

Velkommen til

Storhammarn 10, 8150 Ørnes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Storhammarn 10
8150 Ørnes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 970 000,-
Omkostninger	kr	75 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 045 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1949
BRA/BRA-i	197 / 169 m²
Soverom	4

Energimerke 

Velkommen til Granittveien 22 - en pen og innholdsrik enebolig, med sentral beliggenhet på Ørnes.

Boligen ligger i et rolig og meget barnevennlig boligfelt med lite trafikk. Kort vei til sentrumsområde med butikker, kafé mm. Treningsanlegg og meget godt turterreng i nærområdet!

Flott og romslig eiendom med hage på flere nivåer, grillstue, uthus, flere terrasser og parkeringsareal. Gode lys- og solforhold på eiendommen.

Boligen inneholder bla. romslig stue, lyst kjøkken, 4 soverom, kjellerstue, romslig bad og godt med bodareal.

Pen utsikt mot fjorden og nærområdet!

Ditt nye hjem? Velkommen til en hyggelig 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
Storhammarn 10, 8150 Ørnes

Registerbetegnelse
Gnr. 61, Bnr. 174, Meløy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 970 000,-
Omkostninger	kr	75 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 045 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 059 740,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 74 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss 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 14 400,-

Sum omkostninger kr 75 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 13 398,-
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

I følge informasjon fra Meløy kommune: BRA er beregnet utfra kartdata til 88 m². Dette er feil og vil bli rettet opp fra 01.07.2025. Kjøper må derfor påregne at oppgitte avgifter vil øke.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 5 259,- pr. 2025
Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober.
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 169 m²
BRA - e: 28 m²
BRA totalt: 197 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
4
Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype

Enebolig

Parkering
Gruset parkeringsområde på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 294 m² på eiet tomt.
ihht. matrikkelrapport fra Meløy kommune, datert 27.06.2025. Eiendommen består i hovedsak av gruset adkomst og parkering. Hage og plen på forskjellige nivåer, terrasser, utebod, grillstue, vedskjul og naturtomt.

Byggeår
1949 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

Underetasje
BRA-i 51 m²: Entré, trapperom, kjellerstue, toalettrom, vaskerom og 2 boder

1. etasje
BRA-i 79 m²: Hall, stue, kjøkken, bad, soverom og 2 trapperom

2. etasje
BRA-i 39 m²: Gang, 3 soverom og bod. Knekott. Luke i himling i gang, for adkomst til kaldloft.

Det er i tillegg en utebod på 18 m² og grillstue på 10 m² på tomten.

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.

I følge kommunen mangler det plantegninger i kommunens arkiv for opprinnelig bygg. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Boligen holder følgende standard:

Entré | Velkommen inn! Her kommer man først inn i en romslig entré, med god plass til yttertøy og sko.

Stue | Romslig vinklet stue med god plass til flere sittegrupper. Store vindusflater gir godt med lys inn. Vedovn i stuen.

Kjøkken | Innredning med heltre, slette fronter. Godt utbygget med skap og benkeplass. Takhøye overskap. Laminert benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikro og oppvaskmaskin. Børstet stålplate på vegg over benk.

Bad | Romslig bad med malt panel på vegger, vinyl på gulv, dusjkabinett, toalett og lys innredning.

Innvendige overflater | Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

Vannledninger | Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe. Innvendig stoppekran er plassert i kjeller.

Avløpsrør | Det er avløpsrør av støpejern og plast. Stakeluke er plassert i kjeller.

Ventilasjon | Skruventiler/vippeventiler gjennom yttervegger. Spalteventiler gjennom vinduskarmer.

Varmtvannstank | 200 liter varmtvannsbereder. Plassert i underetasje.
Produsert 2010.

Elektrisk anlegg | Automatsikringer. 63A hovedsikring. Sikringsskap er plassert i bod på 2. etasje. Delvis skjult, delvis åpent anlegg..
Fordelt over 11 kurser

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking tilbygg: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Veggkonstruksjon: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Takkonstruksjon/loft: Undertaket er misfarget.
- Vinduer: Vinduer med tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av alder vil typisk ha flere tegn på aldring og slitasje.

TG2 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
- Overflater og konstruksjon på toalettrom i underetasje: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk

avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er avvik: Det renner i toalett.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TG3 - Utvendig:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert rekkverk.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.
- Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

TG3 - Innvendig:
- Generell på bad i 1. etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Generell på vaskerom i underetasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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. 15 - Arbeid på vann og avløp: Flyttet VBB til badet/vaskerom. Arbeid utført av Bloch Rørlegger service i 2023.

Pkt. 23 - Arbeid på det elektriske anlegget: Kjøkken (komfyr og plata), lys på badet, varmekabel på badet. Taklys i gangen opp og et soverom. Arbeid utført av Meløy Elektro i 2023.

Pkt. 38 - Arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene: Byttet ny hoved tak. Arbeid utført av Reipå Bygg i 2022.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke | Decra stålpanner. Platene består av galvanisert stål, som er beskyttet med aluzink, epoksygrunning, knust stein og flere lag akryl. Taktekkingen er av pappshingel som fra tilbyggingsår på tilbygg og overbygget balkong. Saltak, taksperrer/takstoler utført i trekonstruksjoner.

Veggkonstruksjon | Hovedbygning med vegger av tømmer. Tilbygg utført i tradisjonelt bindingsverk. Tekket med stående trekledning. Malt utførelse.

Vinduer | 2 lags isolerglass i malte trerammer.

Dører | Ytterdører i trekonstruksjoner. Balkongdør med glassfelt. Det er installert elektronisk dørlås på hoveddør.

Balkonger/terrasser | Balkonger og terrasser er utført i impregnerte trekonstruksjoner. Spaltegulv av impregnert terrassebord.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1949, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

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

Oppvarming
Vedovn i stue. Varmepumpe i entré. Forøvrig elektrisk.

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

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 ligger i et område regulert til boligformål i henhold til kommunedelplan Ørnes, planident 2012001. Boligbebyggelse med feltbetegnelse B138. Eiendommen berøres av aktsomhetsområde for snøskred og potensiell jord-flomskred. Deler av eiendommen mot vei er innenfor reguleringsplan Ørnes sentrum II, planident 1982003. Eiendommen er regulert til kjørevei, med feltbetegnelse Veg nr. 1 RV 17. Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator. Formuesverdien er basert på at dette er en primærbolig.
kr 709 225,- for 2024

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
Wehazit Tsegezeab Tekeste og Merhawi Okube Tesfamariam

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 501519
Dato: 28.11.1946
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra gnr 61 bnr 1 fnr 6
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 501519
Dato: 28.11.1946

Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
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 49 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 4 000,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 09-07-2025 av Ståle Limstrand i Byggcon Nord 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 09.07.2025
Selgers egenerklæring, datert 01.07.2025
Energiattest
Bygningstillatelser for tilbygg datert 04.03.1957, 16.06.2003, 15.09.2008,
Matrikkelrapport, datert 27.06.2025
Grunnkart
Kommuneplankart
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













1. etasje

































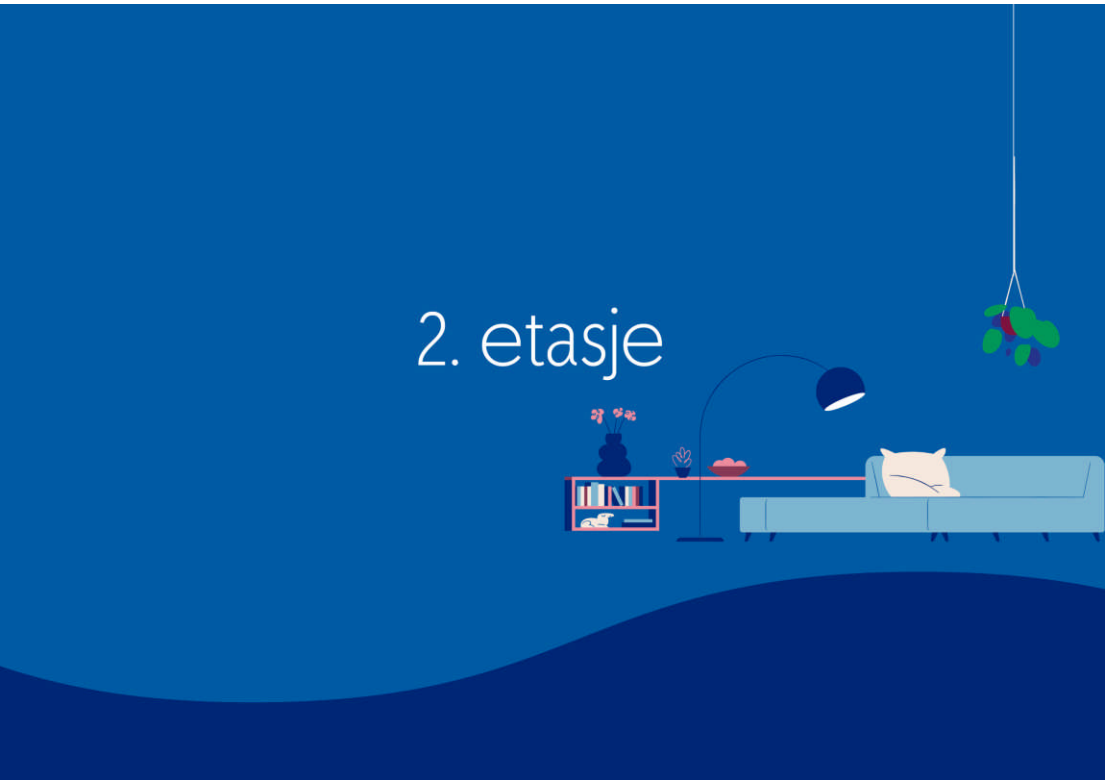








2. etasje

















Underetasje







Uteområdet









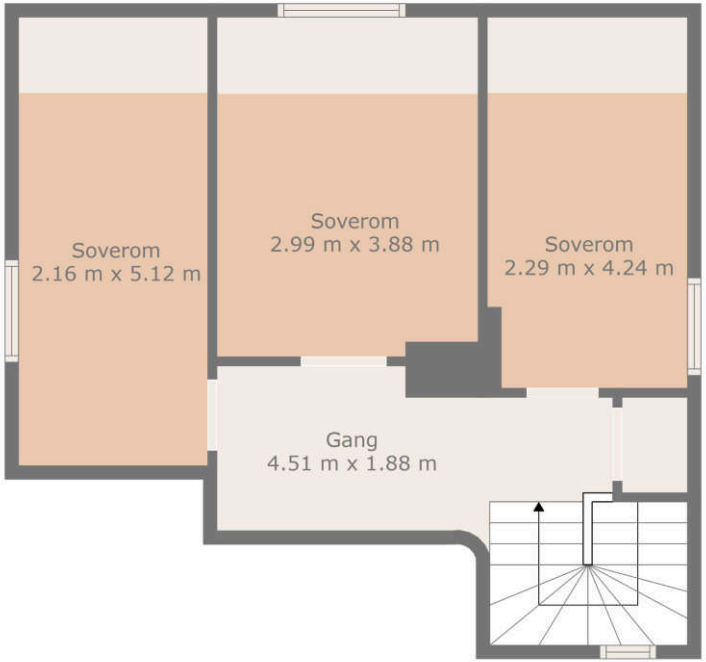




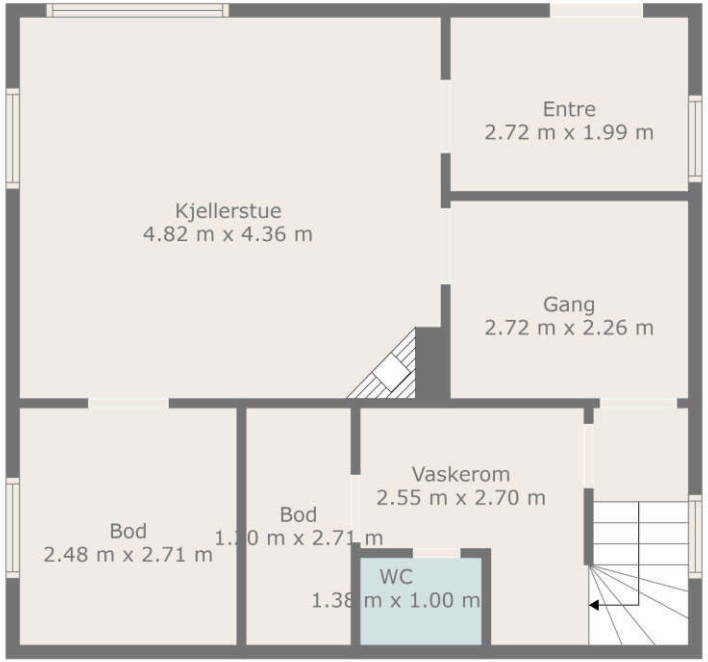
Plantegning



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.



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.

STORHAMMARN 10

Nabolaget Ørnes nord/Skipperbyen - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Meløy rådhus Linje 200, 436, 442	**3 min** 0.2 km
Bodø lufthavn	**1 t 42 min**

SKOLER

Spildra skole (1-7 kl.) 186 elever, 14 klasser	**4 min** 2.8 km
Ørnes skole (8-10 kl.) 146 elever, 10 klasser	**17 min** 1.6 km
Meløy videregående skole - Avdeling ... 120 elever, 5 klasser	**19 min** 1.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

LAD OPP - Ørnes - AC	**6 min**
Ørnes Supercharger	**7 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

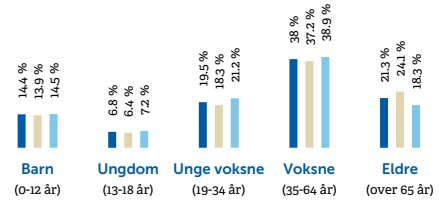
NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 67/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Reipå barnehage (1-5 år) 39 barn	**8 min** 7 km
Utsikten barnehage (0-5 år) 92 barn	**10 min** 8.4 km
Storvik barnehage (1-5 år) 7 barn	**19 min** 21.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Ørnes	**4 min**
Spar Ørnes PostNord	**4 min** 0.4 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

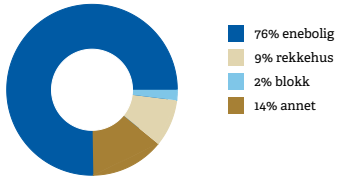
GATEPARKERING

Lett 84/100

SPORT

Aspdalen balløkke Ballspill	**11 min** 1 km
Mosvolldalen kunstgress Fotball	**15 min** 1.3 km
Meløy Sol- og Treningssenter	**8 min**

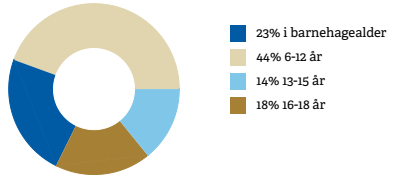
BOLIGMASSE



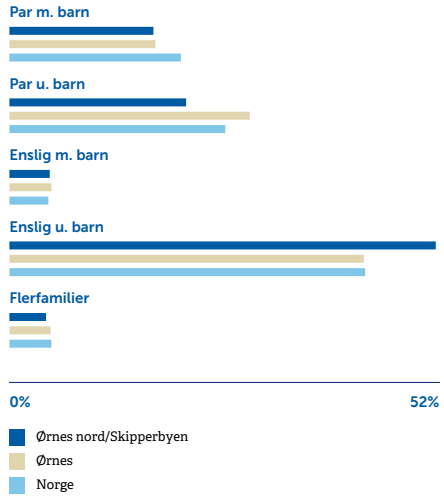
VARER/TJENESTER

Vitusapotek Meløy	**2 min**
Ørnes Vinmonopol	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

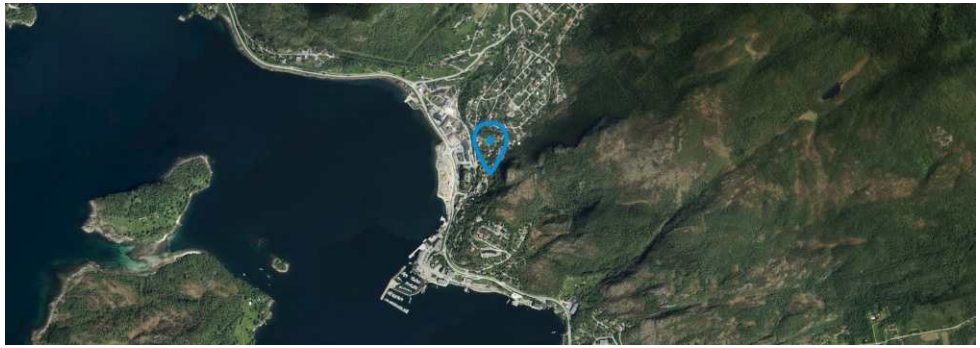


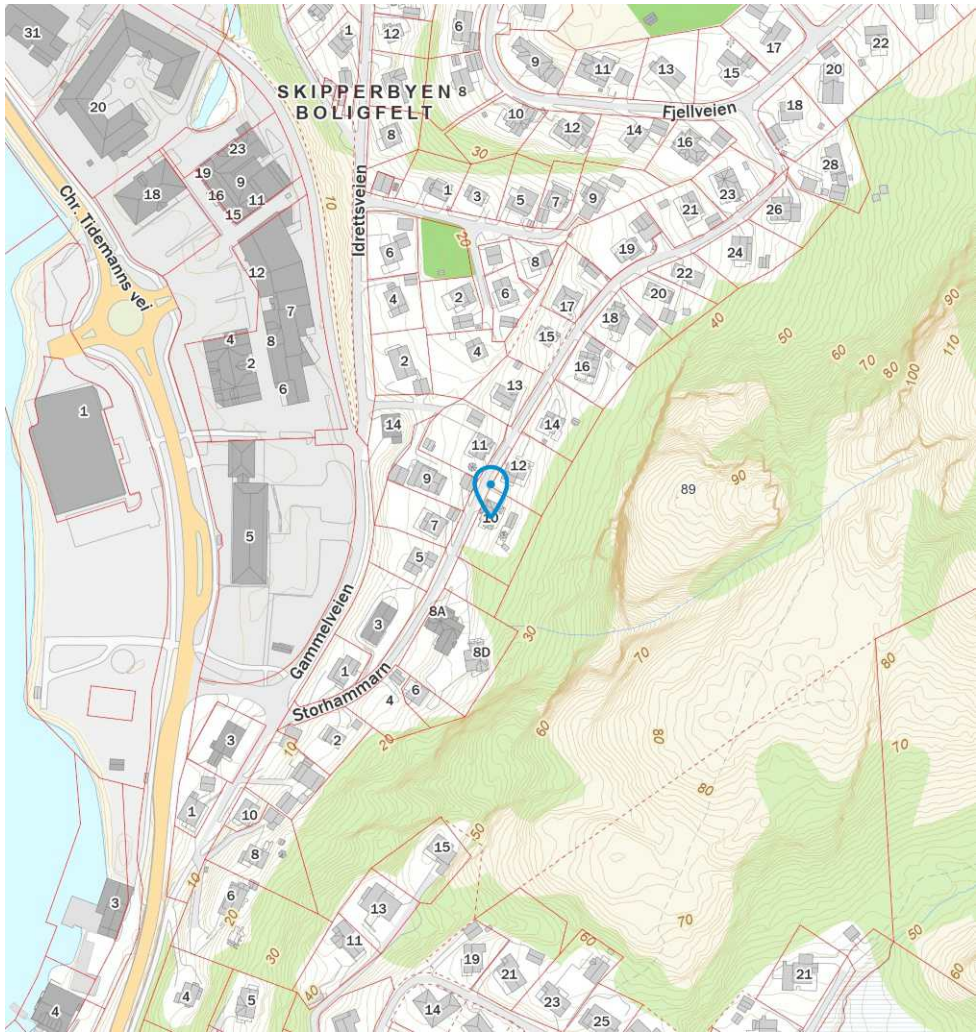
SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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 2025





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 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Storhammarn 10 , 8150 ØRNES
MELØY kommune
gnr. 61, bnr. 174

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 02.07.2025 **Rapportdato:** 09.07.2025 **Oppdragsnr.:** 14553-2235 **Referansenummer:** AB3381

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ståle Limstrand **Vår ref:**

BYGGCON

G
ENERGIMERKE

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

Byggcon Nord AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik og Mo i Rana, bestående av 17 dyktige ansatte.
Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post @byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®



Rapportansvarlig

Ståle Limstrand
Uavhengig Takstingeniør
stale@byggcon.no
412 21 281

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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, branneller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Storhammarn 10 , 8150 ØRNES
Gnr 61 - Bnr 174
1837 MELØY

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1949 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 76 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger ikke plantegninger av loft

Utebod

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

Grillbu

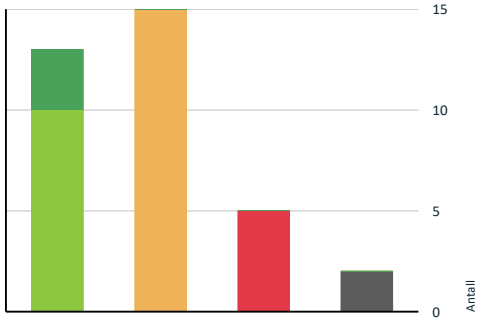
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp bygningen slik den fremstår idag.

Sammendrag av boligens tilstand

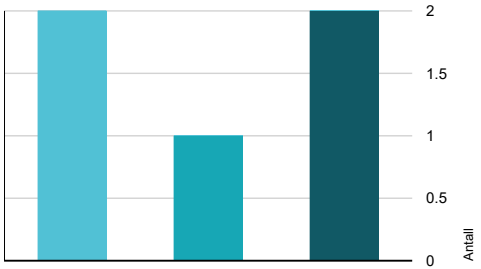
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking - Tilbygg	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Storhammarn 10 , 8150 ØRNES
Gnr 61 - Bnr 174
1837 MELØY

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering.
For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Storhammarn 10 , 8150 ØRNES
Gnr 61 - Bnr 174
1837 MELØY

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1949

Kommentar
Matrikkelen - Meløy kommune

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2008	Tilbygg	Tilbygget inngangsparti og soverom

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekkingen på hovedtaket er omtekket i 2022
Decra stålpanner. Platene består av galvanisert stål, som er beskyttet med aluzink, epoksygrunning, knust stein og flere lag akryl.

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



TG 2 Taktekking - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel som fra tilbyggingsår på tilbygg og overbygget balkong

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall

TG 2 Veggkonstruksjon

Hovedbygning med vegger av tømmer. Tilbygg utført i tradisjonelt bindingsverk

Tekket med stående trekledning. Malt utførelse

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, taksperrer/takstoler utført i trekonstruksjoner.
Luke i himling, for adkomst til kaldloft.
Luke plassert i gang
Kaldloft inspisert fra luke.

Vurdering av avvik:
• Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Holdes under oppsikt - tekking skiftet i 2022





TG 2 Vinduer

2 lags isolerglass i malte trerammer.
Smøring/normalt vedlikehold er påregnet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Storhammarn 10 , 8150 ØRNES
Gnr 61 - Bnr 174
1837 MELØY

Tilstandsrapport

Vinduer med tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av alder vil typisk ha flere tegn på aldring og slitasje.

Vinduet kan ha begynt å råtne på grunn av fuktighet og langvarig eksponering for vær og vind. Dette kan føre til at treverket i vinduet blir mykt og svakt, og det kan også oppstå sprekker i malingen eller beiset på overflaten.

Over tid kan treverket i vinduet misfarges eller falme på grunn av eksponering for sollys og andre elementer. Dette kan gi vinduet et slitt utseende.

Tetningslistene som holder glasset på plass kan være sprukket eller mistet elastisitet. Dette kan føre til at glasset beveger seg i vinduet, og kan også føre til trekk og varmetap.

Glasset i vinduet kan være misfarget, ripet eller ha sprekker. Dette kan føre til tap av energi og redusert isolasjonsevne.

Beslagene som holder vinduet lukket kan være slitt eller ødelagt. Dette kan føre til at vinduet ikke lukker ordentlig, og kan også påvirke sikkerheten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På sikt må det påregnes å skifte vinduer, men det er ikke vurdert til at dette er ett umiddelbart behov.
Det kan ikke utelukkes punkterte og skadde vinduer.
Normalt vedlikehold, maling/smøring påregnes.



Gjenkledd vindu i kjeller

TG 1 Dører

Ytterdører i trekonstruksjoner.
Balkongdør med glassfelt

Det er installert elektronisk dørlås på hoveddør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger og terrasser er utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Spaltegulv av impregnert terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

Noe merker og hakk rundt om. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere utført i trekonstruksjoner.
Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Storhammarn 10 , 8150 ØRNES
Gnr 61 - Bnr 174
1837 MELØY

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Tegelsteinspipe
Ildsted etablert i stue.

Siste feiing gjennomført: 17.02.2022
Siste tilsyn gjennomført: 17.02.2022

Sotluken er plassert i kjeller

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grovkjeller med fritt eksponerte murvegger.
Det er ikke foretatt hulltaking

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp utført i trekonstruksjoner.

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

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



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderommet har per definisjon nådd sin levetid og det må påregnes modernisering/renovering. Nøyaktig tidsangivelse er nødvendigvis vanskelig å tidfeste, holdes under oppsikt. En eventuell lekkasje vil være ett vedlikeholdsproblem, ingen reklamasjon.

Sørg for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hull er tatt fra



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Våtrommet er som fra byggeår.
Sørg for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende vegger av betong

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Storhammarn 10 , 8150 ØRNES
Gnr 61 - Bnr 174
1837 MELØY

Tilstandsrapport

Innredning med heltre, slette fronter
Normalt godt utbygget med skap og benkeplass
Takhøye overskap
Laminert benkeplate
Integrert komfyr, platetopp, mikro og oppvaskmaskin
Børstet stålplate på vegg over benk

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk plassert over komfyrplass.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller med gulvstående toalett.
Naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er avvik:

Det renner i toalett

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Reparere toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe
Innvendig stoppekran er plassert i kjeller

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av støpejern og plast

Stakeluke er plassert i kjeller

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.





TG 1 Ventilasjon

Skruventiler/vippeventiler gjennom yttervegger.
Spalteventiler gjennom vinduskarmer.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.



TG 2 Varmtvannstank

200 liter varmtvannsbereder.
Plassert i underetasje
Produsert 2010

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Storhammarn 10 , 8150 ØRNES
Gnr 61 - Bnr 174
1837 MELØY

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer
63A hovedsikring
Sikringsskap er plassert i bod på 2. etasje
Delvis skjult, delvis åpent anlegg.
Fordelt over 11 kurser

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av anleggets alder, samt usikkerhet om det finnes samsvarserklæringer på alle jobber utført etter 1999 - anbefales det utvidet elkontroll



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Utgravd byggegropp, tilkjørt omkultet masse.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsforhold som opprinnelig.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.
Noe kapilært fuktopptrekk og saltutslag i kjeller

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

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Storhammarn 10 , 8150 ØRNES
Gnr 61 - Bnr 174
1837 MELØY

Tilstandsrapport

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



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt betong.
På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Terrengforhold

Hellende og terrassert terreng

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Stikkledning er som fra byggeår/ukjent alder

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Storhammarn 10 , 8150 ØRNES
Gnr 61 - Bnr 174
1837 MELØY

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

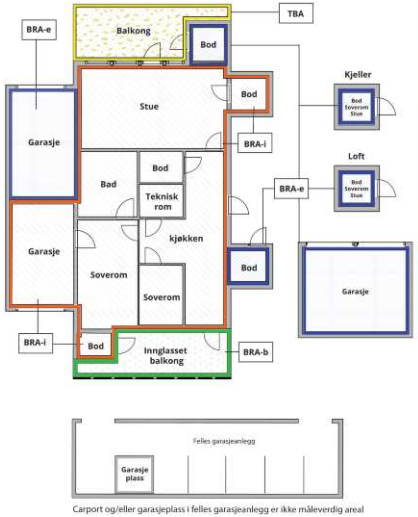
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	39			39	
1. Etasje	79			79	
Underetasje	51			51	
SUM	**169**				
SUM BRA	**169**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod		
1. Etasje	Kjøkken, Stue, Hall, Soverom, Bad, Trapperom, Trapperom 2		
Underetasje	Trapperom, Toalettrom, Vaskerom, Bod, Entré, Kjellerstue, Bod 2		

Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Boder i knevegger
Utebod under tilbygget er ikke medtatt i arealoppstillingen - lav takhøyde

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger ikke plantegninger av loft

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Omtekket yttertak i 2022

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Grillbu

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp bygningen slik den fremstår idag.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	159	10
Utebod	0	18
Grillbu	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2025	Ståle Limstrand	Takstingeniør
	Wehazit Tsegezeab Tekeste	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1837 MELØY	61	174		0	1294.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Storhammarn 10

Hjemmelshaver
Tesfamariam Merhawi Okube, Tekeste Wehazit Tsegezeab

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom med fin beliggenhet sentrumsnært på Ørnes i Meløy kommune.
Flott utsikt på innseilingen til Ørnes havn og videre ut over deler av Meløys skjærgård.
Gode sol og lysforhold.
Kort vei til alle fasiliteter som kommunesenteret innehar.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunalt tilknyttet vannforsyning.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Storhammarn 10 , 8150 ØRNES
Gnr 61 - Bnr 174
1837 MELØY

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse
Lagring av løsøre

Byggeår
2001

Kommentar
Tidligere takst

Standard

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygning fundamentert på naturstein, bindingsverk over mur, saltakkonstruksjon med taktekke av stålplater.
Utvendige vegger med stående kledning. Innvendig tregulv.
2 bodrom, der det ene er isolert og kledd.
Innlagt strøm.

Det gjøres oppmerksom på at tilleggsbygninger kun er forenklet vurdert, det er ikke utført tilstandsvurdering på bygningsdeler slik som for hovedbygning.

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

Grillbu



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar
Tidligere takst

Standard

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Grillhus anlagt på impregnert platting, tømmerpanel og shingel taktekke.
Dør og vindu.
Innvendig vedovn.
Impregnert platting rundt huset med trapp ned til bakkenivå.

Det gjøres oppmerksom på at tilleggsbygninger kun er forenklet vurdert, det er ikke utført tilstandsvurdering på bygningsdeler slik som for hovedbygning.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.07.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	09.07.2025		Fremvist		Nei
Eier	02.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.07.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	09.07.2025		Gjennomgått		Nei

Storhammarn 10 , 8150 ØRNES
Gnr 61 - Bnr 174
1837 MELØY

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2025	
2	17.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 01.07.2025 Tekeste, Wehazit Tsegezeab

bankID SIGNERT 01.07.2025 Tesfamariam, Merhawi Okube

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

Wehazit Tsegezeab Tekeste

Merhawi Okube Tesfamariam

Boligen

Storhammarn 10
8150 Ørnes

1837-61/174/0/0

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Bloch Rørleger sørvis
   Beskrivelse av arbeidet: Flyttet VBB til badet /vaskerom.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Meløy elektro
Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken (komfyr+plata, lys på badet, varmekabel på badet . Taklys i gangen oppe +et soverom.

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 den ligger i et fareområde?

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

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

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

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

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

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

- **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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **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?:** 2022
   Firmanavn: Reipå Bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ny hoved tak.

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

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

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

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

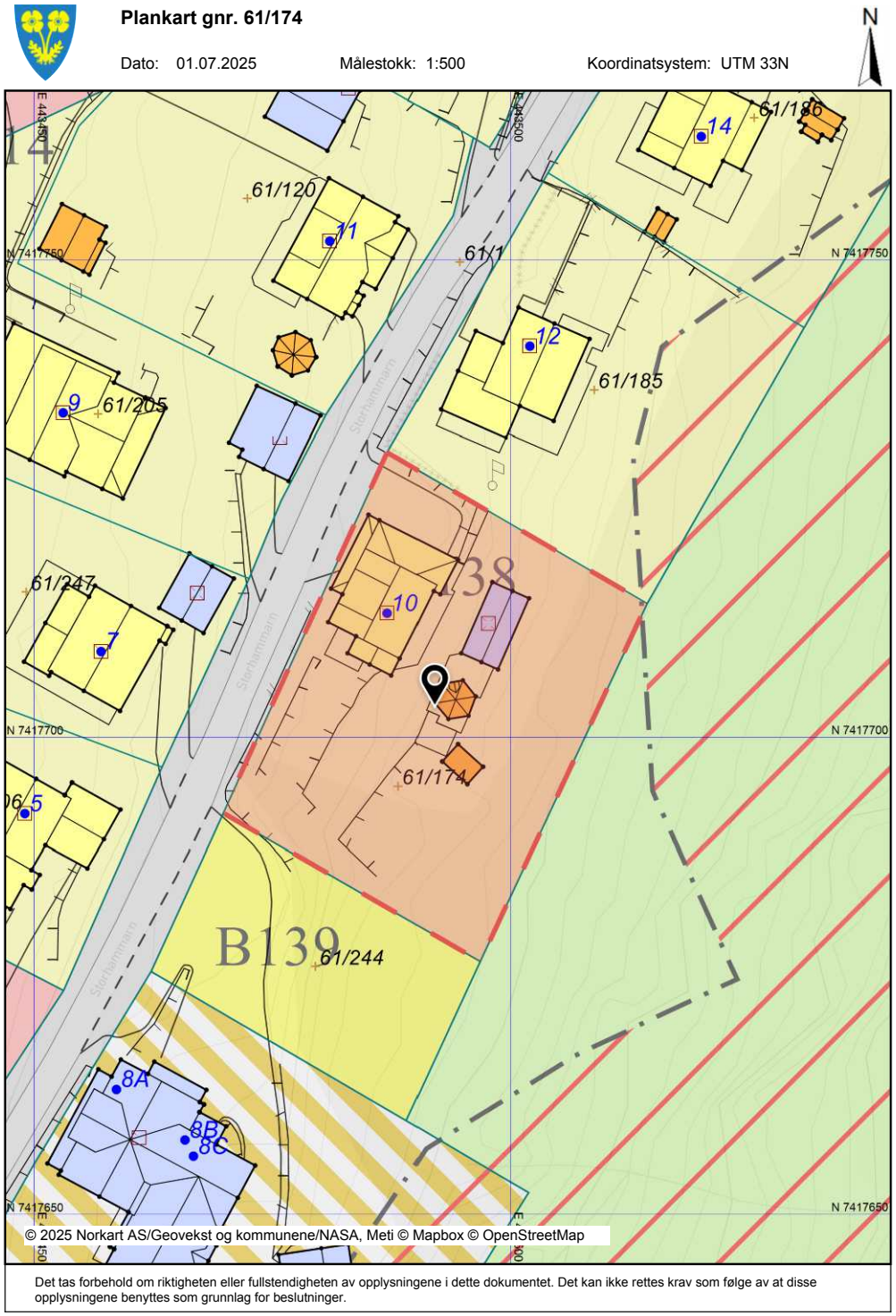
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål s
- LNFR-areal - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
- Faresone - Ras- og skredfare
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)
- Faresone grense
- Detaljeringgrense

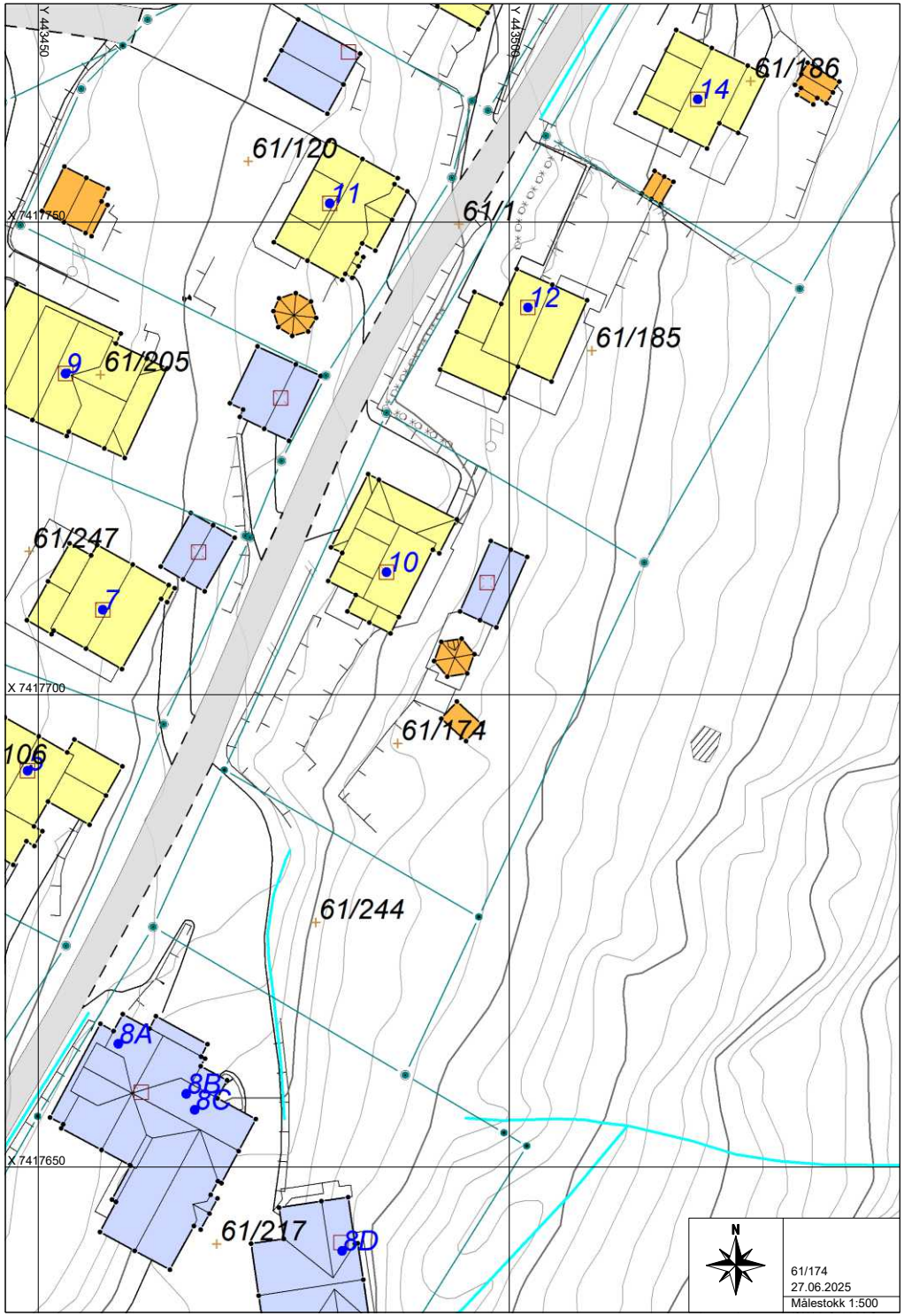
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

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

Matrikkel Adresse
- Abc Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

Matrikkel Bygning
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje



Matrikkelrapport **BYG0011** **Bygg**

Kommune: 1837 MELØY

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: 61 Bnr: 174 Fnr: Snr:

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:
Etternavn: Fornavn:

Bygningsstatus

Nåværende:
Tidligere:
I periode fra: til:

Søkevindu

Øst: Nord:
Øst: Nord:

Subrapporter

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

Matrikkelrapport **BYG0011** **Bygg**

Kommune: 1837 MELØY

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
188 585 671			Tatt i bruk	111 Enebolig		1	0	0	0	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
							7417713	443487	0

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

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101	Bolig	0	0		0	0	2107 Storhammarn 10	1837 - 61/174

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		010895	TEKESTE WEHAZIT TSEGEZEAB	10	Storhammarn 10 8150 ØRNES	1 / 2
Hjemmelshaver		071090	TESFAMARIAM MERHAWI OKUBE	10	Storhammarn 10 8150 ØRNES	1 / 2

Matrikkelrapport **BYG0011**
Kommune: 1837 MELØY

Bygg

Koordinatsystem:
23 - EUREF89 UTM Sone 33

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
188 585 671	**1**	Tilbygg	Tatt i bruk	111 Enebolig	Bolig	0	15	0	15	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
	16.06.2003	16.06.2003			16.01.2004		7417713	443487	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	1	0	15.0	0.0	15.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	2107 Storhammarn 10	1837 - 61/174

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		010895	TEKESTE WEHAZIT TSEGEZEAB		10 Storhammarn 10 8150 ØRNES	1 / 2
Hjemmelshaver		071090	TESFAMARIAM MERHAWI OKUBE		10 Storhammarn 10 8150 ØRNES	1 / 2

Matrikkelrapport **BYG0011**
Kommune: 1837 MELØY

Bygg

Koordinatsystem:
23 - EUREF89 UTM Sone 33

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
188 585 671	**2**	Tilbygg	Igangsettingstillatelse	111 Enebolig	Bolig	0	22	0	22	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
	15.09.2008	15.09.2008					7417713	443487	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	1	0	22.0	0.0	22.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	2107 Storhammarn 10	1837 - 61/174

Tiltakshaver:

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhe	Adresse
Tiltakshaver		EDVARDSEN FINN-ARNE		8150 ØRNES

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		010895	TEKESTE WEHAZIT TSEGEZEAB		10 Storhammarn 10 8150 ØRNES	1 / 2
Hjemmelshaver		071090	TESFAMARIAM MERHAWI OKUBE		10 Storhammarn 10 8150 ØRNES	1 / 2

Matrikkelrapport **BYG0011** **Bygg**

Kommune: 1837 MELØY

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
300 122 782			Tatt i bruk	181 Garasjeuthus anneks til	Annet som ikke	0	0	0	0	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
							7417711,9	443497,7	0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		1837 - 61/174

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		010895	TEKESTE WEHAZIT TSEGEZEAB		10 Storhammarn 10 8150 ØRNES	1 / 2
Hjemmelshaver		071090	TESFAMARIAM MERHAWI OKUBE		10 Storhammarn 10 8150 ØRNES	1 / 2

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev**

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1837 - MELØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	27.06.2025 kl. 11:01
Gårdsnummer:	61	Produsert av:	Thomas Spreer
Bruksnummer:	174	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:	TOMT 6
Etableringsdato:	28.11.1946
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 61 / 174	1 294,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		010895	TEKESTE WEHAZIT TSEGEZEAB		10 Storhammarn 10 8150 ØRNES	1 / 2
Hjemmelshaver		071090	TESFAMARIAM MERHAWI OKUBE		10 Storhammarn 10 8150 ØRNES	1 / 2

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7417695	443488		1 294,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	16.05.2008		
Kart- og delingsforretning			

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1837 - 61/174	-568
Mottaker	1837 - 61/244	568

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.11.1946		
Kart- og delingsforretning			

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1837 - 61/1	-1 862
Mottaker	1837 - 61/174	1 862

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Storhammarn	2107	10			Grunnkrets	0109 Mosvold-Ørnes	Nei
						Stemmekrets:	1 Reipå/Ørnes/Neverdal/Mesøy/Støtt/Bolga/Meløya	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10010501 Fore og Meløy	
				7417713	443487	Postnr.område:	8150 ØRNES	
						Tettsted:	7661 Ørnes	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	188 585 671	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7417713 Øst: 443487	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2107 Storhammarn 10	H0101	Bolig	0	0		0	0	61/174

Bygningsnr:	188 585 671			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1			Bruksareal bolig:	15	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	16.06.2003
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	16.06.2003
	Nord: 7417713	Øst:	443487	Bruksareal totalt:	15			Tatt i bruk:	16.01.2004
Bygningsendringskode:	Tilbygg			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel			Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	15	0	15	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2107 Storhammarn 10		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	61/174

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		EDVARDSEN FINN ARNE		

Bygningsnr:	188 585 671			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	2			Bruksareal bolig:	22	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	15.09.2008
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	15.09.2008
	Nord: 7417713	Øst:	443487	Bruksareal totalt:	22			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Tilbygg			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse			Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel			Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	22	0	22	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2107 Storhammarn 10		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	61/174

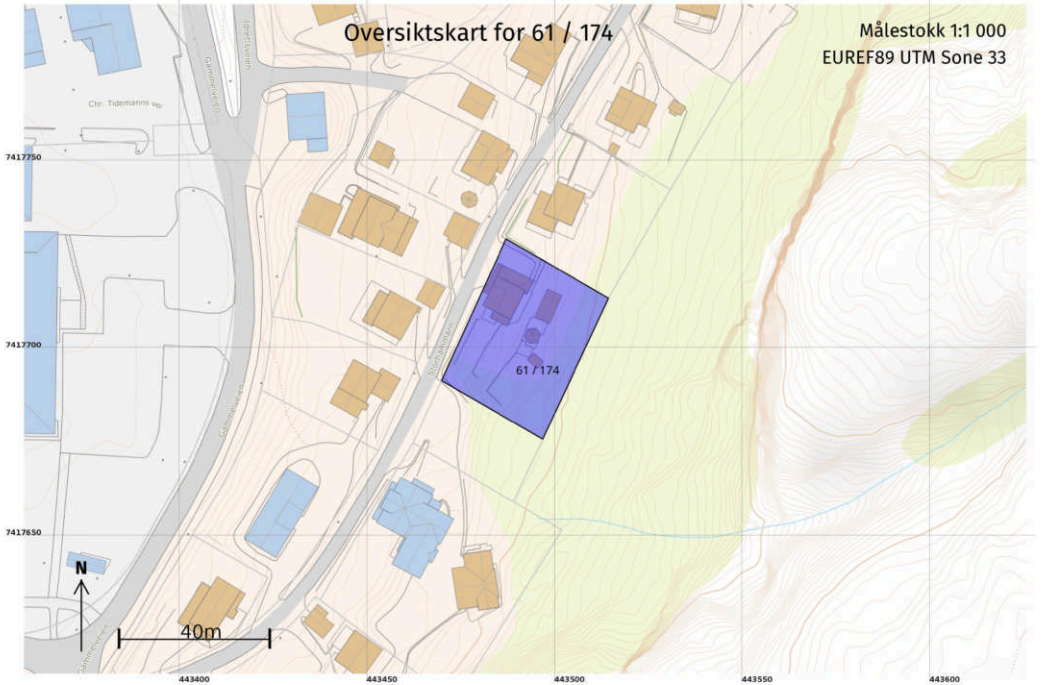
Kontaktpersoner

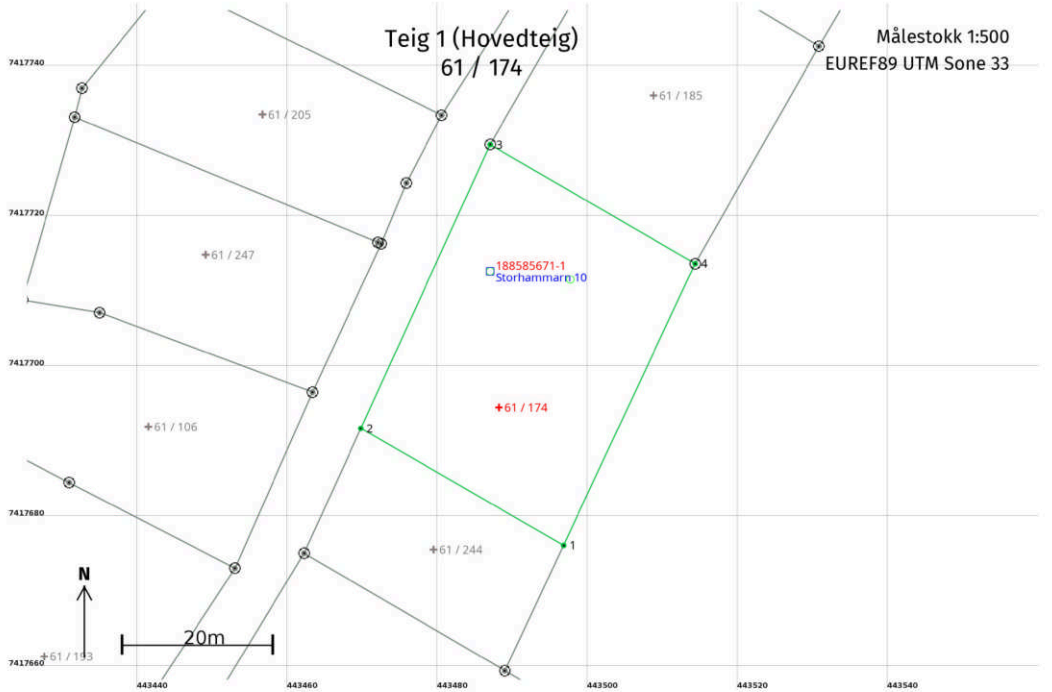
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		EDVARDSEN FINN-ARNE		8150 ØRNES

Bygningsnr:	300 122 782			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7417712	Øst:	443498	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			Alternativt areal:	0				
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:									

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	61/174


Oversiktskart for 61 / 174
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
61 / 174
N
40m
7417750
7417700
7417650
443400
443450
443500
443550
443600


Teig 1 (Hovedteig)
61 / 174
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
61 / 205
61 / 185
61 / 247
61 / 106
61 / 174
61 / 244
61 / 193
188585671-1
Storhammarn 10
1
2
3
4
N
20m
7417740
7417720
7417700
7417680
7417660
443440
443460
443480
443500
443520
443540

Areal og koordinater

Areal: 1 294,3 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7417695 **Øst:** 443488

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7417676,51	443496,80	31,15	Geometrisk hjelpepunkt	69 Beregnet	13	
2	7417692,08	443469,82	41,51	Geometrisk hjelpepunkt	69 Beregnet	13	
3	7417729,86	443487,02	31,56	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	7417714,02	443514,32	41,40	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

MELØY kommune | Kommunalteknisk

30. juni 2025

Kommunale avgifter og gebyr for eiendommen:

Gnr.: 61 **Bnr.: 174** **Fnr.:** **Snr.:**

Kommunal eiendomsskatt:

Nei [ ] Ja [x] Årlig skatt **kr. 3 301,-**
I år (2025) er skattesatsen på 2 promille.

Årsgebyr for kommunale infrastrukturtjenester for eiendommen inkl. MVA.

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

Faktisk gebyr	**Kr. 10 096,77**

Denne boligen har ikke installert vannmåler, men betaler forbruksgebyrene utfra areal. BRA er beregnet utfra kartdata til 88 m². Dette er feil og vil bli rettet opp fra 01.07.2025.

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

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

Med hilsen
Meløy kommune

Sissel Simsø

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

Meløy kommune – Eiendomsopplysninger
tlf: 75 71 15 74

Gnr.: 61 **Bnr.:** 174 **Fnr.:** **Snr.:**
Adresse: Storhammarn 10, 8150 Ørnes

Gjeldende planstatus med bestemmelser

Følgende planer/planvedtak gjelder for eiendommen:

Kommuneplanens arealdel**,** planident 2022001.

Ifølge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til:

Boligbebyggelse med feltbetegnelse B138.
Eiendommen berøres av aktsomhetsområde for snøsrked og potensiell jord-flomskred.

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

Deler av eiendommen mot vei er innenfor reguleringsplan *Ørnes sentrum II*, planident 1982003. Eiendommen er regulert til *kjørevei*, med feltbetegnelse Veg nr. 1 RV 17.

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 [ ]

Merknad:

I følge NVE Atlas berøres deler av eiendommen aktsomhetsområde for steinsprang.

Med hilsen,

Yvonne Alida Myrvang

Meløy kommune

www.infoland.no
© Norsk Eiendomsinformasjon as

188585671 01

5

MELØY KOMMUNE

PLAN- OG DRIFTSETATEN
PLAN- OG RESSURSAVDELINGEN

Dato	16.06.2003
Arkivsaksnr.	03/00937
Arkivkode	L42
Objektkode	BYGG 61/174
Vår ref.	008565/03
Deres ref.	
Byggesaknr.	***M-0110/03***

Finn-Arne Edvardsen
Ørnesveien 10

8150 ØRNES

Svar på melding om tiltak

Melding er mottatt her 06.06.2003.
Dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggelinje foreligger i drev datert 16.06.03.

Gjelder: *Tilbygg. Enebolig, nytt vindfang*
Areal: *Bebygd areal: 15m²*
Byggested: *Ørnesveien 10, gnr. 61 bnr. 174*
Tiltakshaver: *Finn-Arne Edvardsen*

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

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

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

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

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

Med hilsen

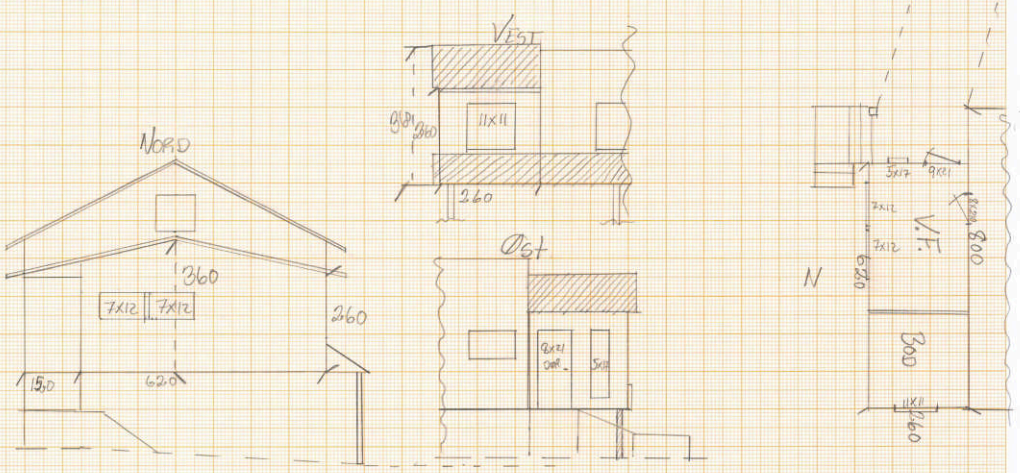
Dagfinn Stavdal
avd.leder plan- og ressurs.

Hallgeir Elnan
byggesaksbehandler

Kopi: Ligningskontoret i Meløy, Kystveien 4, 8150 ØRNES

Postadresse Telefon 75 72 15 00 Saksb. Hallgeir Elnan
Postboks 214 Telefaks 75 72 15 71 Telefon 75 72 15 83
8151 ØRNES E-post plan.drift@meloy.kommune.no E-post

M 1:100



Tak tekke er stingel
Sopp på det ext. tak

M-110/03

Gnr 61 Bnr 174

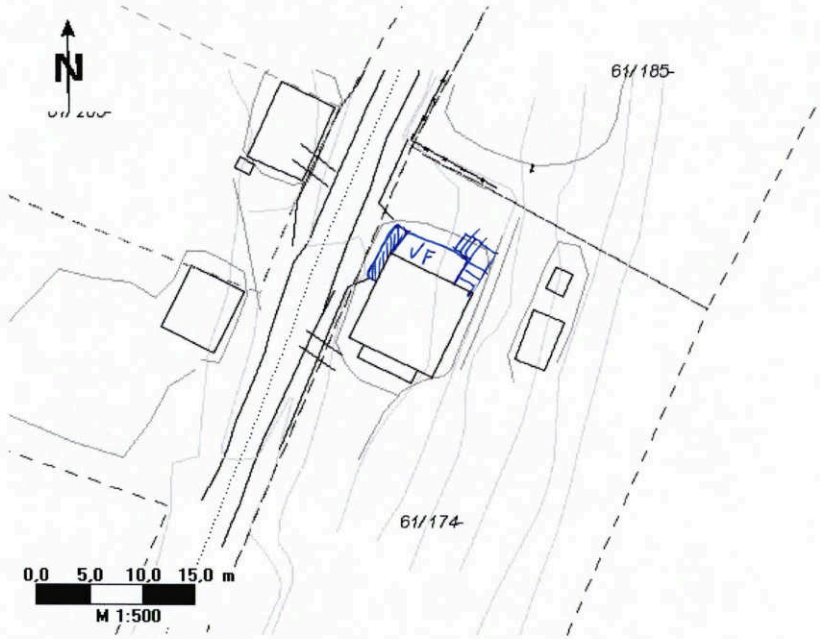
Finn-Arne Edvardsen
Ørnesvn. 10
8150 ØRNES

MELØY KOMMUNE

WinMap 4
Powered by GeoMedia

SITUASJONSKART

Adresse Ørnesvien 10		Gnr 61	Bnr 174	Fnr
Kartgrunnlag	☐ Tekniske kart ☐ Øk. Kart	☐ Eiendomskart ☐ Reguleringsplan	☐ Ledningskart Nr	
NOIS	Målestokk 1: 500	Dato 28.03.2003	Sign	



M-110/03

18585671 02 (111)

6

MELØY KOMMUNE
PLAN- OG UTVIKLINGSAVDELINGEN
Plan/ detalj - byggesak

Dato 15.09.2008
Saksnr. 08/1593
Arkivkode L42
Objektkode Bygg 61/174
Vår ref. 08/1593 - 16593/08
Deres ref.

Byggesaknr. ***M-227/ 08***

Finn-Arne Edvardsen
Storhammarn 10

8150 ØRNES

SVAR PÅ MELDING OM TILTAK

Melding er mottatt her 09.09.2008.

Gjelder:	*Tilbygg bolig og tilbygg utebod*
Areal:	*Tilbygg bolig, areal: 22 m², Tilbygg utebod, areal: 13 m²*
Byggested:	*Storhammarn 10, gnr. 61 bnr. 174*
Tiltakshaver:	*Finn-Arne Edvardsen*

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

KOMMENTAR

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

- Behandlingsgebyret må betales innen 2 uker.
- Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningslov med underliggende regelverk.
- Det settes som vilkår for gjennomføring av utvidelse av vindfang at dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggelinje langs kommunal veg blir innvilget.

Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningsloven § 96.
Tiltakshaver må varsle byggesakskontoret når arbeidet ***igangsettes*** og når det er ***ferdig***.

Med hilsen

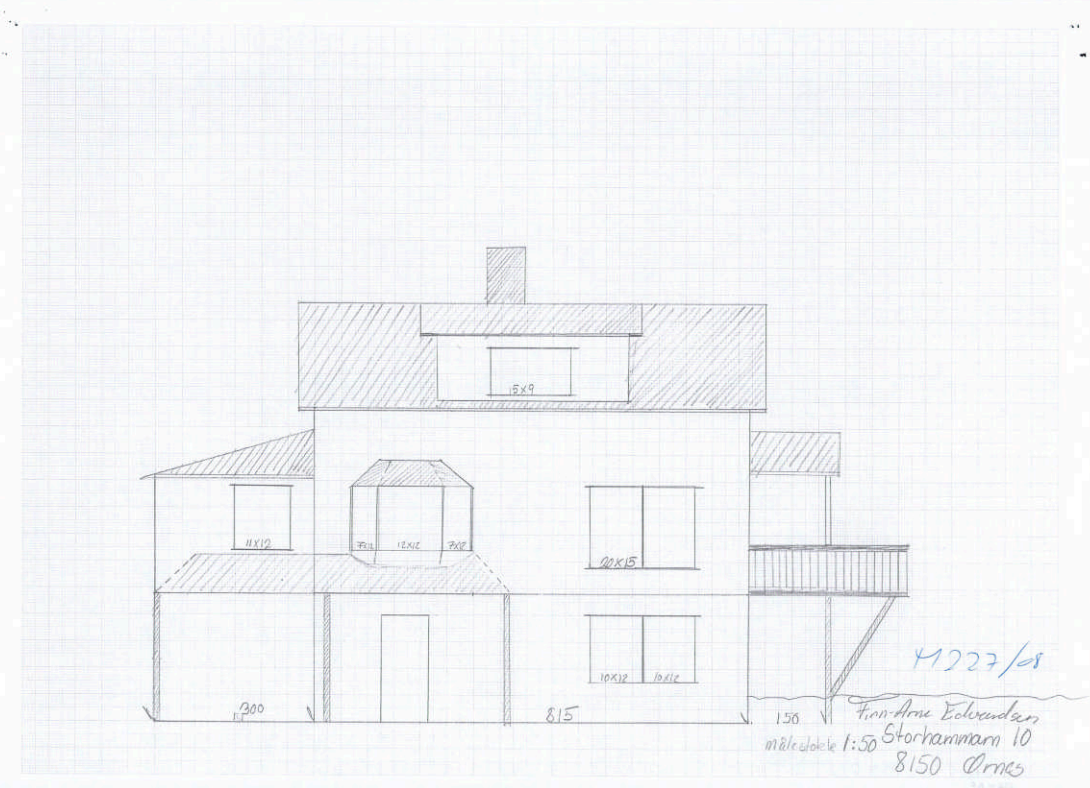
Dagfinn Stavdal
Plan- og utviklingssjef

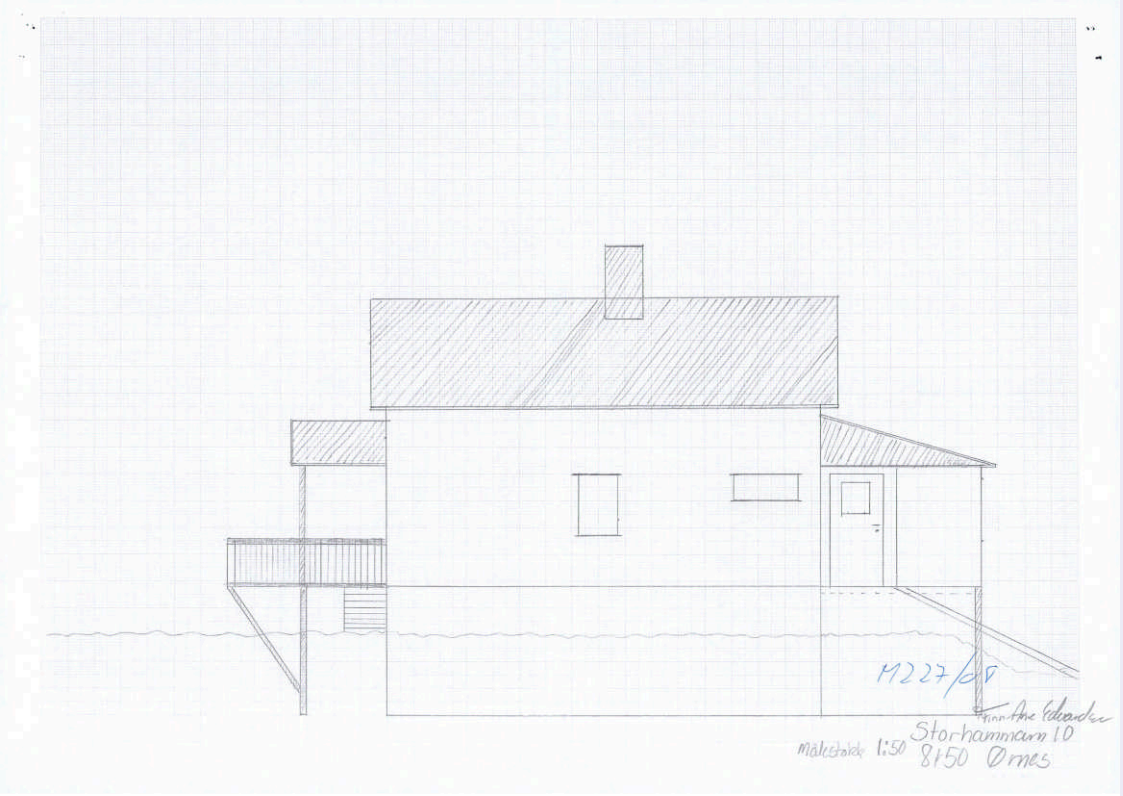
Hallgeir Elnan
byggesaksbehandler

Postadresse Postboks 214 8151 Ørnes
Telefon 75 71 00 00 Telefaks 75 71 00 01 E-post postmottak@meloy.kommune.no
Saksb. Hallgeir Elnan Telefon 75 71 05 76



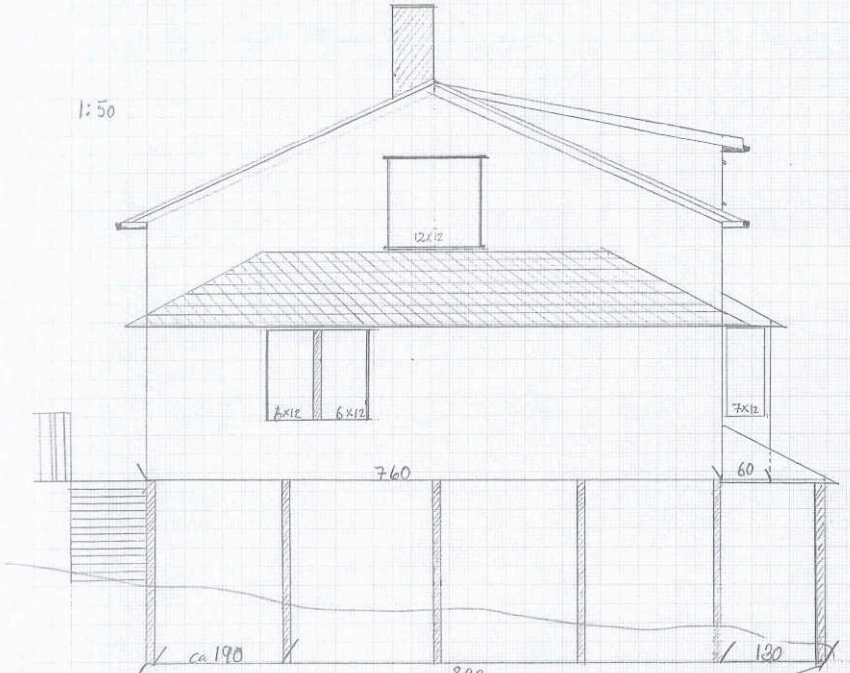

N
61/28/
61/142/
61/186/
61/120/
61/205/
61/185/
61/134/
61/114/
61/106/
Ørnesvingen
61/193/
61/217/
61/140/
61/137/
0 10 20 30 m
M 1:1 000
61/174


15X9
11X12
7X12
12X12
7X12
20X15
10X12
10X12
300
815
150
M227/08
Finn-Arne Edvardsen
Storhammarn 10
8150 Ørnes
målestokk 1:50



M227/08

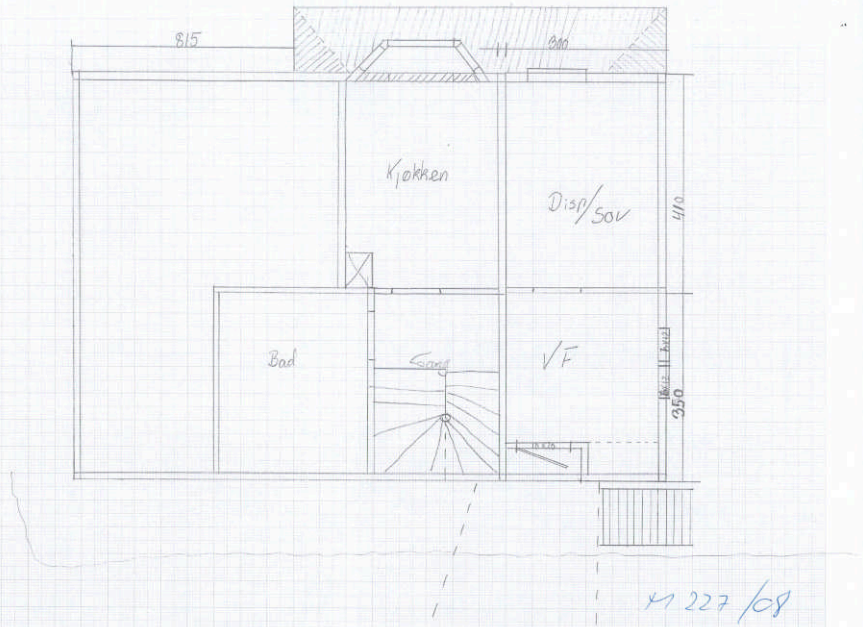
1:50



Word / ØST

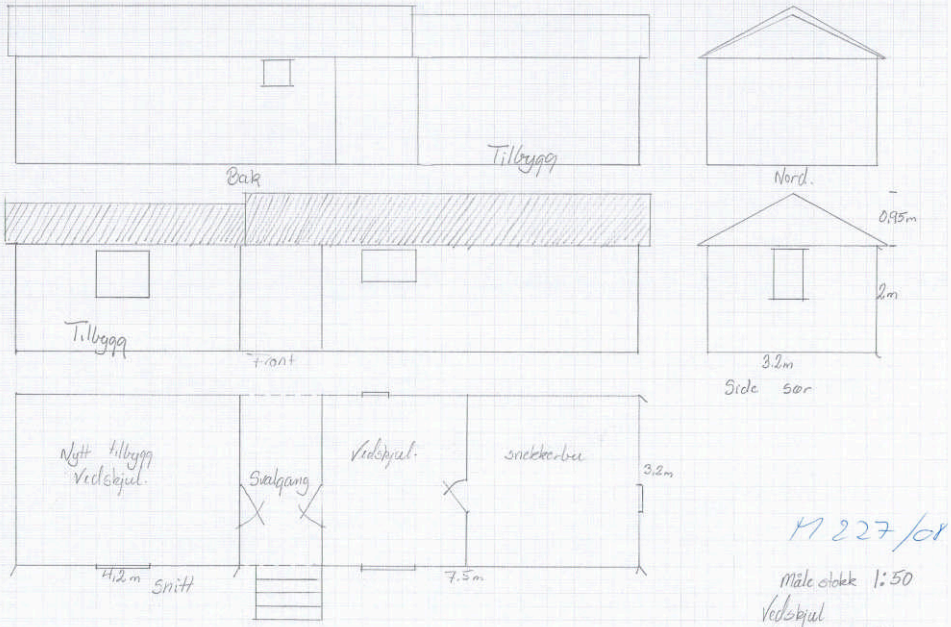
Finn-Arne Edvardsen
Storhammarn 10
8150 Ørnes

målestokk 1:50



M 227/08

Finn-Arne Edvardsen
Storhammarn 10
8150 Ørnes
Målestokk 1:50



M 227/01

Målestokk 1:50
Vedskjul
Storhammarn 10
Finn-Arne Edvardsen

Utskrift av møtebok

(2)

for Meløy bygningsråd

i møte den 25. august 1971.

Av 5 medlemmer var 3 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 166/71 Asm. Skjellstad, Ørnes.
Søknad om skifting av vinduer i bolighuset.

2.8.1971 er tillatelsen gitt. A.D.

Rett utskrift bekreftes
Britt K. Johansen
bem.

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

A. Skjellstad
Skomakerverksted
Boks 20 - Ørnes - Tlf. 30

Til Byggningsrådet i Meløy,
ØRNES.

Tillater meg med dette å søke om tillatelse for å skifte vinduer i huset. De forandringer som blir gjort er at det blir hele glass isteden for før tre og fire fag vindu.

Huset var opført i 1947 og det har ikke vært skiftet vindu før.

Ørnes den 30/7 1971. Ærbødigst

A. Skjellstad

Godkjennes Sak 166/71 20/8-71
Meløy Bygningsråd Jon. Sigurdsen.
Tillatelse gitt 2.8.71

BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Mat. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Ørnes,		60/1		
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Tilbygg	Bolig	27.2.78	26.5.78	93/78
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Asmund Skjelstad		Ørnes		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**

Merknader:

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

Sted og dato		Stempel	
Ørnes	9.6.78.	93/78	Rolf Lillevik
			Underskrift

Sendes til

☑ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

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

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
MELØY	BYGNINGSRÅD		

Sak nr.

93/78: Asmund Skjelstad, Ørnes,

søknad om tillatelse til oppføring av altan samt skifte av kledning på bolighus, gnr. 61 bnr. 6 i Ørnes.
Saken har vært behandlet av bygningssjefen i medhold av fullmakt.

Vedtak:

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

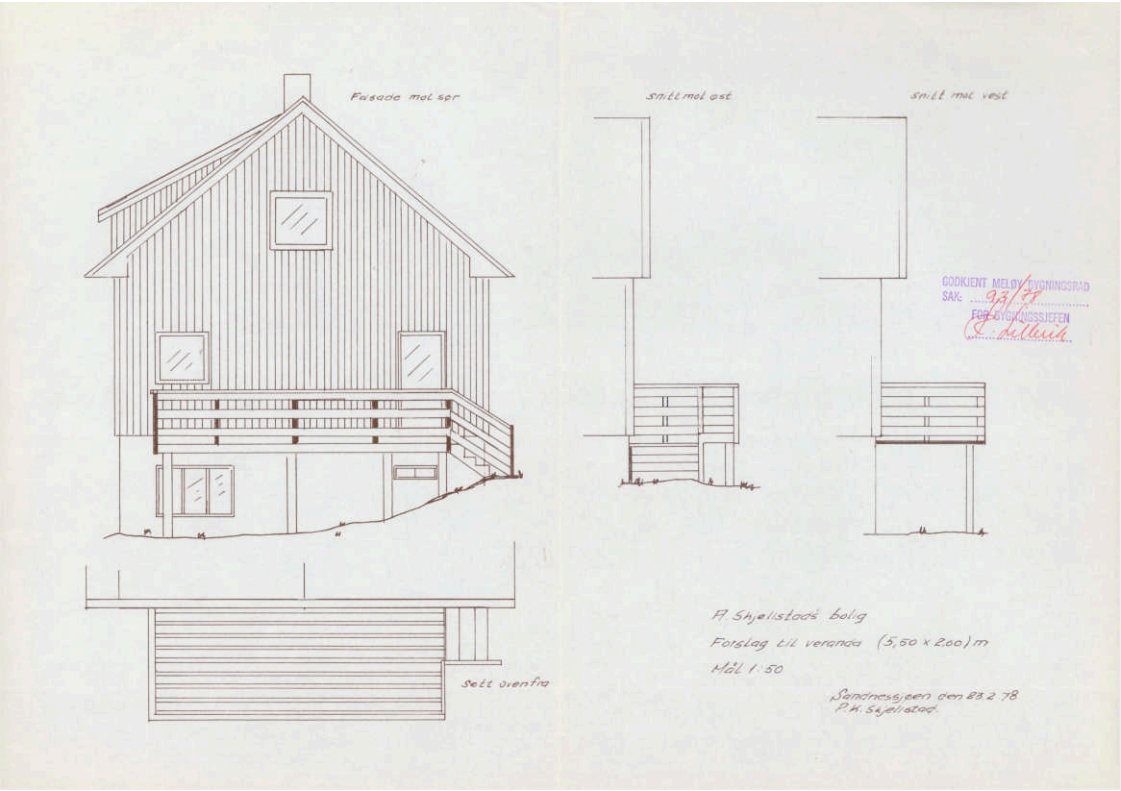
Ørnes, 26. mai 1978

Per Høiaas

Rolf Lillevik

Sign.	Utskrift sendt til
Rett utskrift bekreftes: Norveig Moen Norveig Moen	

Nr. 59D Enerett Sem & Stenersen I Oslo



Nr. 561 ul.

ENERETT: SEM & STENERSEN A/S. OSLO

7—56

(1)

Særutskrift

av møtebok for MELÖY BYGNINGSRÅD, ÖRNES.

i møte den 8. april 1957.

Av 6 medlemmer var 6 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak nr. 1/57.

Söknad fra skomaker A. Skjellstad, om tilbygging av vindfang, - söknaden er av 4/3.57 og gjelder tomt nr. 6, grnr. 61/1.

V e d t a k :

Tillatelsen gis med det forbehold at arbeidet utföres forskriftsmessig.

Rett utskrift bekreftes og sendes
herr skomaker A. Skjellstad, her,
til underretning.

ÖRNES BYGNINGSRÅD, 9. april 1957.

John H. Ness.

John H. Ness.

formann.

A. Skjellstad
Skomakerverksted
Boks 20 · Ørnes · Tlf. 30

Til Ørnes Byggningsråd,

Ørnes.

Tillater mig herved å søke om tillatelse for å sette op et tillbygg (vinnfang) på mitt hus. Str. 4 m X 1,30 m.
Tomt nr. 6 Gnr. 61/1.

Ørnes den 4/3-57. Ærbødigst

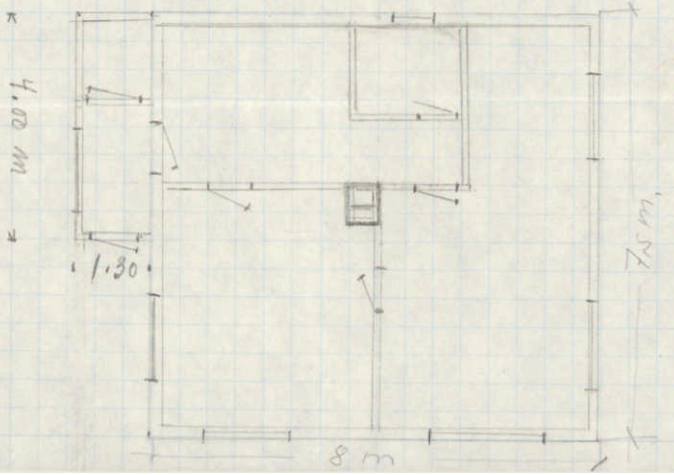
A. Skjellstad

Vedlegg riss av tillbygget.



GODKJENNES
Ørnes Bygningsråd
John H. Ness
Bygningsjef

Hus på tomt nr. 6 gnr. 61/1 A. Skjellstad, Ørnes.



Salten Brann IKS
Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ
Telefon: 75557427

Utskriftsdato: 27.06.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1837	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	174	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	275060564	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	188585671	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Storhammarn 10, 8150 ØRNES

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue 1. etg	Lukket ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
17.02.2022	Tilsyn	17.02.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 275060564

BruksenhetId	331280756	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300122782	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 331280756.

BruksenhetId	275060600	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	188585671	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	Storhammarn 10, 8150 ØRNES

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 275060600.

BruksenhetId	275060599	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	188585671	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Storhammarn 10, 8150 ØRNES

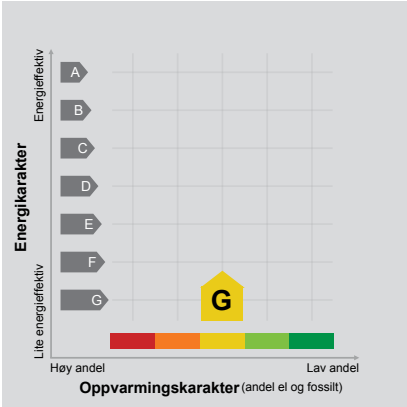
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 275060599.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Storhammarn 10
Postnummer	8150
Sted	ØRNES
Kommunenavn	Meløy
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	174
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	188585671
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-145024
Dato	09.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Termografering og tetthetsprøving
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1949
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	169
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: 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 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

MELØY kommune

Bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel 2025-2037

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

RAUS OG KRAFTFULL

Innhold

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

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

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

Kommuneplanens arealdel 2025-2037 – planID 18372022001

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

Kapittel 1. Rettsvirkning

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

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

§ 1.1 Plankart og -bestemmelser

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

§ 1.2 Retningslinjer

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

Kapittel 2. Forholdet til eldre reguleringsplaner

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

§ 2.1 Unntak

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

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

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

Bestemmelsene i kapittel 3 gjelder hele planområdet uavhengig av arealformål.

§ 3.1 Plankrav (PBL § 11-9, nr. 1)

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

§ 3.2 Unntak fra plankrav

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

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

§ 3.3 Krav til estetisk utforming og landskapstilpasning

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

Retningslinje:

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

§ 3.4 Krav til uteareal

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

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

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

Retningslinje:

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

§ 3.5 Universell utforming

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

§ 3.6 Kulturminner

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

Retningslinje:

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

§ 3.7 Vann-, avløps- og overvannshåndtering

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

§ 3.8 Byggegrenser

§ 3.8.1 Byggegrense langs sjø og vassdrag

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

§ 3.8.2 Byggegrense mot offentlige vann- og avløpsanlegg

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

§ 3.8.3 Byggegrense mot offentlige veier

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

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

§ 3.9 Parkering

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

§ 3.9.1 Krav til bilparkering

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

§ 3.9.2 Krav til sykkelparkering

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

Retningslinje:

TABELL 1: KRAV TIL PARKERING

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

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

§ 3.10 Støy

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

§ 3.11 Forurensning

§ 3.11.1 Luftforurensning

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

§ 3.11.2 Grunnforurensning

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

§ 3.11.3 Lysforurensning

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

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

Retningslinje:

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

§ 3.12 Avfallshåndtering

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

§ 3.13 Miljøprogram

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

§ 3.14 Grønnstruktur

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

§ 3.15 Karbonrike naturtyper

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

§ 3.16 Bevaring av matjord

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

§ 3.17 Naturfare

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

Retningslinje:

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

§ 3.18 Vannmiljø

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

§ 3.19 Håndtering av overskuddsmasser

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

§ 3.20 Rekkefølgebestemmelser

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

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

Kapittel 4. Bestemmelser til arealformål

§ 4.1 Boligbebyggelse (B)

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

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

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

§ 4.2 Fritidsbebyggelse (FB)

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

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

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

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

§ 4.3 Sentrumsformål (SF)

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

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

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

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

§ 4.4 Forretninger (F)

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

§ 4.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

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

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

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

§ 4.6 Fritids- og turistformål (FTU)

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

§ 4.6.1 Utleiehytter

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

§ 4.6.2 Campingplass

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

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

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

§ 4.7 Råstoffutvinning (RU)

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

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

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

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

§ 4.8 Næringsbebyggelse (NÆ)

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

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

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

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

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

§ 4.9 Idrettsanlegg (ID)

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

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

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

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

§ 4.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)

§ 4.10.1 Energianlegg

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

§ 4.10.2 Massedeponi

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

§ 4.10.3 Naust

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

§ 4.10.4 Kommunalteknisk anlegg

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

§ 4.11 Uteoppholdsareal (UTE)

Områder avsatt til uteoppholdsareal skal benyttes til lek og uteopphold.

§ 4.12 Grav- og urnelund (GU)

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

§ 4.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

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

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

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

KBA52 (Halsabukta)		

§ 4.14 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Områdene skal benyttes til samferdselsformål.

§ 4.14.1 Vei (V)

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

Retningslinje:

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

§ 4.14.2 Samferdselslinjer

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

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

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

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

§ 4.14.3 Lufthavn (LHA)

Områder avsatt til lufthavn skal brukes til landingsplass for helikopter.

§ 4.14.4 Havn (H)

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

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

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

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

§ 4.14.5 Hovednett for sykkel

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

§ 4.14.6 Parkering (P)

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

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

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

§ 4.15 Grønnstruktur

§ 4.15.1 Grønnstruktur

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

§ 4.15.2 Blå / Grønnstruktur (BG)

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

§ 4.15.3 Naturområde

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

§ 4.15.4 Friområde (FRI)

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

§ 4.15.5 Park (PA)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.16.3 LNFR areal for spredt fritidsbebyggelse (LSF)

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

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

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

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

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

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

§ 4.17.1 Generelle bestemmelser

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

§ 4.17.2 Farled

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

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

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

§ 4.17.3 Havneområde i sjø (HOS)

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

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

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

§ 4.17.4 Småbåthavn

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

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

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

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

§ 4.17.5 Fiske

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

§ 4.17.6 Akvakultur

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

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

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

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

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

§ 4.17.7 Drikkevann (DV)

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

§ 4.17.8 Naturområde

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

§ 4.17.9 Friluftsområde

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

Kapittel 5. Hensynssoner (PBL § 11-8)

§ 5.1 Sikringssoner H110, nedslagsfelt for drikkevann

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

a) Etablering av aktivitet eller fysiske tiltak som kan medføre fare for forurensing av drikkevannskilden tillates ikke. Det samme gjelder for utvidelse av eksisterende tiltak eller aktivitet som kan medføre forurensningsfare, herunder antall beitedyr.
b) Etablering eller utvidelse av bygninger og anlegg til landbruksformål kan tillates når hensynet til drikkevannskilden blir ivaretatt.
c) Tilrettelegging for hus-/beitedyrs tilgang til og opphold ved vannkilde og tilførselsbekker tillates ikke, som plassering av saltstein, ledegjerde e.l.
d) Tilrettelegging for alminnelig ferdsel og friluftsliv som ikke medfører fare for forurensning av vannkilden kan tillates, som rydding av stier, oppføring av gapahuk o.l.
e) I et 15-metersbelte rundt vannet skal vegetasjonssonen bevares. Vegetasjon kan fjernes i enkelte punkter for å sikre allmenhetens adgang til vassdraget.
f) Bruk av motoriserte fartøyer og innretninger tillates ikke nærmere enn 15 m fra kilde og tilførselsbekker med årssikker vannføring.
g) For områder med jordbruksdrift skal ikke driftsomfang knyttet til husdyrhold økes vesentlig i forhold til eksisterende nivå. Gjødsling med husdyrgjødsel må ikke forekomme nærmere enn 50 meter fra vannkilde eller 15 meter fra tilførselsbekker med årssikker vannføring. Spredning av husdyrgjødsel må være avsluttet innen 1. august. Ved eventuelle søknader om nydyrking skal det tas spesielt hensyn til drikkevannsinteressene.
h) Kloakkutslipp tillates ikke.
i) For Bolga vannverk gjelder tinglyste klausuleringsbestemmelser for del av sonen. Tilrettelegging for friluftsliv tillates ikke i sonen.
j) For tiltak som kan bli aktuelle gjennom dispensasjonsbehandling skal det tas særlige hensyn til drikkevannsinteressene. Avløpsløsninger som ikke medfører utslipp, kan da eventuelt vurderes.

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

§ 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

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.

Notater

Notater



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

Boligkjøperforsikring

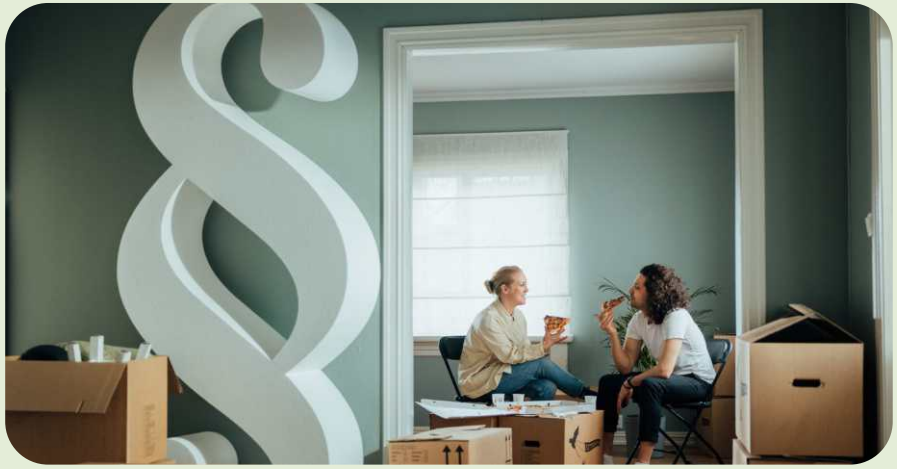
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23250287 / Kristian Vagle, tlf. 918 83 523
Storhammarn 10, 8150 Ørnes.
Gnr. 61, Bnr. 174, 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: 23250287
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.07.2025

Kristian Vagle
Eiendomsmegler

918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no