/trapp inngangsparti, høyde på grense til at dette er påkrevd.
Rekkverk bør uansett monteres for sikkerhets skyld.
Deler av spilerekkverk innv trapp ikke godt nok innfestet.
For store åpninger i returgelender loft.
Huset har tilstrekkelig med brannvarslere og brannslukker.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.









Bygninger på eiendommen

Fjøsbygning



Anvendelse
Bod

Byggeår
1955

Kommentar
Cirka byggeår

Standard
Tidligere fjøsbygning som i dag benyttes til bod/oppbevaring.
Betong grunnmur og uisolert bindingsverk over mur, utvendig kledd med trebordkledning.
Enkel sperrekonstruksjon i tre, utvendig tekket med bølgeblikk.

Vedlikehold
Bygning med generelt behov for oppgradering og vedlikehold, fremtidig bruk er bestemmende på omfang oppgradering/evt sanering.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

245 m²/175 m²

Enebolig: 4 Soverom, Gang, Hall m/trapp, Toalettrom, Stue, Vaskerom, Bad, Garderobe, Kjøkken, Entré, 2 Bod

Andre bygg: Fjøsbygning
Bruksareal andre bygg: 40 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 400 000**

Markedsvurdering
Eiendom som ligger åpent til på Solhaug, Halsa i Meløy kommune. Flat/lett skrånet tomt med meget gode sol og lysforhold, sjøutsikt.
Ca 2 km til skole og barnehage, 1 km til sentrum med butikker, bensinstasjon, småbåthavn og pub.
Kort gangavstand til Halsa stadion med kunstgress og gressbane. Turområder like utenfor døren.

Totalrenovert bolig med store rom og fin beliggenhet i nær butikk skole, barnehage og fotballanlegg.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bakkaveien 8 ,8178 HALSA 108 m²	2002	3 sov	31-08-2022		**2 310 000**		2 310 000	**21 389**
2	Osa 64 ,8170 ENGAVÅGEN 193 m²	1977	5 sov	21-08-2024	2 690 000	**3 750 000**		3 750 000	**17 857**
3	Æsvik 5 ,8178 HALSA 167 m²	1905	4 sov	22-02-2021	3 000 000	**2 900 000**		2 900 000	**17 365**
4	Askaliveien 1 ,8170 ENGAVÅGEN 139 m²	1961	4 sov	23-04-2023	2 350 000	**2 220 000**		2 220 000	**15 971**
5	Kirkeveien 67 ,8178 HALSA 122 m²	1951	5 sov	22-10-2023	1 970 000	**1 810 000**		1 810 000	**14 836**
6	Grindåsen 20 ,8178 HALSA 142 m²	1995	4 sov	12-03-2020	2 275 000	**2 050 000**		2 050 000	**14 437**
7	Vall 258 ,8170 ENGAVÅGEN 120 m²	1963	5 sov	25-03-2026	2 190 000	**2 100 000**		2 100 000	**13 636**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 100 000**
Fjøsbygning			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	180 000
Sum teknisk verdi - Fjøsbygning	Kr.		**20 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 120 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 450 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

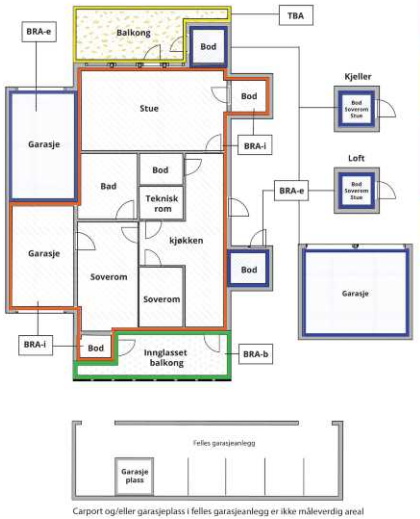
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	60			60		24	84
1. Etasje	115			115			115
Krypkjeller		20		20			20
Kjeller		50		50			50
SUM	**175**	**70**				**24**	**269**
SUM BRA	**245**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang m/trapp		
1. Etasje	Hall m/trapp, toalettrom, stue, vaskerom, bad, garderobe, kjøkken, entré		
Krypkjeller		Kryperom	
Kjeller		Grovkjeller / bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Totalrenovering ferdigstilt ca 2020

Fjøsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Dalheimveien 116, 8178 HALSA
Gnr 26 - Bnr 16
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	167	78
Fjøsbygning	0	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Kåre Kildal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1837 MELØY	26	16		0	10055.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dalheimveien 116

Hjemmelshaver

Elvenes Liss-Emma Antonsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom som ligger åpent til på Solhaug, Halsa i Meløy kommune. Flat/lett skrånet tomt med meget gode sol og lysforhold, sjøutsikt.
Ca 2 km til skole og barnehage, 1 km til sentrum med butikker, bensinstasjon, småbåthavn og pub.
Kort gangavstand til Halsa stadion med kunstgress og gressbane. Turområder like utenfor døren.

Adkomstvei

Privat stikkvei fra Dalheimveien.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Om tomten

Tilnærmet flat opparbeidet tomt med grøntarealer, noe beplantning busker og trær.
Gruset innkjørsel og parkering foran bolig.
Tomten ligger åpent til med meget gode sol og lysforhold. Sjøutsikt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	18.05.2026	Tilstandsrapport fra 2024 v/Halsa Bygg as	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.05.2026	Mottatt 18.5.26	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FG7358

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Dalheimveien 116, 8178 HALSA
Gnr 26 - Bnr 16
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Elvenes, Liss-Emma A
18.05.2026
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

Liss-Emma Elvenes

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Dalheimveien 116
8178 Halsa

1837-26/16/0/0

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?:** 2019
   Firmanavn: Svartisen VVS
   Beskrivelse av arbeidet: Total renovering og oppgradering av bad, vaskerom og kjøkken av faglærte
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Monter Solhaug
   Beskrivelse av arbeidet: Total renovering og oppgradering av bolig

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Bad, kjøkken og vaskerom ble bygget opp mellom 2017 og 2019. De er bygget iht standard

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Monter Solhaug
   Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av bolig, tak, vegger, vindu (3.lags, dører osv. er skiftet.

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?
• **Ja**

Se tilstandsrapport. Huset er rettet opp under renovering.

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

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Geir Hansen v Heppe
   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering rundt hele huset

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Hele boligen**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Tidligere leieboer har klaget på kjøkkenvifte, har vært sett på og fått tilbakemelding om at det fungerer fint per dd.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **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?:** 2019
   Firmanavn: Svartisen vvs
   Beskrivelse av arbeidet: Installering av ny varmepumpe

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Monter Solhaug
   Beskrivelse av arbeidet: Ny pipe, og nytt ovn

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?:** 2019
   Firmanavn: Bravida
   Beskrivelse av arbeidet: Helt nytt elektrisk anlegg, inntak er også lagt i jorden kontra luftspenn.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Tilleggsbygget er en eldre ubrukt fjøs.

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Geir Hansen v/heppe
Beskrivelse av arbeidet: Trekkerør fra hovedhus til tilleggbygning er lagt klart for å kunne dra strøm eller vann dit.

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

Har vært noe feil med oppvaskmaskin, men er blitt utbedret av leverandør.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
Firmanavn: IKEA
Beskrivelse av arbeidet: Service personell fra ikea

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**

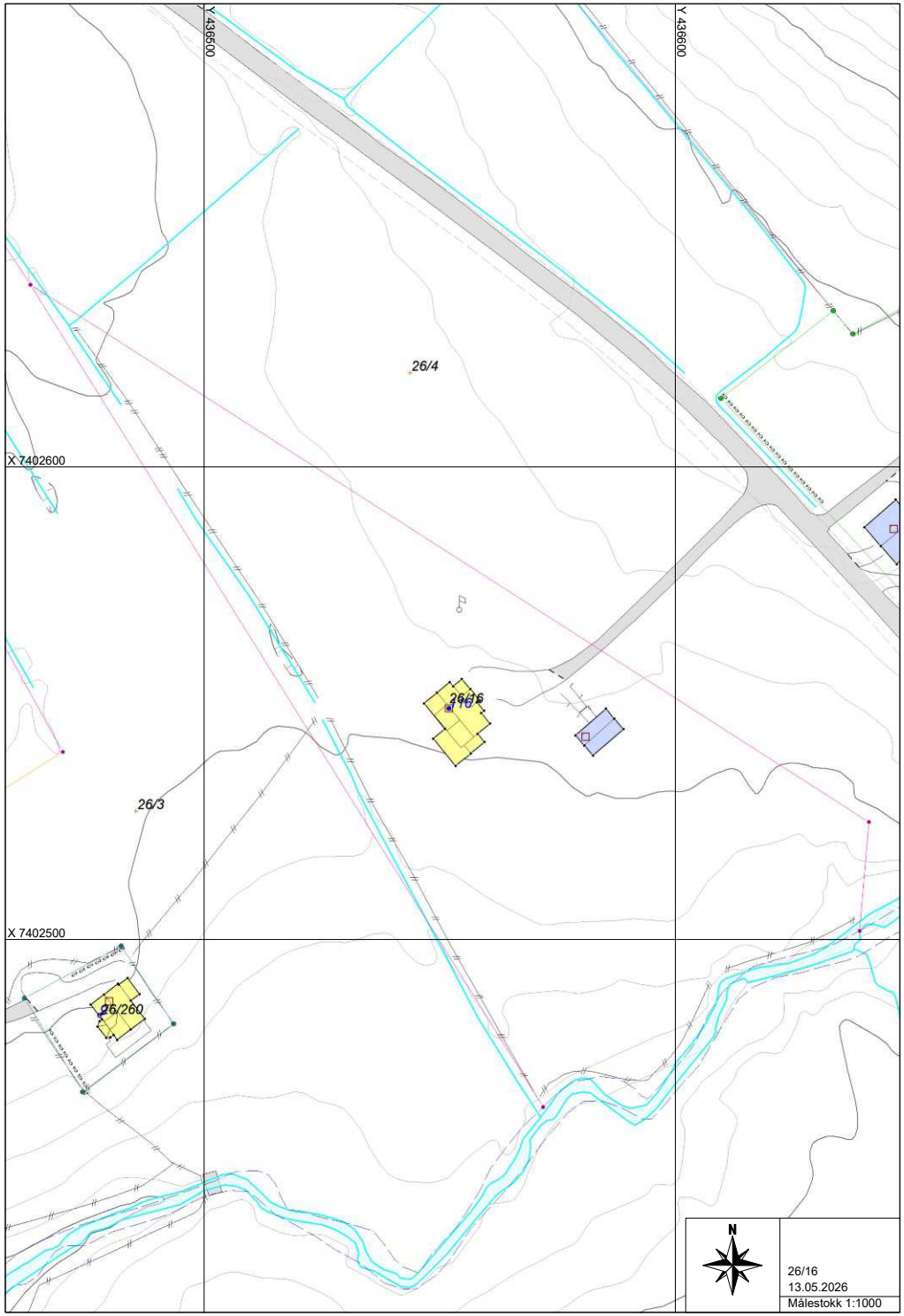
Bolig selges med boligselgerforsikring

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.



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

For matrikkelenhet:

Kommune:	1837 - MELØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	13.05.2026 kl. 13:36
Gårdsnummer:	26	Produsert av:	Thomas Spreer
Bruksnummer:	16	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:	ELVENES
Etableringsdato:	19.12.1931
Skyld:	0,1
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 26 / 16	10 055,2 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		[redacted]	ELVENES LISS-EMMA A		Toppen 25 8079 BODØ	1 / 1

Eiere registrert hos Skat

Rolle	Status	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		ELVENES LISS-EMMA A		Toppen 25 8079 BODØ	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7402550	436552		10 055,2 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skyldfordeling	19.12.1931				
Skyldfordeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1837 - 26/3	0
Mottaker	1837 - 26/16	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Dalheimveien	6102	116			Grunnkrets	0210	Halsa	Nei
						Stemmekrets:	5	Halsa/Holandsfjord/Ågskardet	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10010502	Halsa	
				7402549	436552	Postnr.område:	8178	HALSA	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 188 564 666
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7402543 Øst: 436581
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

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

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	26/16

Bygningsnr: 188 564 674
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7402549 Øst: 436552
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	245	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	245	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
H02	0	50	0	50	0	0	0
H01	1	125	0	125	0	0	0
K01	0	70	0	70	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6102 Dalheimveien 116	H0101	Bolig	245	0		0	0	26/16

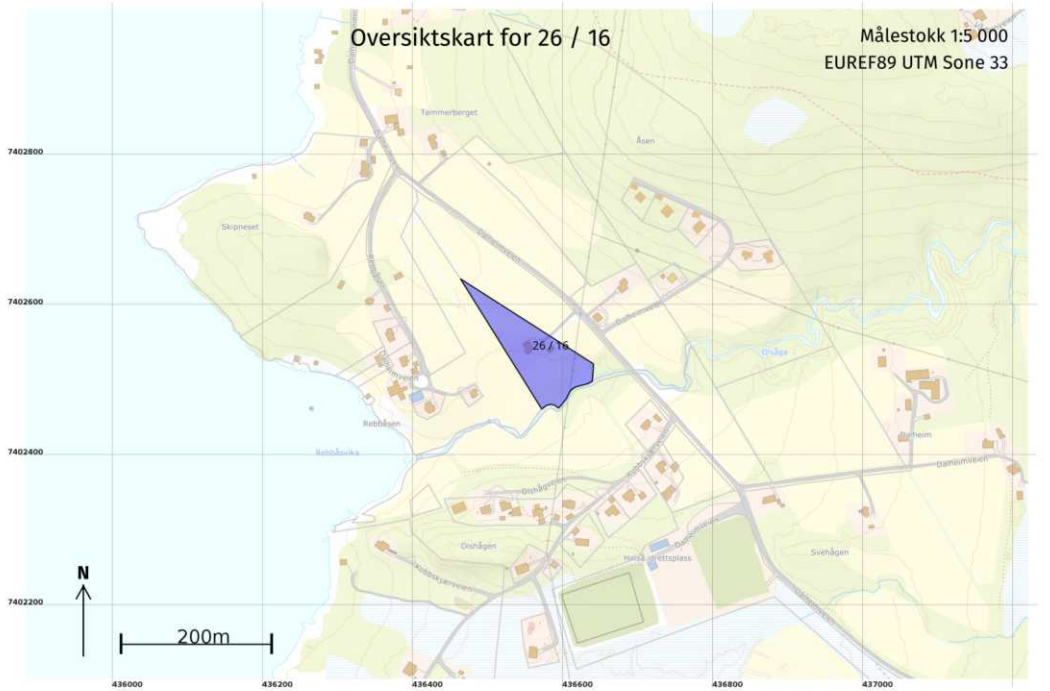
Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

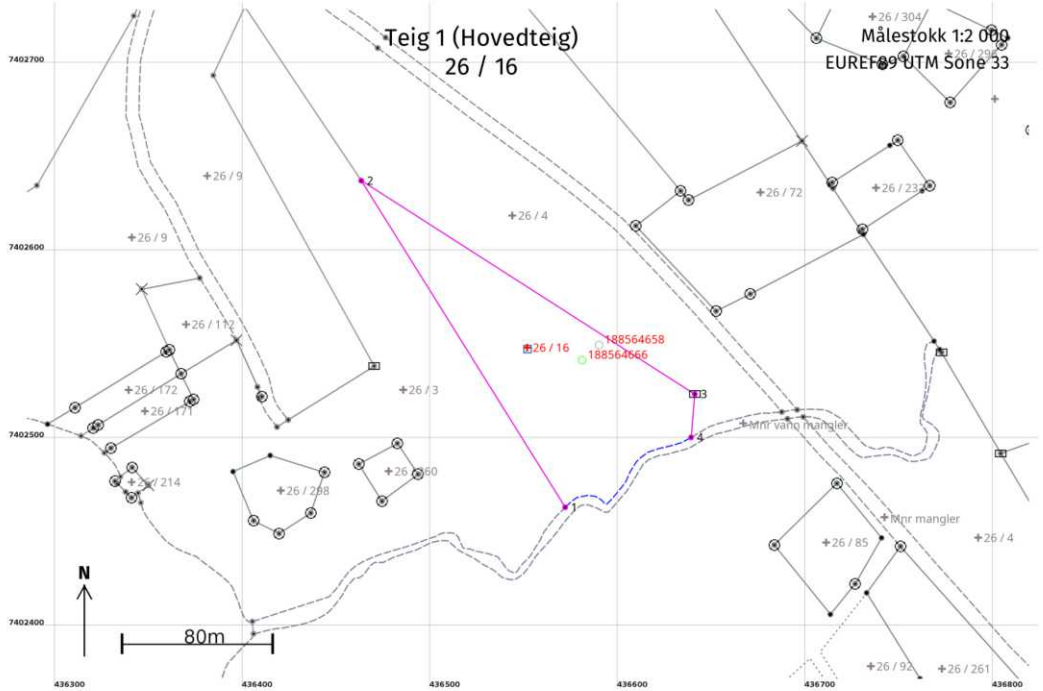
Bygningsnr: 188 564 658
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7402551 Øst: 436590
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	01.01.2023

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	26/16


Oversiktskart for 26 / 16
Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 33
26 / 16
N
200m
7402800
7402600
7402400
7402200
436000
436200
436400
436600
436800
437000


Teig 1 (Hovedteig)
26 / 16
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 33
26 / 16
188564658
188564666
Mnr vant mangler
Mnr mangler
N
80m
7402700
7402600
7402500
7402400
436300
436400
436500
436600
436700
436800

Areal og koordinater

Areal: 10 055,2 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

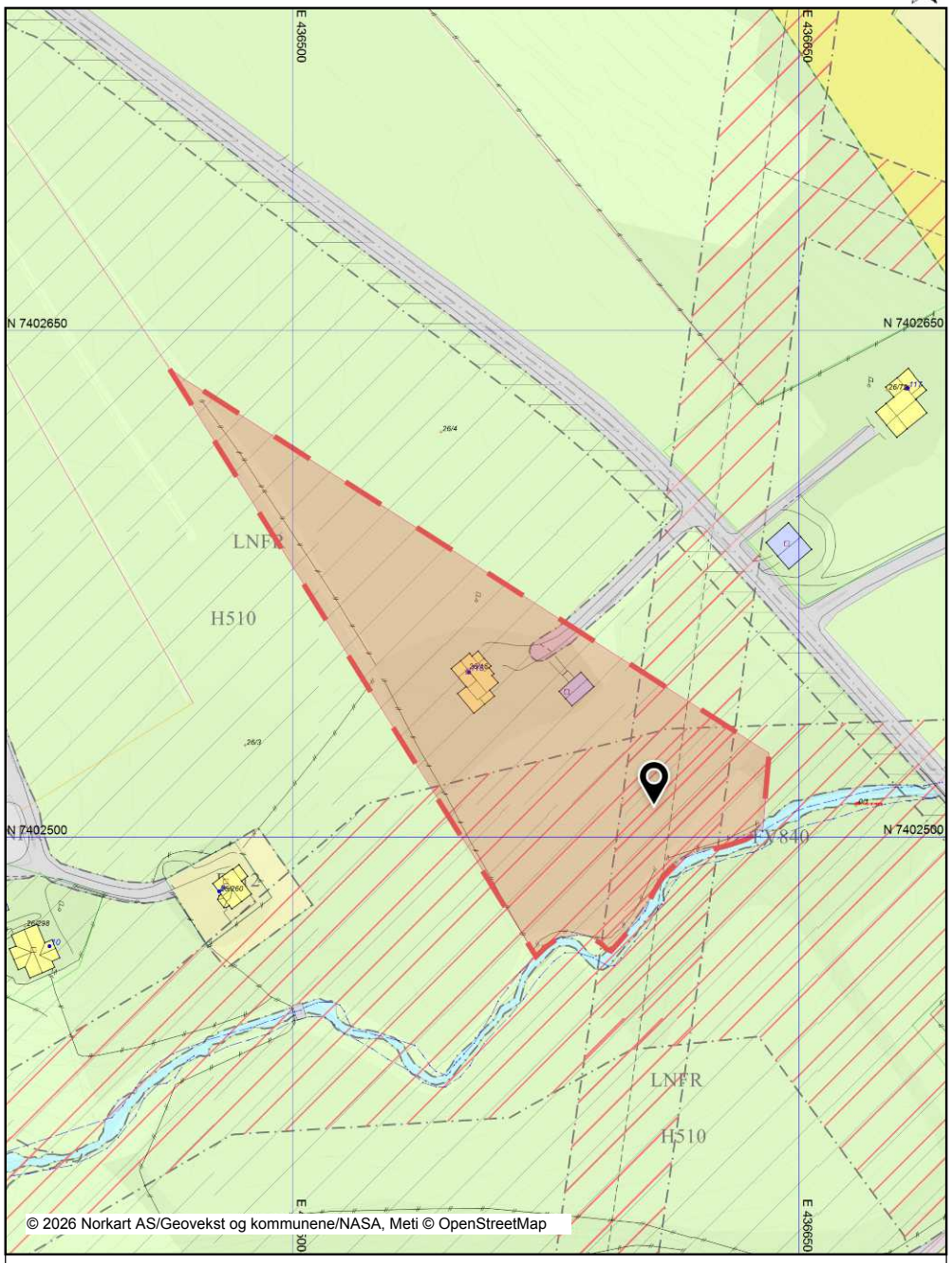
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7402550 **Øst:** 436552

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7402464,67	436572,00	205,06	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	7402638,58	436463,35	210,92	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	7402524,91	436641,02	23,13	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	7402501,86	436639,06	85,71	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200 200	

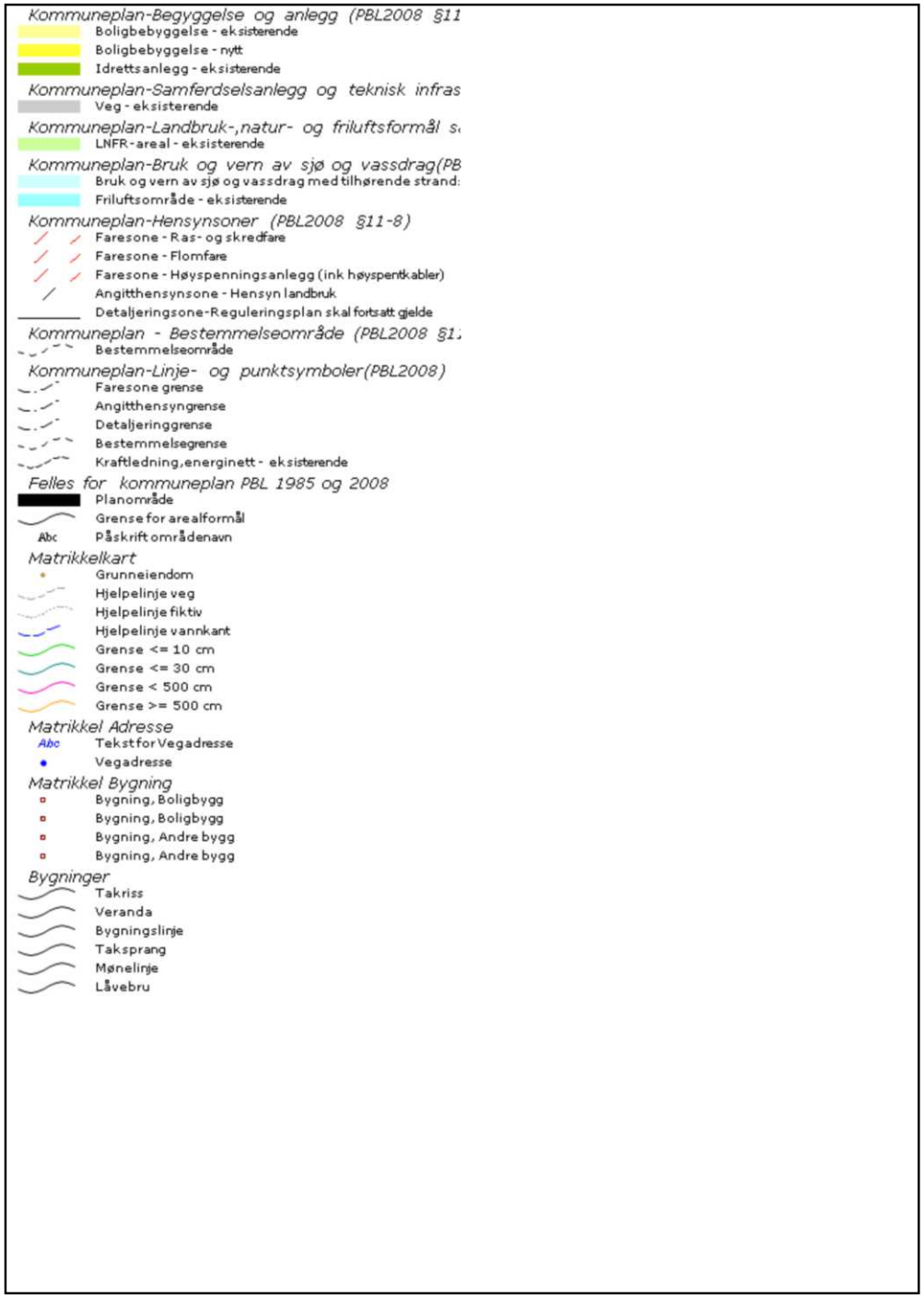
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 12.05.2026 Målestokk: 1:1500 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



AVTALE OM LEIE AV JORD

1. Avtalens omfang

Liss-Emma A. Elvenes (heretter kalt eier) leier til

Jens Handeland (heretter kalt leier)

følgende arealer på eiendommen _____ gnr 26

bnr 16 i MELØY

Arealslag	Daa
Fulldyrka jord	7
Overflatedyrka jord	
Innmarksbeite	

Det leide arealet skal drives som tilleggsjord til eiendommen

_____ gnr 7 bnr 2 i MELØY

Leieren får rett til å bruke eksisterende transport- og driftsveger i driften av leiearealene.

Annet som omfattes av leieavtalen:

_____

_____

_____

Vedlagte kart viser leieavtalens arealer.

2. Avtalens varighet.

Avtalens varighet er 10 år regnet fra 1/1-2019 (dato/år).

Det kan ikke avtales en kortere leietid enn 10 år. Avtalen kan ikke sies opp i leietiden, se likevel punkt 8.

3. Arealenes tilstand og bruk.
Leieren overtar landbruksarealene, gjerder og veier i den tilstand de er når leieavtalen trer i kraft. Arealene skal nyttes til jordbruksformål og skal drives på en faglig forsvarlig måte. Leieren overtar de plikter som eieren har ved vedlikehold av gjerder og veier. Leieren er ansvarlig for å etterkomme offentlig påbud og forskrifter ved bruk av arealene. Ved opphør av leieavtalen skal arealene, gjerdene og veiene være i like god stand som ved overtagelsen. Det kan settes opp en tilstandsrapport over landbruksarealene, gjerder og veier av partene i fellesskap, eller det kan avholdes skjønn av representanter som partene velger

4. Vedlikehold og nydyrking.
Leieren gis rett til å drenere og kanalisere arealene etter behov. Dette gjelder også for nydyrking og for bygging av transportveg til nydyrkings- felt. Arbeidet skal utføres etter planer godkjent av eieren. Offentlige driftstilskudd for det nydyrkede areal tilfaller leieren. Eventuelle investeringstilskott fordeles mellom eier og leier etter avtale.

5. Leieavgift.
Leieavgiften er kr 0 pr år.

Den forfaller til betaling første gang –og siden årlig til samme dato. Etter krav fra en av partene kan leieavgiften reguleres etter ____år.

6. Framleie.
Framleie er ikke tillatt uten samtykke fra eieren, og det kan ikke skje uten at eieren har fått tillatelse til slik endring i henhold til jordloven § 8a.

7. Eierskifte.
Hvis eieren dør eller hjemmelen skifter på annen måte, trer den nye eieren inn i avtalen med de samme rettigheter og plikter som tidligere eier.

Ved eierskifte på leierens eiendom har den nye eier rett til å overta avtalen uendret.

8. Mislighold.
Vesentlig mislighold av denne avtalen gir både eier og leier rett til å kreve at avtalen opphører. Som vesentlig mislighold regnes for eksempel at leieavgiften ikke er betalt innen 6 måneder etter fristen eller at arealene brukes til andre formål enn landbruk. Som vesentlig mislighold regnes også framleie som ikke er godkjent av eieren, eller at gjerder og/eller veier ikke blir vedlikeholdt hvis dette er leiers ansvar. Det samme gjelder når jorda vanhevdes.

9. Tvist om avtalen.
Tvist eller tvil om denne avtalens forståelse avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsnemnd som skal bestå av tre medlemmer. Partene skal oppnevne en representant hver og disse skal oppnevne en leder. Dersom representantene ikke blir enige om leder av nemnda, skal lederen oppnevnes av sorenskriveren. Voldgiftsnemnda fordeler kostnadene ved voldgiften mellom partene.

Før tvisten bringes inn for voldgiftsnemnda, skal forhandlinger om minnelig løsning være forsøkt.

10. Tinglysing.
Avtalen kan tinglyses. Tinglysingsomkostningene bæres av leier.

11. Annet.
Denne avtalen er i tre eksemplarer hvorav partene beholder hver sin og den tredje oppbevares av kommunen.

Åmnes den 10/4 - 2023

Liss-Emma A. Elle Jens Handeland

eier leier

Som eiers ektefelle samtykker jeg i leieavtalen.

_____, den _____

_____
ektefelle

Vi bekrefter at partene egenhendig har undertegnet avtalen i vårt nærvær og at de er over 18 år.

_____, den_____

1._____

2._____

DRIVEPLIKT

Fra 1. juli 2009 er reglene om driveplikt på jordbruksarealer endret. Driveplikten fremgår av § 8 i jordloven (lov av 12. mai 1995). Jordloven § 8a gir hjemmel for dispensasjon fra driveplikten.

Jordloven § 8 slår fast at "*Jordbruksareal skal drivast*".
Som jordbruksareal regnes etter denne bestemmelsen fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite slik disse er definert i AR5, arealklassifiseringene fra Skog og landskap. Det er ikke noen forutsetning – slik tilfelle var etter tidligere § 8 – at driften må være lønnsom.

Driveplikten er en personlig og varig plikt som ikke er knyttet opp mot ervervet av en eiendom. I et sameie påhviler driveplikten hver enkelt sameier.

For at driveplikten skal være oppfylt, må jorda holdes i en slik kulturtilstand at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling vurdert i lys av produksjonsegenskapene. Dette innebærer at arealene som utgangspunkt må høstes og kultiveres årlig.

Eieren har en plikt til å drive eiendommens jordbruksareal så lenge vedkommende er eier. Eiere som velger å oppfylle driveplikten personlig, må stå faktisk og økonomisk ansvarlig for driften. Eieren må være den som legger planer for driften og står ansvarlig for innkjøp av driftsmidler og salg av produkter. Det er adgang til å drive ved hjelp av ansatte.

Eieren kan velge å oppfylle driveplikten ved bortleie. Følgende vilkår må da oppfylles:
- det må inngås skriftlig leiekontrakt
- leietiden kan ikke være kortere enn 10 år, og leiekontrakten kan ikke sies opp av eieren i leietiden
- leieavtalen må føre til en driftsmessig god løsning
- kopi av leieavtalen må sendes til kommunen

Det kan søkes om fritak fra driveplikten. En slik søknad sendes til kommunen.

Kommunen skal føre tilsyn med at driveplikten blir oppfylt. Dersom driveplikten ikke blir oppfylt kan kommunen gi eieren pålegg om å leie bort arealene for en periode på minst 10 år. Statsforvalteren kan ilegge tvangsgebyr dersom driveplikten blir vesentlig misligholdt.

For ytterligere informasjon: Ta kontakt med kommunen eller se Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-2/2021.

Matrikkelrapport **BYG0011**
Kommune: 1837 MELØY

Bygg

Koordinatsystem:
23 - EUREF89 UTM Sone 33

Utvalgskriterier for rapporten

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

Adresse

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

Matrikkelenhet

Gnr: 26 Bnr: 16 Fnr: Snr:

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:
Etternavn: Fornavn:

Bygningsstatus

Nåværende:
Tidligere:
I periode fra: til:

Søkevindu

Øst: Nord:
Øst: Nord:

Subrapporter

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

Matrikkelrapport **BYG0011**
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
188 564 666			Tatt i bruk	181 Garasjeuthus anneks til		0	0	0	0	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
							7402543	436581	0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		1837 - 26/16

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		200393	ELVENES LISS-EMMA A		Toppen 25 8079 BODØ	1 / 1

188 564 674			Tatt i bruk	111 Enebolig	Bolig	1	245	0	245	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
							7402549	436552	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	2	0	50.0	0.0	50.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	1	1	125.0	0.0	125.0	0.0	0.0	0.0
Kjelleretasje	1	0	70.0	0.0	70.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101	Bolig	245	0		0	0	6102 Dalheimveien 116	1837 - 26/16

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		200393	ELVENES LISS-EMMA A		Toppen 25 8079 BODØ	1 / 1

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

Utskriftsdato: 11.05.2026

Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ
Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1837	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	275049111	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	188564674	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Dalheimveien 116, 8178 HALSA

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
6	0	1	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue 1. etg	Lukket ildsted	Jøtul AS	Jøtul F 373 v2 Advance

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
19.09.2023	Tilsyn	19.09.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 275049111

BruksenhetId	275049161	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	188564666	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

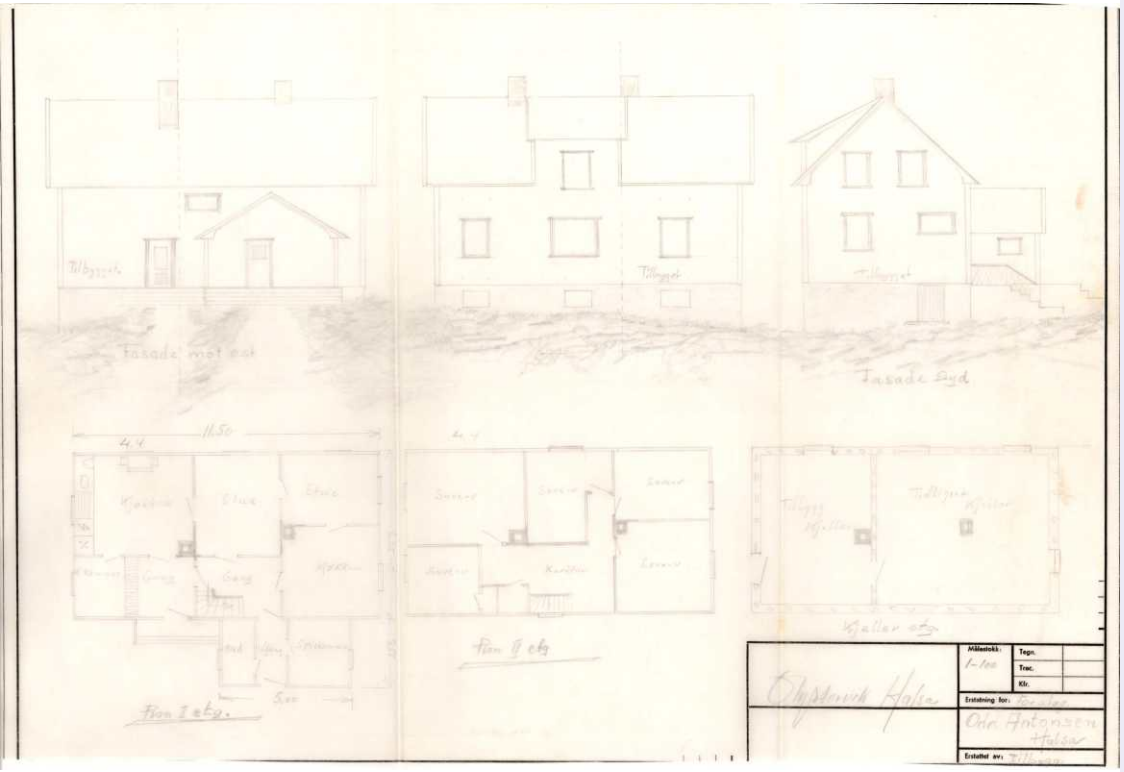
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 275049161.

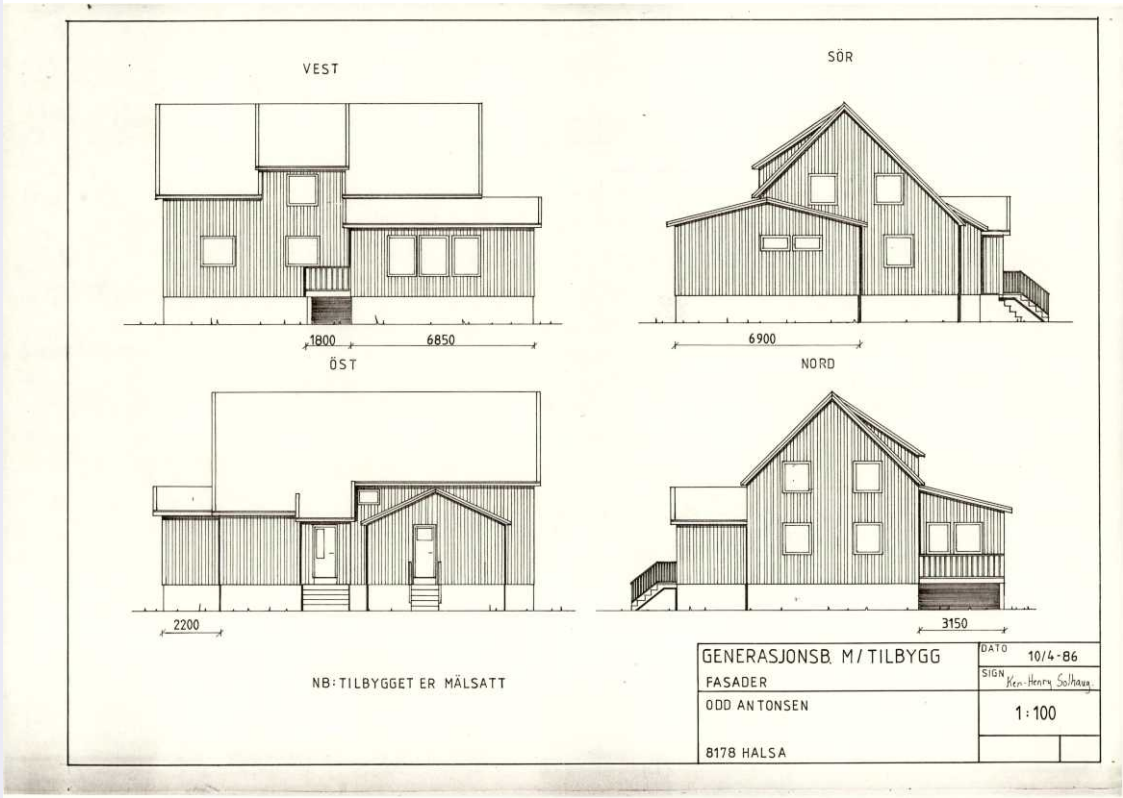
BruksenhetId	275049160	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	188564658	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

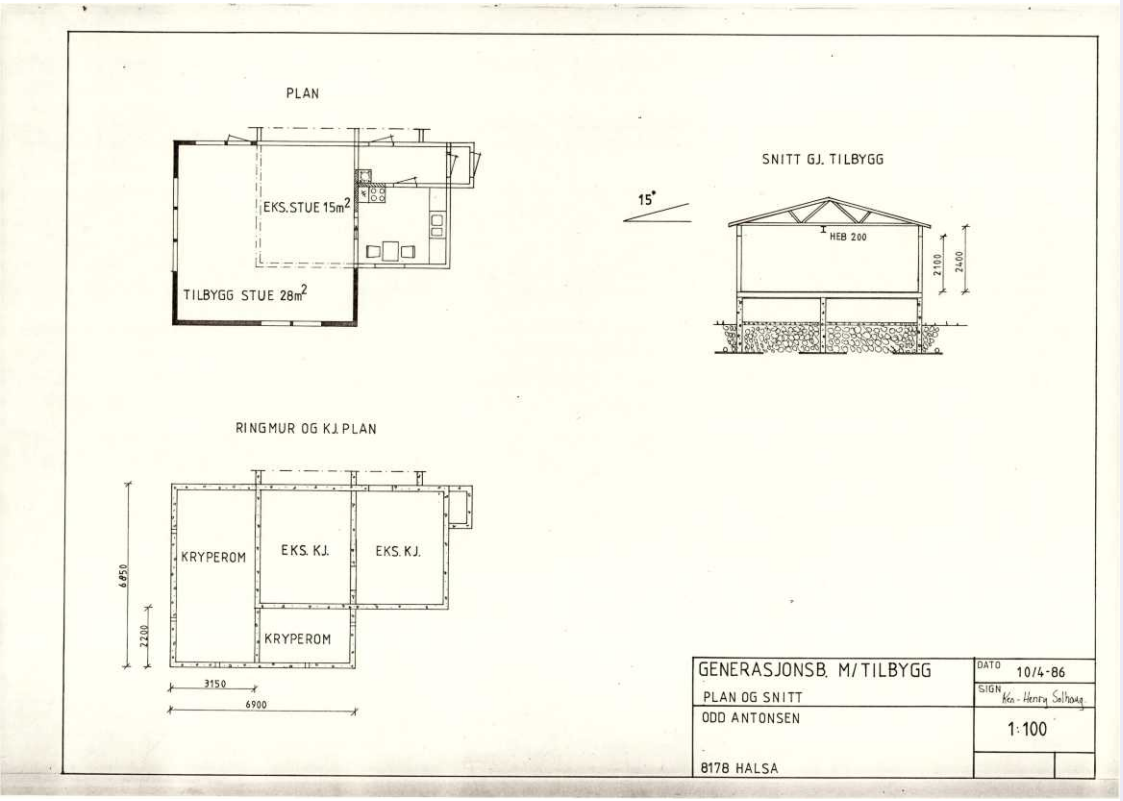
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 275049160.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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


Fasade mot øst
Fasade Syd
Fra 1 etg.
Fra 2 etg.
Kjeller etg.
Målestokk: 1-100
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Odd Antonsen
Halsa
Erstattet av:


VEST
SÖR
1800
6850
6900
ÖST
NORD
2200
3150
NB: TILBYGGET ER MÄLSATT
GENERASJONSB. M/ TILBYGG
FASADER
ODD ANTONSEN
8178 HALSA
DATO 10/4-86
SIGN Ken-Henry Solhaug
1:100



MELØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT
8150 ØRNES – Tlf. (081) 54 011

Odd Antonsen
8178 HALSA

Deres ref. | Vår ref. PAE | Dato 28. 05. 1986

DERES MELDING / SØKNAD OM BYGGETILLATELSE
FOR TILBYGG TIL BOLIG ~~/ GARASJE~~.

(mottatt 06. 05. 86)
på gnr. 26 bnr. 16 fnr.
adr.: 8178 HALSA

Søknaden er behandlet som melding i medhold av Bygningslovens § 86 A, og er dermed godkjent.

For bygningssjefen

Bygningsråd
Per-Arne Engamo

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

Dato: 12.05.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1837.26.16.0.0
Adresse: Dalheimveien 116
Eierkontakt: Elvenes Liss-Emma A

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2026: kr 4 620,56 *

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 12.05.2026

Faktura med forfall 20.05.26 - Kto.nr. 1503 35 69650, KID 26050000000189039, kr 1 155,14

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

Mvh
Iris Kundesenter

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

Meløy kommune – Eiendomsopplysninger
tlf: 75 71 15 74

Gnr.: 26 **Bnr.:** 16 **Fnr.:** **Snr.:**
Adresse: Dalheimveien 116, 8178 Halsa

Gjeldende planstatus med bestemmelser

Følgende planer/planvedtak gjelder for eiendommen:

Kommuneplanens arealdel**,** planident 2022001.

Ifølge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til:

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

Eiendommen berøres av hensynssone for landbruk: H510. Lokalisert i faresone for flom med hensynssonenavn H320_2. Lokalisert i faresone for høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler) H370.

Finnes det reguleringsplan(er) som omfatter eiendommen eller del av denne?
Nei [X] Ja [ ]

Andre reguleringsbestemmelser:

Kommuneplanens bestemmelser.

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

Opplysninger om aktuelle planer:

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

Med hilsen,

Yvonne Alida Myrvang

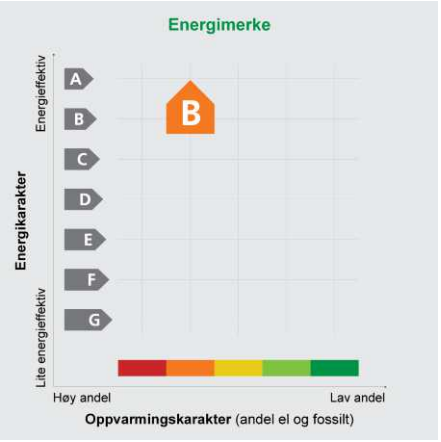
Meløy kommune

www.infoland.no
© Norsk Eiendomsinformasjon as

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Dalheimveien 116
Postnr	8178
Sted	Halsa
Leilighetsnr.	
Gnr.	26
Bnr.	16
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-964238
Dato	21.01.2019



Innmeldt av	Ken-henry Solhaug

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Enebolig	
Byggeår:	1934	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	170	
Ant. etg. med oppv. BRA:	2	
Detaljert vegger:	Ja	
Detaljert vindu:	Ja	
Dato for lekkasjetallmåling:	29.11.2018 00:00:00	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske panelovner Varmepumpe som avgir punktvarme Lukket vedovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dalheimveien 116	Gnr: 26
Postnr/Sted: 8178 Halsa	Bnr: 16
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 21.01.2019 10:33:04	Bygnnr:

Energimerkenummer: A2019-964238
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Ken-henry Solhaug

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolere loftsluke

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

Tiltak 7: Utskifting av vindu

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

Tiltak 8: Utskifting av ytterdør

Gammel ytterdør som isolerer og tetter dårlig skiftes ut med ny dør. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Generell informasjon

Boligen er av god kvalitet ,men ikke i samsvar med dagens byggekrav Tek10. Jeg anbefaler en total oppgradering av alle flater mot det fri/krypekjeller.

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.

Bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel 2025-2037 – vedtatt den 18. juni 2025

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.

<u>Retningslinje:</u>

- *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.

<u>Retningslinje:</u>
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. *Retningslinje:* *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.

Retningslinje:
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

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

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: 23260196 / Kristian Vagle, tlf. 918 83 523
Dalheimveien 116, 8178 Halsa.
Gnr. 26, Bnr. 16, 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: 23260196
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.05.2026

Kristian Vagle
Eiendomsmegler

918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no