

Velkommen til

Bjarne Eriksensvei 25, 8160 Glomfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bjarne Eriksensvei 25
8160 Glomfjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 600 000,-
Omkostninger	kr	66 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 666 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1951
BRA/BRA-i	186 / 169 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Bjarne Eriksensvei 25! Dette er en innholdsrik og jevnlig oppgradert enebolig over tre plan, med flott utsikt og en stor, vestvendt balkong.

Boligen ligger på en sørvendt tomt i et rolig og etablert nabolag i Glomfjord, med umiddelbar nærhet til skog og mark. Hovedetasjen er boligens sosiale sone, med en åpen løsning mellom stue, spisestue og et moderne kjøkken fra 2020 med integrerte hvitevarer. Herfra har du utgang til en stor balkong hvor ettermiddags- og kveldssolen kan nytes med utsikt mot fjellene. Loftsetasjen er en privat sone med tre soverom og et pent, oppgradert bad fra 2023 med gulvvarme. Kjelleren er praktisk innredet med vaskerom, toalettrom og god lagringsplass, i tillegg til en integrert garasje.

Kort fortalt:
- Enebolig over tre plan med tre soverom og integrert garasje
- Stor, vestvendt balkong med plass til sittegruppe og flott utsikt
- Pent bad på loftet, oppgradert i 2023 med gulvvarme og downlights
- Moderne kjøkken fra 2020 med integrerte hvitevarer

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!



Sander Moe
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 907 44 481
sander.moe@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bjarne Eriksensvei 25, 8160 Glomfjord

Registerbetegnelse
Gnr. 46, Bnr. 93, Meløy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 600 000,-
Omkostninger	kr	66 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 666 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 682 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 65 000,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

Sum omkostninger kr 66 090,- 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 19 771.44,- pr. år 2026
I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Minstepris for renovasjon, per boenhet er for 2026 kr 3.955,64* (dunk) - kr 4 620,56* (UG/OG-anlegg) * Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året. 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: 17 m²
BRA totalt: 186 m²
TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Loft: 39 m²,
1: 77 m²,
Kjeller: 70 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
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har en tilbygget garasje med leddport av tre. I tillegg er det biloppstillingsplass på egen tomt, som ble oppgradert og utvidet i 2023. Elbil-lader montert ved garasje.

Tomt
Tomtestørrelse er 927 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 30.04.2026 av Meløy kommune.

Sørvendt tomt i lett skrånende terreng, opparbeidet med grøntareal, beplantning og busker. Bilparkering er etablert ved adkomst og foran garasje.

Eiendomsgrensene er basert på digitalisering av eldre kart og kan ha unøyaktigheter.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Fuktsikring og drenering:
Utvendig fuktsikring av grunnmur kan ikke konstateres. Dreneringens type og alder er ukjent. Det har vært utført tiltak med en drensgrøft av eier på grunn av fukt på vaskeromsgulv.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen er oppført på en betongstøpt grunnmur og gulvfundament. Grunnmuren er av betong/pusset og er utvendig malt.

Terrengforhold:
Skrånet, sørvendt tomt. Tomten er opparbeidet med et litt flatere parti på baksiden, med flatt/litt helning fra mur og en åpen, litt gjengrodd grøft mot det skrånete terrenget bak for å håndtere overflatevann. Terrenget heller ned mot baksiden av garasjen. Parkeringsplassen ble oppgradert og utvidet i 2023.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Et nytt plastavløpsrør er lagt gjennom innkjørselen i november 2025. Det er usikkert hvilken type rør som ellers ligger utvendig. En ny utvendig stoppekran ble montert i 2018.

Byggeår
1951 ifølge kommunen.

Innhold
Enebolig over tre plan med følgende rominndeling:

Kjeller
BRA-i 53 m²: Hall m/trapp, hobbyrom, gang, vaskerom, toalettrom.
BRA-e 17 m²: Garasje.

1. etasje
BRA-i 77 m²: Stue m/trapp, kjøkken, spisestue.

Loft
BRA-i 39 m²: Trapperom, bad, tre soverom.

Vestvendt balkong på ca. 30 m² med adkomst fra spisestuen.

Garasje er beregnet med i kjeller som BRA-e.

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

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

Det foreligger ikke byggetegninger for eiendommen i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk er i henhold til det som opprinnelig ble godkjent.

Det er gitt byggetillatelse datert 02.07.2020 for å utvide balkong og bygge tilbygg til bolig. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende tegninger og ferdigattest.

Standard
Enebolig fra 1951 med god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Moderne kjøkken fra 2020 med innredning med glatte, malte fronter og integrerte grep. Benkeplaten er i laminat med et nedfelt benkebeslag med to kummer. Over benken er det montert kitchenboard. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer. En ventilator med avtrekk ut sørger for utlufting. Det er installert Waterguard, og det elektriske anlegget i rommet er nytt fra 2020.

Bad (Loft):
Hovedbadet ble renovert i april 2023. Gulvet har vinylbelegg med oppbrett mot vegg og termostatstyrte varmekabler. Veggene har baderomspanel, og taket har standard himlingsplater med downlights. Innredningen består av et servantskap, lysspeil og en dusjnisje. Rommet har et vegghengt toalett. Ventilasjon skjer via en ny avtrekksvifte i taket, et åpningsvindu med ventil og tilluft under døren.

Vaskerom (Kjeller):
Eldre vaskerom med betonggulv og -vegger. Rommet har åpent røranlegg, opplegg for vaskemaskin, et skyllekar og en 200 liters varmtvannsbereder. Sluket er av støpejern. Rommet har ikke oppvarming eller avtrekksvifte, og har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom (Kjeller):
Toalettrommet er oppgradert med nytt servantskap. Rommet har et eldre gulvklosett og oppvarmes med en stråleovn på veggen. Gulvet har belegg, og veggene er malte. Det er en ventil i taket, men rommet har ikke tilluft eller forsert avtrekk.

Overflater:
Gulv: Hovedsakelig parkett. Noe teppe, belegg, laminat og betong i kjeller.
Vegger: Malte veggflater, panel og mur/betong i kjeller.
Himling: Standard malte himlinger, panel og slettmalt gipshimling i kjøkken.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillere er i trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong, i henhold til byggeårets byggeskikk. Deler av kjelleren har påforet gulv uten dokumentasjon på oppbygging.

Pipe og ildsted:
Boligen har en mursteinspipe fra byggeår. Det er montert en vedovn i stuen med ubrennbar plate/flis under.

Innvendige trapper:
Innvendig er det etasjetrapper med furu trinn og rekkverk med metallspiler.

Innvendige dører:
Det er nye lettdører med karm på alle soverom. For øvrig er det eldre, malte fyllingsdører og finerdører. Fra vaskerom til bod er det en enkel, hjemmelaget tredør.

Vannledninger:
Vannledningene består av eldre kobberrør, samt plast rør-i-rør lagt til kjøkkenet i 2020. Hovedstoppekranen er i kjelleren. En ny utvendig stoppekran ble montert i 2018.

Avløpsrør:
Avløpsrørene er hovedsakelig av støpejern fra byggeår. Noe er oppgradert til plast fra kjelleren. Det er en støpejern stakeluke i kjeller.

Ventilasjon:
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. Badet har mekanisk avtrekksvifte, og kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut. Toalettrommet i kjelleren har en ventil i taket.

Varmtvannstank:
Varmtvann produseres av en 200 liters varmtvannsbereder fra 2005, plassert i vaskerommet i kjelleren.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer og 63A hovedsikring. Det elektriske anlegget i kjøkken, spisestue og stue ble fornyet i 2020. Flere oppgraderinger er utført i perioden 2020-2024.

Lagring:
Boligen har godt med garderobeplass, inkludert en ny garderobe i første etasje og en skyvedørsgarderobe i entréen. I tillegg er det bodplass i kjelleren og en tilbygget garasje.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Varmepumpe luft til luft er defekt/fungerer ikke.

- Kjeller Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takrenner har punktvise lekkasjer. Taknedløp ført i rør i grunn vekk fra grunnmur, ett nedløp med mangelfull overgang til rør i grunn. Skade på en skjøt takrenne.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Stor åpning bak kledning uten musesperre, undersøkes nærmere.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Følges jevnlig opp for å se om det utvikler seg, eller dette er skjolder fra før nytt taktekke ble montert. Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, og det bør avholdes tidvise inspeksjoner, speisielt i område omkring pipe og evt andre takgjennomføringer.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Eldre slitte vinduer i kjeller med koblet glass.

- Utvendig - Dører: Det er avvik: Slitt gammel treleddport garasje, påregnes byttes.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er påvist andre avvik: Slitt betongtak/dekke over garasje med mose. Over halvparten av forventet brukstid betong tak er passert.

- Innvendig - Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Slitt parkett i stue. Noe skjolder i himling, og mangelfullt utført maling listverk.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: Påforet gulv kjeller uten dokumentasjon på oppbygging. Høyde/nivåforskjell gulv stue mot spisestue Knirk gulv gang loft. Stikkmålinger med laser på høydeforskjeller gjennom hele rom viser følgende avvik: 30mm hovedsoverom og stue/kjøkken, ellers mindre avvik.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Sprekk i puss rundt ovnsrør. Sotvannsmerker langs pipe på kvist.

- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er avvik: Noe misfarging av synlig betongflater/saltutslag. Ikke dokumentasjon på oppbygging tilfaregulv, heller ikke mulig med hulltaking.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Fyllingsdører og finerdører noe slitte, + enkelte trege/åpne/lukke. Hjemmelagd enkel tredør fra vaskerom til bod.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Utvendig kuleventil montert, ikke frostfri.

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Det kan ikke konstateres utvendig fuktsikring av grunnmur, ingen tegn på dette over terreng. Dette ses i sammenheng med fuktutslag/saltutslag innvendig mur. Ukjent drenering og evt alder på denne. I følge eier har det vært problem med fukt på gulv vaskerom i kjeller, og dette ses i sammenheng med drenering/utvendig fuktsikring. Utførte tiltak anses ikke som en tilfredsstillende løsning, mer en "branslukking", og må undersøkes nærmere.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Innsiden av grunnmuren har misfarging. Noe små sprekker påvist, ingen alvorlige. Innvendig noe bobling som skyldes saltutslag + misfarging innv garasjevegg.

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

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

- Loft Bad - Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne

lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Loft Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er avvik: Noen bølger i belegg rundt sluk, som bør følges med, og se om de blir større.

- Kjeller Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er avvik: Toalett av eldre dato. Misfarging tak fra stråleovn.

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 1: Dårlig fall mot sluk. Ikke gjort tiltak.

Pkt. 2: Totalrenovering av bad i 2023 utført av Skabex (nytt tak, vegger, innredning) og Meløy energi (varmekabler, lysspeil, stikk, avtrekksvifte). Egeninnsats med legging av linoleumsgulv, sluk og toalett. Ny sluk med ny membran på betong før gulv ble lagt.

Pkt. 5: Totalrenovasjon av hus i 2020 utført av Totalbygg (nytt Decra-tak, ny bordkledning, etterisolering, byttet vinduer i 2. og 3. etasje, utvidet kjøkken, ny IKEA-innredning, nytt pipebeslag, stige, takrenner, snøfangere). Rørlegger Otting la nytt røropplegg til kjøkken i 2020. Meløy elektro la nytt elektrisk anlegg i kjøkken, spisestue og stue i 2020.

Pkt. 7: Egeninnsats: Nytt rekkverk på garasjetak (2022), ny terrasse og trapp med lagringsplass (2021), malt hus og grunnmur (2020).

Pkt. 9: Fukt i vaskeromsgulv om vår og sommer. Egeninnsats med graving av drensgrøft i 2023.

Pkt. 10: Står noe vann i kjellerluke. Ikke gjort tiltak.

Pkt. 14: Brudd i vannledning utenfor hus ved overtagelse. Utbedret i 2018 av Bloch rørlegger og Andersen maskin, som skiftet rør og monterte ny utvendig vannstoppekran.

Pkt. 17: Varmepumpe i 1. etasje er gammel og fungerer dårlig. Ikke gjort tiltak.

Pkt. 18: Ny varmepumpe i stue 2. etasje installert av Meløy elektro i 2021.

Pkt. 23: Elektrisk arbeid utført av fagfolk: Nye stikk/kurser i stue, spisestue/kjøkken, og bytte av de fleste stikk/brytere i hele huset (Meløy elektro, 2019). Nytt utelys ved inngangsdør (Bravida, 2021). Nye lys/stikk i garderoberom og lagringsrom (Meløy elektro, 2022). Installert elbillader (Bilfinger, 2024).

Pkt. 26: Tidligere eier bygget nytt inngangsparti, ny trapp, gravde ut kjeller under kjøkken og bygget garasje. Tiltaket er oppgitt som godkjent av kommunen, men dokumentasjon foreligger ikke.

Pkt. 37: Noe fuktinntrengning i nedre vegg i garasje mot nord og øst ved mye regn. Ikke gjort tiltak.

Pkt. 38: Ny parkeringsplass anlagt av Terje Halsan i 2024.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Huset har en salet sperrekonstruksjon med taksperrer og et luftet kvistrom. Tilkomst til kvistrommet er via en kvistluke med stige. Taktekkingen består av nyere stålplater med steinprofil fra 2020, og undertaket er av undertakspanel.

Nedløp og beslag:
Huset har nyere takrenner i stål med tilhørende beslag og nedløp fra 2020. Det er et heltrukket pipebeslag i stål over tak, stigetrinn for tilkomst til pipe og montert snøsikring. Taknedløp er ført i rør i grunn vekk fra grunnmur.

Veggkonstruksjon:
Bygningen er oppført på en betongstøpt grunnmur som er pusset og utvendig malt. Veggkonstruksjonen over mur er bindingsverk som er utlektet, tilleggsisolert, utvendig vindsperret og kledd med malt bordkledning.

Vinduer:
Malte trevinduer med isolerglass, hvor de fleste ble byttet i senere år. I kjelleren er det eldre, slitte vinduer med koblet glass.

Dører:
Ny ytterdør og skyvebalkongdør i malt utførelse. Garasjen har en slitt, gammel treleddport.

Balkonger/terrasser:
Balkong på 30 m² over tilbygget betonggarasje. Balkongen er mot vest med tilkomst fra skyvebalkongdør fra spisestue og trapp fra terreng. Rekkverket er beiset, og det er lagt glassfiberplater under deler av balkongen. Dekket, som er garasjetaket, er av betong fra

byggeår.

Utvendige trapper:
Utvendig er det en impregnert trapp fra balkongen til terrenget.

Garasje:
Tilbygget garasje i betong med betongtak/dekke fra byggeår. Garasjeporten er en treleddport.

Beliggenhet
Eiendommen ligger sentralt i Glomfjord, et etablert og rolig boligområde med utsikt mot fjellene. Her bor du med naturen som nærmeste nabo, samtidig som hverdagens nødvendigheter er innen kort gangavstand. Støynivået fra trafikk er lavt, og Bjarne Eriksensvei er en stille gate.

Fra boligen er det en kort spasertur til Glomfjord skole og barnehage, noe som forenkler logistikken for familien. Dagligvarehandel, legesenter, hotell og kulturhus er også innenfor gangavstand. For fritidsaktiviteter finnes både idrettsanlegg og badeland i nærmiljøet.

Området byr på rike turmuligheter i skog og mark, med stier som starter like ved. Beliggenheten gir et flott utgangspunkt for et aktivt friluftsliv året rundt, enten du foretrekker fotturer om sommeren eller skiturer om vinteren. For et utvidet servicetilbud og kommunikasjonsknutepunkt med hurtigbåt, ferge og Hurtigruten, ligger kommunesenteret Ørnes en kjøretur unna langs Fv17. Bodø lufthavn nås på rundt to timer med bil.

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 1951, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

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

Det er utstedt Byggetillatelse for å utvide balkong og bygge tilbygg til bolig, datert 02.07.2020. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for dette tiltaket.

Oppvarming

Boligen varmes opp med varmepumpe luft/luft, vedovn og elektrisitet. Det er en ny luft/luft-varmepumpe fra 2020 i stuen og en eldre varmepumpe i kjelleren. I stuen er det også en vedovn. Videre er det termostatstyrt gulvvarme på badet og en stråleovn på toalettrommet i kjelleren.

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

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Internett- og tv-leverandør
Nåværende eier har leveranse fra Signal med Altibox- Fiber

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

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

Regulering
Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2025-2037 (plan-ID 2022001), vedtatt 18.06.2025. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, med områdenavn B415.

Eiendommen berøres av følgende hensynssone:
- Hensynssone H310: Faresone for ras- og 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. Øvre deler av eiendommen er lokalisert innenfor denne faresonen.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler så fremst det foreligger. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Adkomst via kommunal eiendom. 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. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet. Formuesverdien er basert på at dette er en primærbolig.
kr 785 238,- for 2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Petter Buvik Vibe

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 7607
Dato: 27.11.1975
Med flere bestemmelser

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 7744
Dato: 14.11.1989
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Registrering av grunn
Dagboknr.: 302832
Dato: 08.09.1966
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 16 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 0,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 29-04-2026 av Kåre-Einar Kildal i Halsa Bygg as.
Garasje beregnet med i kjeller som BRA-e

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 29.04.2026
Selgers egenerklæring, datert 28.04.2026
Energiattest, datert 18.05.2026
Matrikkelrapport, datert 30.04.2025
Grunnkart, datert 30.04.2025
Kommuneplan, datert 30.04.2025
Reguleringsplan, datert 30.04.2025
Tinglyste erklæringer
Skylddeling
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
Sander Moe
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 907 44 481
Epost: sander.moe@em1nn.no

Bjørn Armand Vagle
Eiendomsmegler/Avdelingsleder
Telefon: 970 07 601
E-post: bjorn.armand.vagle@em1nn.no

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































































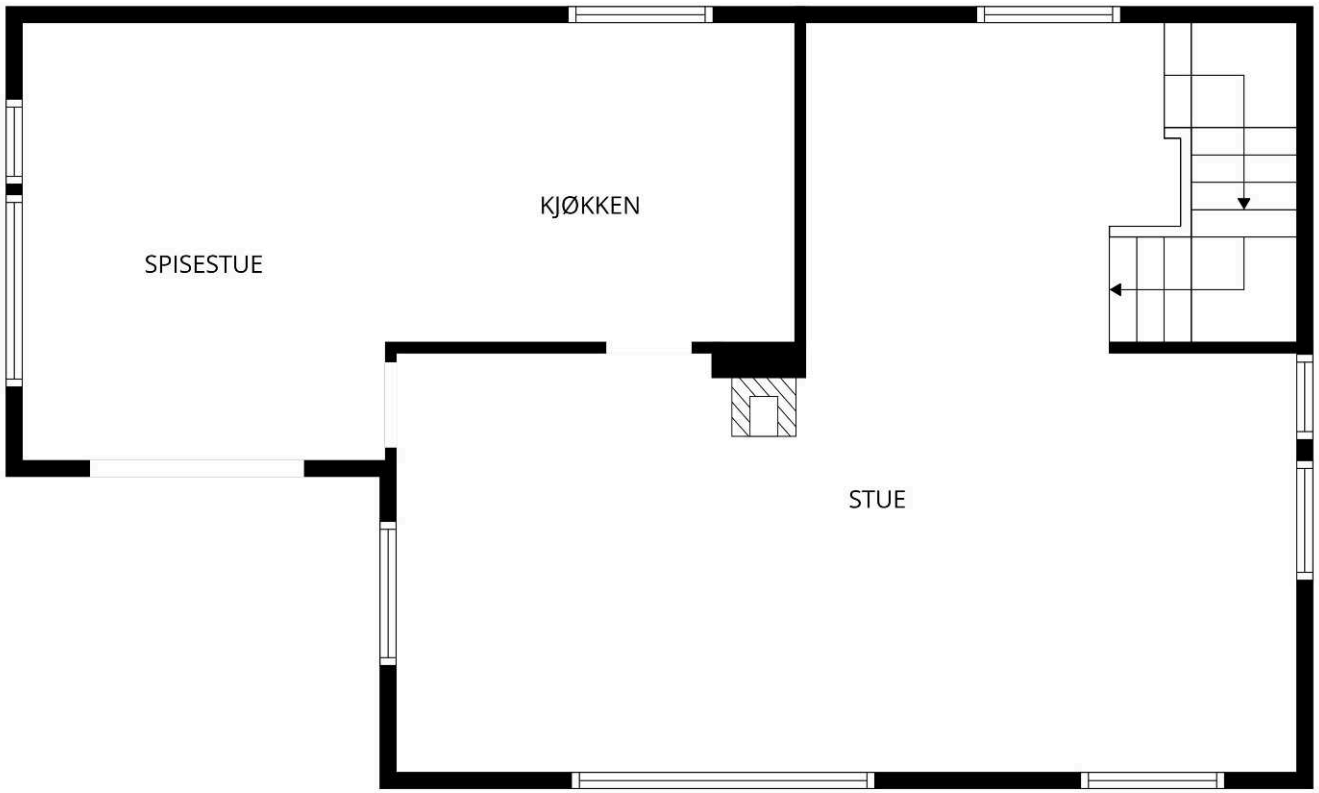



OSO
HOTWATER
eco



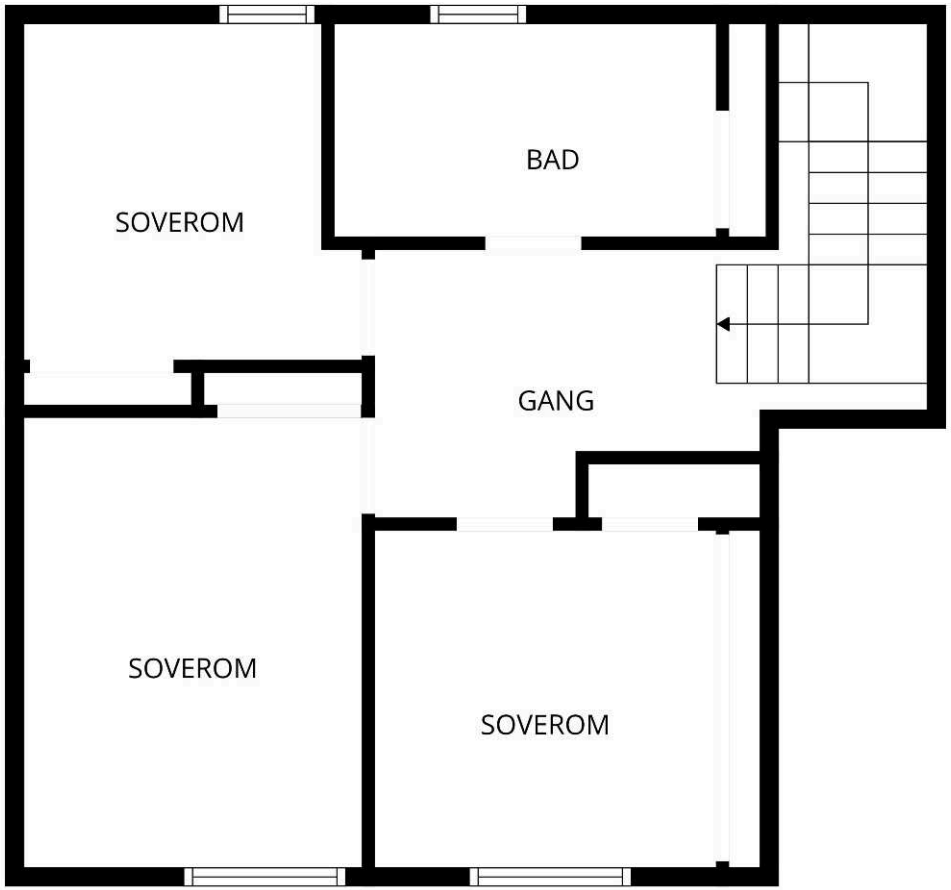






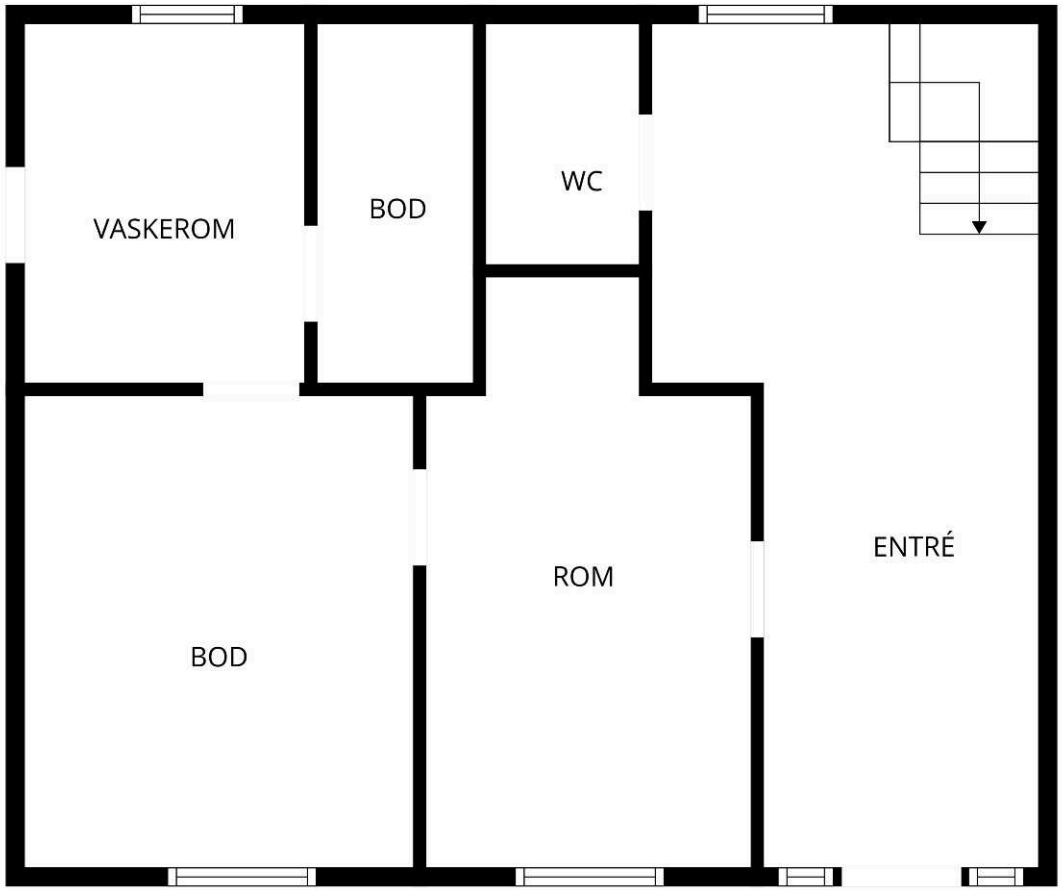
MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

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.



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.



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.

BJARNE ERIKSENSVEI 25

Nabolaget Glomfjord - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Glomfjord industripark	Linje 200, 432, 436	6 min / 0.5 km
Bodø lufthavn		2 t

SKOLER

Glomfjord skole (1-7 kl.)	78 elever, 7 klasser	5 min / 0.5 km
Neverdal Enspire skole (1-10 kl.)	110 elever, 10 klasser	10 min / 10.7 km
Meløy videregående skole		8 min
Meløy videregående skole - Avdeling ...	143 elever, 13 klasser	17 min / 1.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

PlugPay Glomfjord	7 min
ChargeUp - Glomfjord Torg	7 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

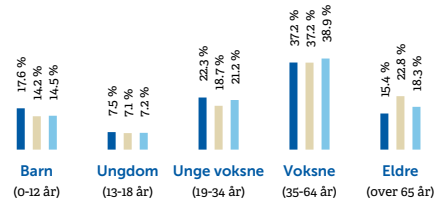
NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 58/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Glomfjord	1 085	611
Meløy kommune	6 214	3 339
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Glomfjord barnehage (0-5 år)	48 barn	19 min / 1.7 km
Utsikten barnehage (1-5 år)	75 barn	10 min / 11 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Glomfjord	Post i butikk, PostNord	8 min / 0.7 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

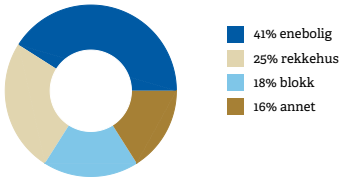
TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

SPORT

Glomfjord skole gymnastikksal	Aktivitetshall	8 min / 0.7 km
Glomfjordhallen	Aktivitetshall	17 min / 1.5 km
Meløy Sol- og Treningssenter		13 min

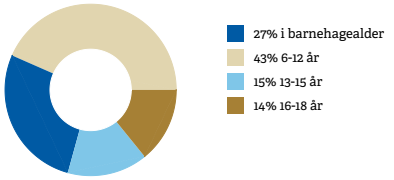
BOLIGMASSE



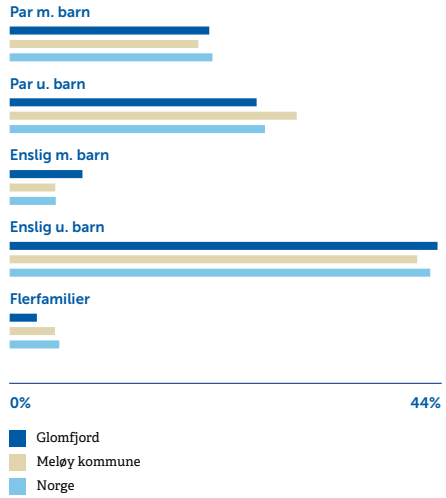
VARER/TJENESTER

Vitusapotek Meløy	19 min
Ørnes Vinmonopol	20 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

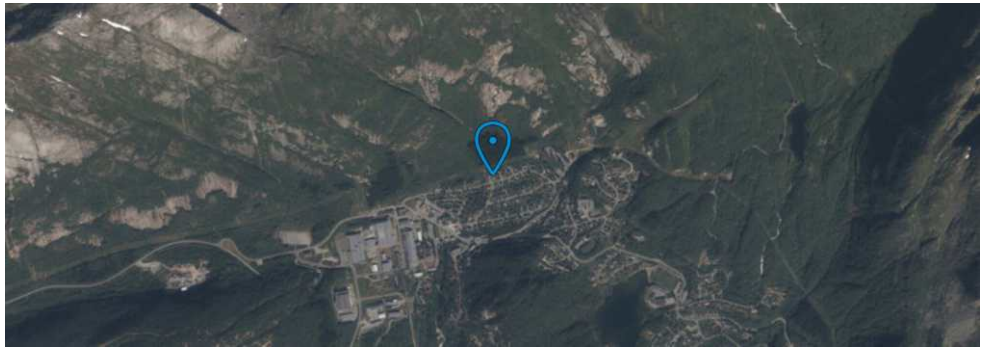


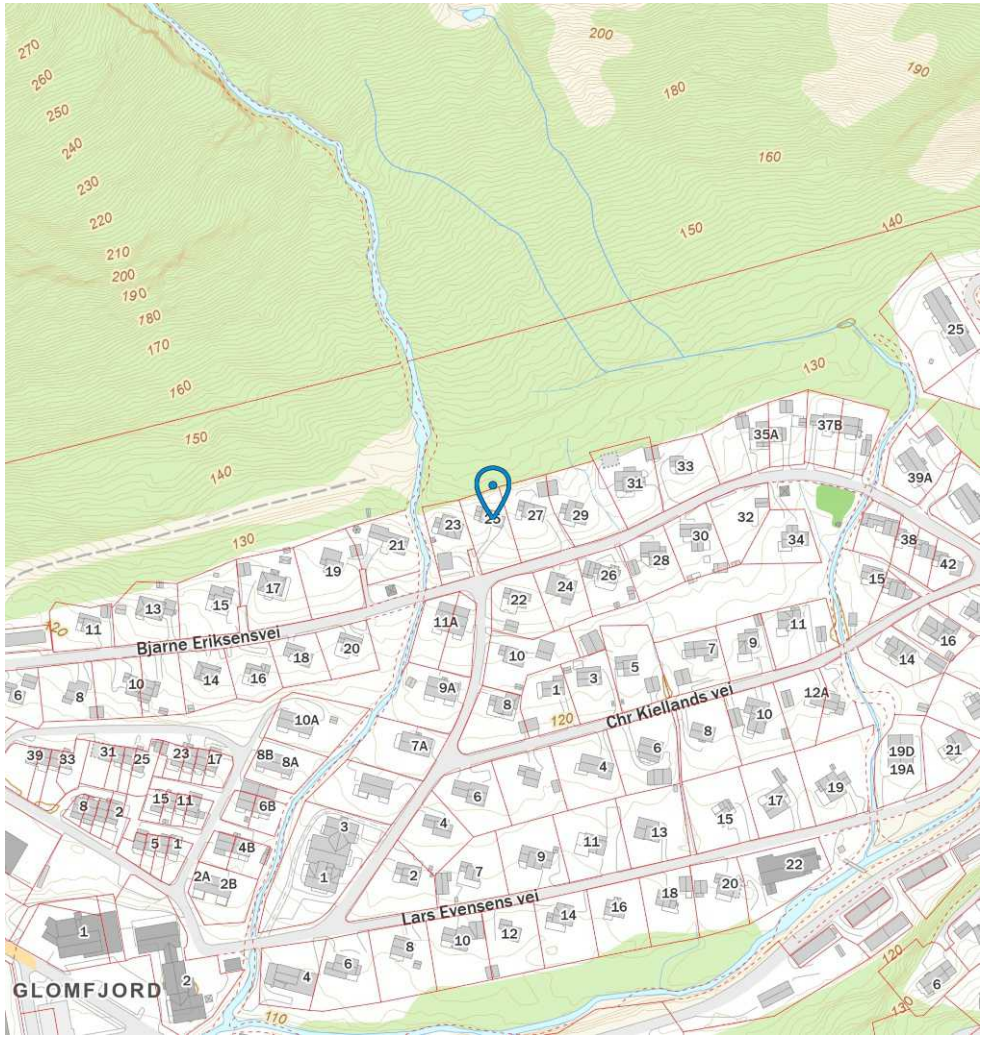
SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Bjarne Eriksensvei 25, 8160 GLOMFJORD
MELØY kommune
gnr. 46, bnr. 93

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12938-1546 **Eiendomsverdi ref nr:** YQ8324

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Halsa Bygg as

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bjarne Eriksensvei 25, 8160 GLOMFJORD
Gnr 46 - Bnr 93
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i 1951 etter byggeårets krav og standard.
Bygning oppført på betongstøpt grunnmur og gulvfundament.
Gulv kjeller uten fuktsperring mot grunn(ref byggeår).
Tilfarergulv på deler av kjeller.
Isolert bindingsverk utlektet og tilleggsisolert over mur, utvendig vindsperret og kledd med malt bordkledning.
Salet sperrekonstruksjon, utvendig nylig tekket med stålpanner og stål takrenner med beslag. Nytt heltrukket stål pipebeslag med røykhatt over tak.

Fastmontert takstige for tilkomst pipe.
Snøsikring montert.
Tilbygget betong garasje, balkong over med nytt rekkverk på deler av balkongen..

Betong/pusset grunnmur som utvendig er er malt.
Malt liggende bordkledning.
Stålplater og stål takrenne.
Malte trevinduer med isolerglass, de fleste nylig byttet, eldre slitte vinduer i kjeller med koblet glass.
Ny ytterdør og balkongdør. Begge i malt utførelse.

Innvendig er hele 1. etasje renovert, de andre rom også pusset opp i senere tid.
Overflater bestående av malte veggflater, panel og mur/betong i kjeller.
I all hovedsak parkett, noe teppe og betong i kjeller.
Noe slitt parkett i stue.
Standard malte himlinger og panel, slettmalt gipshimling i kjøkken.
Ny garderobe i 1. etasje og generelt godt med garderobeplass.
I all hovedsak malt listverk og foringer.

Ny varmepumpe luft/luft.
200l VV bereder fra 2005 plassert i kjeller.
Oppgradert el-installasjon og sikringsskap med automatsikringer.

Baderom oppgradert, vaskerom av eldre dato som må påregnes oppgradering for dagens krav til standard.

For øvrig henvises til konstruksjoner og oppsummering bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Huset har nyere stålplater med steinprofil + tilhørende beslag til taktekke.

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.

Huset har nyere stål takrenner med tilhørende beslag og nedløp.
Heltrukket stål pipebeslag over tak.
Stigetrinn for tilkomst pipe.
Snøsikring montert.
Taknedløp ført i rør i grunn vekk fra grunnmur, ett nedløp med mangelfull overgang til rør i grunn.
Skade på en skjøt takrenne.

Huset har bindingsverk som er utlektet og tilleggsisolert over mur (eiers info), utvendig vindsperret og kledd med malt bordkledning.
Innvendig platekledd/panelt.
Mulig mangelfull tetting musebånd, undersøkes nærmere.

Huset har salet sperrekonstruksjon med luftet kvistrom, tilkomst via kvistluke med stige.
En del fuktskjolder og misfarging undertakspanel og taksperrer, men tørt ved befaring (piggmåling med fuktindikator)
Eier forteller at "blåmann" og fuktskjolder kom etter at kvist sto en periode uten ventilasjon, og at det da var såpass fuktig der oppe at det kom skjolder og blåmann i undertakspanel, men som sjekket ikke problem ved befaring.
Ikke spor etter skadedyr,mus eller lignende ved befaring.
Ventiler i røste, og god luftgjennomstrømning ved befaring.

Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, og det bør avholdes tidvise inspeksjoner, spesielt i område omkring pipe og evt andre takgjennonføringer.

Malte trevinduer med isolerglass, de fleste byttet i senere år.
Eldre slitte vinduer i kjeller med koblet glass.

Ny ytterdør og skyvebalkongdør. Begge i malt utførelse.
Slitt gammel treleddport garasje, påregnes byttes.

Tilbygget betong garasje, balkong over med nytt rekkverk på deler av balkong.
Balkong mot vest med tilkomst fra skyvebalkongdør spisestue og trapp fra terreng.
Beiset rekkverk.
Glassfiberplater lagt under deler av balkong.

Betongtak/dekke over garasje fra byggeår, slitt og med mose (risikokonstruksjon).
Over halvparten av forventet brukstid betong tak er passert.

Impregnert trapp fra balkong til terreng uten rekkverk eller håndlist.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er hele 1. etasje renovert, de andre rom også pusset opp i senere tid.
Tapetsert og lagt nye takplater i hovedsoverom i 2024, parkett lagt i alle 3 soverom.
Overflater bestående av malte veggflater, panel og mur/betong i kjeller.
I all hovedsak parkett, noe teppe og betong i kjeller.
Standard malte himlinger og panel.

Ny garderobe i 1. etasje og generelt godt med garderobeplass.
I all hovedsak malt listverk og foringer.

Slitt parkett i stue.

Bjarne Eriksensvei 25, 8160 GLOMFJORD
Gnr 46 - Bnr 93
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA

Beskrivelse av eiendommen

Noe skjolder i himling, og mangelfullt utført maling listverk.

Betonggulv kjeller uten fuktsperring mot grunn (ref byggeårets byggeskikk)
Etasjeskillere i trebjelkelag og tre/plategulv over.
påforet gulv kjeller uten dokumentasjon på oppbygging, ellers betonggulv.
Stikkmålinger med laser på høydeforskjeller gjennom hele rom viser følgende avvik:
30mm hovedsoverom og stue/kjøkken, ellers mindre avvik.
Høyde/nivåforskjell gulv stue mot spisestue
Knirk gulv gang loft.

Huset har mursteinspipe fra byggeår med feieluke i kjeller.
Heltrukket stål pipebeslag over tak.
Vedovn i stue med ubrennbar plate/flis under, og pusset/malt brannmur/pipe.
Sprekk i puss rundt ovnsrør.
Sotvannsmerker langs pipe på kvist.
Feier på besøk 2024, ingen anmerkninger på pipe/ildsted, ref eiers opplysninger.

Rom under terreng med noe tilfarergulv uten dokumentasjon, betonggulv, og laminat/belegg/teppe.
Tilfarergulv mot betonggulv uten fuktsperring er risikokonstruksjon, og bør undersøkes nærmere.
Panel og malte veggflater på betong og veggplater.
Panel himlinger.
Hulltaking foretatt i bakvegg under trapp, ingen avvik registrert.
Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.
Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

Noe misfarging av synlig betongflater/saltutslag.

Huset har etasjetrapper med furu trinn og metall spilerekkverk.
Ingen håndløpere på vegg i trappeløp.
Over 10cm åpninger i rekkverk/spiler + mellom åpne trinn.

Huset har nye lettdører med karm på alle soverom, ellers eldre malte fyllingsdører og enda eldre finerdører.
Fyllingsdører og finerdører noe slitte, + enkelte trege/åpne/lukke.
Hjemmelagd enkel tredør fra vaskerom til bod.

VÅTROM Gå til side

Nytt hovedbad april 2023 m/ varmekabler, downlights, nytt lysspeil, nye stikk, ny avtrekksvifte, ny innredning, nytt tak, ny dør og karm, nye vegger, nytt gulv og ny isolasjon.
Baderom med vinylbelegg på gulv med oppbrett vegg, baderomspanel på vegger og standard himlingsplater.
Badet inneholder wc, dusjnisje og innredning med servant.
Slett gulv med litt fall rundt sluk, ikke 25mm høydeforskjell topp sluk/topp belegg ved terskel dør.
Baderom med baderomsvifte i tak, åpningsvindu med ventil og tilluft under dør mot terskel.

Vaskerom i kjeller med opplegg for vaskemaskin, skyllekar og 200l VV bereder.
Eldre vaskerom i kjeller med betong gulv og vegger.
Åpent lagt røranlegg.
Støpejernsluk av eldre årgang.
Ingen oppvarming eller avtrekksvifte
Vaskerom som ikke tifredsstiller dagens krav til våtrom, verken når det gjelder tetthet, fallforhold gulv, ventilasjon, oppvarming og funksjonalitet.

KJØKKEN Gå til side

Stort moderne kjøkken med glatte malte fronter og integrerte grep, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer.
Frittstående micro.
Benkebeslag med 2 kummer.
Kitchenboard over benk.
Ventilator med avtrekk ut.
Waterguard montert.

SPESIALROM Gå til side

Oppgradert toalettrom i 2026 med nytt servantskap.
Eldre gulvklosett.
Stråleovn vegg.
Ventil i tak, ingen tilluft eller forsert avtrekk.
Belegg på gulv, malte vegger og malte himlingsplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Eldre kobber vannrør + plast rør i rør lagt til kjøkken 2020, ifm oppgradering kjøkken.
Utvendig kuleventil montert, ikke frostfri.
Eldre stoppekran ved inntak gulv kjeller, godt merket.
Ny utvendig stoppekran montert 2018, ref egenerklæring.

Huset har støpejern avløpsrør fra byggeår, noe oppgradert fra kjeller i plast.
Støpejern stakeluke i kjeller.
Litt rust på støpejernrør.

Huset har naturlig ventilasjon via ventiler, åpningsvinduer og dører.

Ny varmepumpe luft/luft fra 2020, innedel plassert vegg stue.
Eldre varmepumpe med innedel i kjeller, passert over halvparten av forventet brukstid.

Huset har en 200l VV bereder fra 2005 plassert i kjeller.
Fast el-tilkobling med servicebryter.

Huset har oppgradert el-installasjon og sikringsskap med automatsikringer.
63A hovedsikring.
Inntak fra byggeår.
Nytt elektrisk i kjøkken, spisestue og stue i 2020, ref egenerklæring.
Flere oppgraderinger utført i perioden 2020-2024, se egenerklæring.
Montert elbillader i juni 2024 av Bilfinger.
En del nyere koblingsbokser og stikk, usikkert om det finnes dokumentasjon på alle el-arbeider utført etter 1999.
Innvendig sikringsskap der strømførende ledninger ikke er godt nok inndekket.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det kan ikke konstateres utvendig fuktsikring av grunnmur, ingen tegn på dette over terreng.
Dette ses i sammenheng med fuktutslag/saltutslag innvendig mur.
Ukjent drenering og evt alder på denne.

Beskrivelse av eiendommen

Problem med fukt på vaskeromsgulv vår/sommer, utført tiltak med drensgrøft av eier, ref egenerklæring.
Utførte tiltak anses ikke som en tilfredsstillende løsning, mer en "branslukking", og må undersøkes nærmere.

Bygning oppført på betongstøpt grunnmur og gulvfundament.
Betong/pusset grunnmur som utvendig er er malt.
Noe små sprekker påvist, ingen alvorlige.
Innvendig noe bobling som skyldes saltutslag + misfarging innv garasjevegg.

Skrånet sørvendt tomt, opparbeidet med et litt flatere parti bakside, med flatt/litt helning fra mur og en åpen litt gjengrodd grøft mot skrånet terreng bak, som skal kunne ta overflatevann fra skråning bakside.
Helning terreng ned mot bakside garasje.
Oppgradert og utvidet parkeringsplass for bolig 2023.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger.
Nytt plast avløpsrør lagt gjennom innkjørsel, usikkert hva type rør som ellers ligger utvendig fra bolig til offentlig tilkobling.

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

En del nyere koblingsbokser og stikk, usikkert om det finnes dokumentasjon på alle el-arbeider utført etter 1999.
Innvendig sikringsskap der strømførende ledninger ikke er godt nok inndekket.
Utvidet el-kontroll anbefales.
Huset er ikke utført med radonsperre.
For store åpninger i trapp, både rekkverk og opptrinn.
Mangler rekkverk utvendig trapp.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	186 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	186 m²
Totalpris	2 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

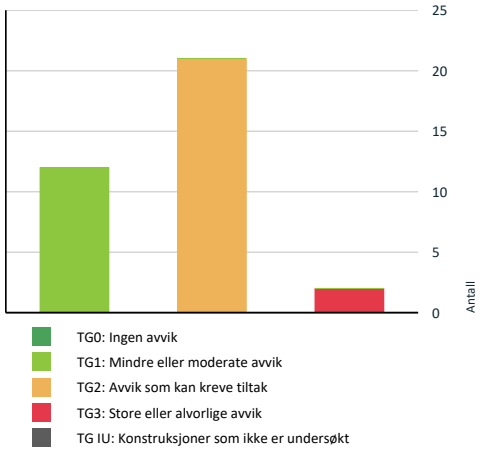
- Det foreligger ikke tegninger

Bjarne Eriksensvei 25, 8160 GLOMFJORD
Gnr 46 - Bnr 93
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA

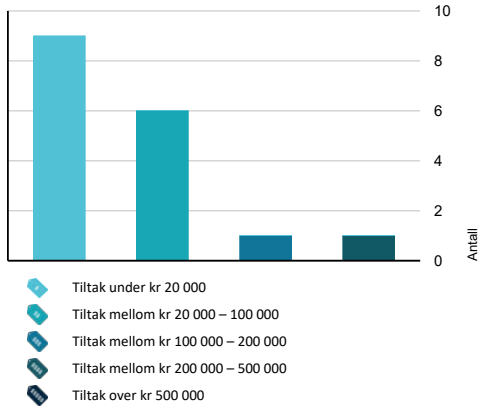
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Noe begrenset innvendig besiktigelse, da huset er møblert. og med en del innbo.
Dette gjelder spesielt besiktigelse av overflater og ujevnheter gulv m.m.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	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
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1951

Kommentar
Ref tidligere takst

Anvendelse
Bolig

Standard
Bolig oppført i 1951 etter byggeårets krav og standard.
Tilbygget betong garasje, balkong over med nytt rekkverk.
Mye oppgradert, spesielt i senere år.

Vedlikehold
Bolig med normalt godt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Følgende oppgraderinger etter 2023: - Ny parkeringsplass i okt. 2023 utenfor huset, utført av firma Terje Halsa AS. - Iflg. boligmappa så hadde Meløy elektro en dokumentasjon av det elektrisk anlegget i mars 2025. Alt ok. - Feier på besøk juni 2024, alt ok med pipe/ ildsted. - Byttet alle dører med karm til alle soverommene i 2023/2024. - Tapetsert og lagt nye takplater i hovedsoverom i nov. 2024. - Parkett lagt i alle 3 soverom. - Montert elbillader i juni 2024 av Bilfinger. - Beiset altan og rekkverk sommer 2024. - Lagt nytt rør (byttet gammelt betongrør som var delvis knust) under innkjørsel i nov. 2025., ved Andersen Maskin as.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Huset har nyere stålplater med steinprofil + tilhørende beslag til taktekke.

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Huset har nyere stål takrenner med tilhørende beslag og nedløp.
Heltrukket stål pipebeslag over tak.
Stigetrinn for tilkomst pipe.
Snøsikring montert.
Taknedløp ført i rør i grunn vekk fra grunnmur, ett nedløp med mangelfull overgang til rør i grunn.
Skade på en skjøt takrenne.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Taknedløp ført i rør i grunn vekk fra grunnmur, ett nedløp med mangelfull overgang til rør i grunn.
Skade på en skjøt takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Kontroller skjøter takrenne + tett overgang taknedløp mot rør i grunn.

Kostnadsestimat: Under 20 000









TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Huset har bindingsverk som er utlektet og tilleggsisolert over mur (eiers info), utvendig vindsperret og kledd med malt bordkledning.
Innvendig platekledd/panelt.
Mulig mangelfull tetting musebånd, undersøkes nærmere.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Stor åpning bak kledning uten musesperre, undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Musesperre må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000







Bjarne Eriksensvei 25, 8160 GLOMFJORD
Gnr 46 - Bnr 93
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Huset har salet sperrekonstruksjon med luftet kvistrom, tilkomst via kvistluke med stige.
En del fuktskjolder og misfarging undertakspanel og taksperrer, men tørt ved befaring (piggmåling med fuktindikator)
Eier forteller at "blåmann" og fuktskjolder kom etter at kvist sto en periode uten ventilasjon, og at det da var såpass fuktig der oppe at det kom skjolder og blåmann i undertakspanel, men som sjekket ikke problem ved befaring.
Ventiler i røste, og god luftgjennomstrømning ved befaring.
Ikke spor etter skadedyr,mus eller lignende ved befaring.

Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, og det bør avholdes tidvise inspeksjoner, spesielt i område omkring pipe og evt andre takgjennonføringer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

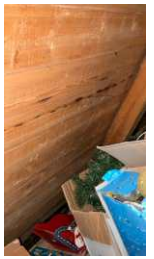
Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Følges jevnlig opp for å se om det utvikler seg, eller dette er skjolder fra før nytt taktekke ble montert.
Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, og det bør avholdes tidvise inspeksjoner, speisielt i område omkring pipe og evt andre takgjennomføringer.









TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med isolerglass, de fleste byttet i senere år.
Eldre slitte vinduer i kjeller med koblet glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre slitte vinduer i kjeller med koblet glass.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer som ikke ble skiftet ut rundt 2020, påregnes byttes i løpet av kort tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport









TG 2 Dører

Beskrivelse

Ny ytterdør og skyvebalkongdør. Begge i malt utførelse.
Slitt gammel treleddport garasje, påregnes byttes.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Slitt gammel treleddport garasje, påregnes byttes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Garasjeport påregnes skiftet ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilbygget betong garasje, balkong over med nytt rekkverk på deler av balkong.
Balkong mot vest med tilkomst fra skyvebalkongdør spisestue og trapp fra terreng.
Beiset rekkverk.
Glassfiberplater lagt under deler av balkong.

Betongtak/dekke over garasje fra byggeår, slitt og med mose (risikokonstruksjon).
Over halvparten av forventet brukstid betong tak er passert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Bjarne Eriksensvei 25, 8160 GLOMFJORD
Gnr 46 - Bnr 93
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Slitt betongtak/dekke over garasje med mose.
Over halvparten av forventet brukstid betong tak er passert.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Følg med og iverksett tiltak for tett garasjetak, og fjerning mose/misfarging.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Impregnert trapp fra balkong til terreng uten rekkverk eller håndlist.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er hele 1. etasje renovert, de andre rom også pusset opp i senere tid.
Tapetsert og lagt nye takplater i hovedsoverom i 2024, parkett lagt i alle 3 soverom.
Overflater bestående av malte veggflater, panel og mur/betong i kjeller.
I all hovedsak parkett, noe teppe og betong i kjeller.
Standard malte himlinger og panel.

Ny garderobe i 1. etasje og generelt godt med garderobeplass.
I all hovedsak malt listverk og foringer.

Slitt parkett i stue.
Noe skjolder i himling, og mangelfullt utført maling listverk.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Slitt parkett i stue.
Noe skjolder i himling, og mangelfullt utført maling listverk.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Noe generell oppgradering på enkelte overflater påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



stue



slitt parkett stue



Soverom

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betonggulv kjeller uten fuktsperring mot grunn (ref byggeårets byggeskikk)
Etasjeskillere i trebjelkelag og tre/plategulv over.
påforet gulv kjeller uten dokumentasjon på oppbygging, ellers betonggulv.
Stikkmålinger med laser på høydeforskjeller gjennom hele rom viser følgende avvik:
30mm hovedsoverom og stue/kjøkken, ellers mindre avvik.
Høyde/nivåforskjell gulv stue mot spisestue
Knirk gulv gang loft.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Påforet gulv kjeller uten dokumentasjon på oppbygging.
Høyde/nivåforskjell gulv stue mot spisestue
Knirk gulv gang loft.
Stikkmålinger med laser på høydeforskjeller gjennom hele rom viser følgende avvik:
30mm hovedsoverom og stue/kjøkken, ellers mindre avvik.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Undersøk nærmere hvordan tilfarergulv kjeller bygget opp.
Knirk i gulv prøves forbedret samtidig med annen oppgradering av gulv.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Bjarne Eriksensvei 25, 8160 GLOMFJORD
Gnr 46 - Bnr 93
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Huset har mursteinspipe fra byggeår med feieluke i kjeller.
Heltrukket stål pipebeslag over tak.
Vedovn i stue med ubrennbar plate/flis under, og pusset/malt brannmur/pipe.
Sprekk i puss rundt ovnsrør.
Sotvannsmerker langs pipe på kvist.
Feier på besøk 2024, ingen anmerkninger på pipe/ildsted, ref eiers opplysninger.

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

Sprekk i puss rundt ovnsrør.
Sotvannsmerker langs pipe på kvist.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det må påregnes piperehab i løpet av kort tid

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng med noe tilfarergulv uten dokumentasjon, betonggulv, og laminat/belegg/teppe.
Tilfarergulv mot betonggulv uten fuktsperring er risikokonstruksjon, og bør undersøkes nærmere.
Panel og malte veggflater på betong og veggplater.
Panel himlinger.
Hulltaking foretatt i bakvegg under trapp, ingen avvik registrert.
Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.
Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

Noe misfarging av synlig betongflater/saltutslag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noe misfarging av synlig betongflater/saltutslag.
Ikke dokumentasjon på oppbygging tilfaregulv, heller ikke mulig med hulltaking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilfaregulv bør undersøkes nærmere, da dette er risikokonstruksjon på betonggulv uten fuktsperring mot grunn.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 1 **Innvendige trapper**

Beskrivelse

Huset har etasjetrapper med furu trinn og metall spilerekkverk.
Ingen håndløpere på vegg i trappeløp.
Over 10cm åpninger i rekkverk/spiler + mellom åpne trinn.









TG 2 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Huset har nye lettdører med karm på alle soverom, ellers eldre malte fyllingsdører og enda eldre finerdører.
Fyllingsdører og finerdører noe slitte, + enkelte trege/åpne/lukke.
Hjemmelagd enkel tredør fra vaskerom til bod.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Fyllingsdører og finerdører noe slitte, + enkelte trege/åpne/lukke.
Hjemmelagd enkel tredør fra vaskerom til bod.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelete dører trenger justering, eldre dører påregnes byttes ifm annen oppussing.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Bjarne Eriksensvei 25, 8160 GLOMFJORD
Gnr 46 - Bnr 93
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport









TG 1 **Andre innvendige forhold**

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i entre, ellers godt med bodplass/garderobeskap.





VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Nytt hovedbad april 2023 m/ varmekabler, downlights, nytt lysspeil, nye stikk, ny avtrekksvifte, ny innredning, nytt tak, ny dør og karm, nye vegger, nytt gulv og ny isolasjon.
Baderom med vinylbelegg på gulv med oppbrett vegg, baderomspanel på vegger og standard himlingsplater.
Badet inneholder wc, dusjnisje og innredning med servant.
Slett gulv med litt fall rundt sluk, ikke 25mm høydeforskjell topp sluk/topp belegg ved terskel dør.
Baderom med baderomsvifte i tak, åpningsvindu med ventil og tilluft under dør mot terskel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



LOFT > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomspanel på vegger og standard himlingsplater.
Panel anlagt på sokkellister klemt over belegg opp på vegg.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier









LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Bad med vinylbelegg på gulv og oppbrett vegg,
slett gulv med litt fall rundt sluk
ikke 25mm høyde
Termostatstyrt gulvvarme.
Registrert noen buler/poser i belegg, usikker hva som er årsak.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Rommet fungerer med registrerte avvik, men greit å være klar over at ved vannlekkasje kan vann renne ut av rommet grunnet flatt gulv og liten høydeforskjell topp sluk/topp belegg ved terskel.
Følg med buler/poser i belegg for å se om de forverrer seg.





Bjarne Eriksensvei 25, 8160 GLOMFJORD
Gnr 46 - Bnr 93
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport





LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig vinylbelegg klemt i sluk.
Noen bølger i belegg rundt sluk, som bør følges med, og se om de blir større.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noen bølger i belegg rundt sluk, som bør følges med, og se om de blir større.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Følg med om poser/bølger rundt sluk utvikler seg, da kan det være fukt som trekker opp under belegg.





LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder wc, dusjnisje og innredning med servant.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier







Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Baderom med baderomsvifte i tak, åpningsvindu med ventil og tilluft under dør mot terskel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier







LOFT > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking foretatt fra soverom mot bad med wc og dusj, ingen avvik registrert.
Piggmåling med fuktindikator i bunnsvill lettvegg viste under 5% fukt, ingen utslag på indikator.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.
Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier







KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Bjarne Eriksensvei 25, 8160 GLOMFJORD
Gnr 46 - Bnr 93
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vaskerom i kjeller med opplegg for vaskemaskin, skyllekar og 200l VV bereder.
Eldre vaskerom i kjeller med betong gulv og vegger.
Åpent lagt røranlegg.
Støpejernsluk av eldre årgang.
Ingen oppvarming eller avtrekksvifte
Vaskerom som ikke tifredsstiller dagens krav til våtrom, verken når det gjelder tetthet, fallforhold gulv, ventilasjon, oppvarming og funksjonalitet.

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 - 200 000







KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking ikke nødvendig grunnet rør ligger åpent på murvegger og betong gulv.
Vaskerommet står i tillegg foran oppgradering for dagens krav til våtrom.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Stort moderne kjøkken med glatte malte fronter og integrerte grep, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer.
Frittstående micro.
Benkebeslag med 2 kummer.
Kitchenboard over benk.
Ventilator med avtrekk ut.
Waterguard montert.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring



Tilstandsrapport









1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med ventilator over platetopp og avtrekk ut.



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Oppgradert toalettrom i 2026 med nytt servantskap.
Eldre gulvklosett.
Stråleovn vegg.
Ventil i tak, ingen tilluft eller forsert avtrekk.
Belegg på gulv, malte vegger og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Toalett av eldre dato.
Misfarging tak fra stråleovn.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:

Toalett av eldre årgang, men fungerte fint ved befaring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bjarne Eriksensvei 25, 8160 GLOMFJORD
Gnr 46 - Bnr 93
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Eldre kobber vannrør + plast rør i rør lagt til kjøkken 2020, ifm oppgradering kjøkken.
Utvendig kuleventil montert, ikke frostfri.
Eldre stoppekran ved inntak gulv kjeller, godt merket.
Ny utvendig stoppekran montert 2018, ref egenerklæring.

Vurdering av avvik:

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

Utvendig kuleventil montert, ikke frostfri.

Konsekvens/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.
- 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vurder utskifting utv kran/kuleventil til frostfri utgave.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Huset har støpejern avløpsrør fra byggeår, noe oppgradert fra kjeller i plast.
Støpejern stakeluke i kjeller.
Litt rust på støpejernrør.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Huset har naturlig ventilasjon via ventiler, åpningsvinduer og dører.

TG 3 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Ny varmepumpe luft/luft fra 2020, innedel plassert vegg stue.
Eldre varmepumpe med innedel i kjeller, fungerer dårlig ref egenerklæring.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
• Varmepumpe luft til luft er defekt/fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.
• Varmepumpe bør gjennomgås av fagperson, siden det kan være behov for full utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Huset har en 200l VV bereder fra 2005 plassert i kjeller.
Fast el-tilkobling med servicebryter.

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

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

Bjarne Eriksensvei 25, 8160 GLOMFJORD
Gnr 46 - Bnr 93
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport









Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Huset har oppgradert el-installasjon og sikringsskap med automatsikringer.
63A hovedsikring.
Inntak fra byggeår.
Nytt elektrisk i kjøkken, spisestue og stue i 2020, ref egenerklæring.
Flere oppgraderinger utført i perioden 2020-2024, se egenerklæring.
Montert elbillader i juni 2024 av Bilfinger.
En del nyere koblingsbokser og stikk, usikkert om det finnes dokumentasjon på alle el-arbeider utført etter 1999.
Innvendig sikringsskap der strømførende ledninger ikke er godt nok inndekket.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1951

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

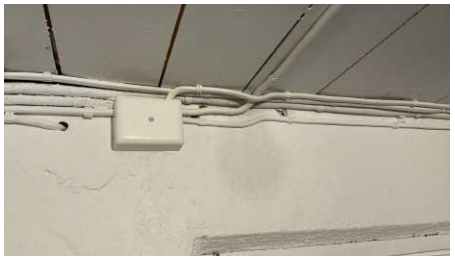
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja En del nyere koblingsbokser og stikk, usikkert om det finnes dokumentasjon på alle el-arbeider utført etter 1999.
Innvendig sikringsskap der strømførende ledninger ikke er godt nok inndekket.
Utvidet el-kontroll anbefales.

Generell kommentar

Det bemerkes at det kun er utført en enkel visuell inspeksjon av anlegget. På grunn av registrerte forhold bør det utføres en el-kontroll.







TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det kan ikke konstateres utvendig fuktsikring av grunnmur, ingen tegn på dette over terreng.
Dette ses i sammenheng med fuktutslag/saltutslag innvendig mur.
Ukjent drenering og evt alder på denne.
Problem med fukt på vaskeromsgulv vår/sommer, utført tiltak med drensgrøft av eier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det kan ikke konstateres utvendig fuktsikring av grunnmur, ingen tegn på dette over terreng.
Dette ses i sammenheng med fuktutslag/saltutslag innvendig mur.
Ukjent drenering og evt alder på denne.
I følge eier har det vært problem med fukt på gulv vaskerom i kjeller, og dette ses i sammenheng med drenering/utvendig fuktsikring.
Utførte tiltak anses ikke som en tilfredsstillende løsning, mer en "branslukking", og må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser rundt drenering og utvendig fuktsikring.
Redrenering og etablering utvendig fuktsikring kan ikke utelukkes.
Ingen øyeblikkelige behov, men kostnad for redrenering er medtatt her.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bjarne Eriksensvei 25, 8160 GLOMFJORD
Gnr 46 - Bnr 93
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport













TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygning oppført på betongstøpt grunnmur og gulvfundament.
Betong/pusset grunnmur som utvendig er er malt.
Noe små sprekker påvist, ingen alvorlige.
Innvendig noe bobling som skyldes saltutslag + misfarging innv garasjevegg.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Noe små sprekker påvist, ingen alvorlige.
Innvendig noe bobling som skyldes saltutslag + misfarging innv garasjevegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følges jevnlig med, og se om det utvikler seg.
Ses i sammenheng med utvendig fuktsikring og drenering (se eget punkt).



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet sørvendt tomt, opparbeidet med et litt flatere parti bakside, med flatt/litt helning fra mur og en åpen litt gjengrodd grøft mot skrånet terreng bak, som skal kunne ta overflatevann fra skråning bakside.
Helning terreng ned mot bakside garasje.
Oppgradert og utvidet parkeringsplass for bolig 2024, ref egenerklæring.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør følges med ved nedbørsperioder/snøsmelting om det samler seg vann mot bakmur og garasje, og evt gjøres tiltak om nødvendig.
Tørt og fint ved befaring.
Vil være naturlig å se på tiltak samtidig med evt redrenering og etablering utvendig fuktsikring.









TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger.
Nytt plast avløpsrør lagt gjennom innkjørsel, usikkert hva type rør som ellers ligger utvendig fra bolig til offentlig tilkobling.

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

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

Det bør undersøkes hva type avløpsrør som ligger ut av bolig frem til der nytt er lagt, samme gjelder sjekk hva type vannledning og alder på denne.
Kostnad gjelder kun for nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse
En del nyere koblingsbokser og stikk, usikkert om det finnes dokumentasjon på alle el-arbeider utført etter 1999.
Innvendig sikringsskap der strømførende ledninger ikke er godt nok inndekket.
Utvidet el-kontroll anbefales.
Huset er ikke utført med radonsperre.
For store åpninger i trapp, både rekkverk og opptrinn.
Mangler rekkverk utvendig trapp.

Vurdering av avvik:

Bjarne Eriksensvei 25, 8160 GLOMFJORD
Gnr 46 - Bnr 93
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

186 m²/169 m²

Enebolig: Trapperom, Bad, 3 Soverom, Stue, Kjøkken, Spisestue, Hall m/trapp, Hobbyrom, Gang, Vaskerom, Toalettrom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 600 000**

Markedsvurdering
Eiendom beliggende i sentrumsområde av Glomfjord i Meløy kommune. Rolig og familievennlig område.
Gangavstand til alle fasiliteter som skole, barnehage, legesenter, dagligvare, hotell, butikker, badeland, idrettsanlegg, kulturhus og industriområde Haugvik.
Ca. 21 km langs FV17 til kommunesenteret Ørnes med de fleste fasiliteter. Ørnes er i tillegg kommunikasjonssenter for offentlig transport med ferge, hurtigbåt, hurtigrute og buss.
Mye oppgradert bolig med sentral beliggenhet i sentrum av Glomfjord.

Sammenlignbare salg

Bjarne Eriksensvei 25, 8160 GLOMFJORD
Gnr 46 - Bnr 93
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjerkliveien 9 ,8160 GLOMFJORD 0 m² 1965 3 sov		2 750 000				**18 966**
2	Bjarne Eriksensvei 20 ,8160 GLOMFJORD 128 m² 1948 4 sov	26-08-2025	2 400 000	**2 400 000**		2 400 000	**18 750**
3	Chr Kiellands vei 6 ,8160 GLOMFJORD 148 m² 1950 4 sov	09-03-2023	2 790 000	**2 680 000**		2 680 000	**18 108**
4	Lars Evensens vei 7 ,8160 GLOMFJORD 128 m² 1953 2 sov	03-10-2022	2 350 000	**2 290 000**		2 290 000	**17 891**
5	Leif Ingemanns vei 4 ,8160 GLOMFJORD 125 m² 1962 5 sov	13-09-2023	2 190 000	**2 190 000**		2 190 000	**17 520**
6	Skoleveien 18 ,8160 GLOMFJORD 118 m² 1950 3 sov	01-06-2022	1 990 000	**1 990 000**		1 990 000	**16 864**
7	Bjarne Eriksensvei 8 ,8160 GLOMFJORD 102 m² 1954 4 sov		1 790 000	**1 600 000**		1 600 000	**15 094**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 750 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 750 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 100 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

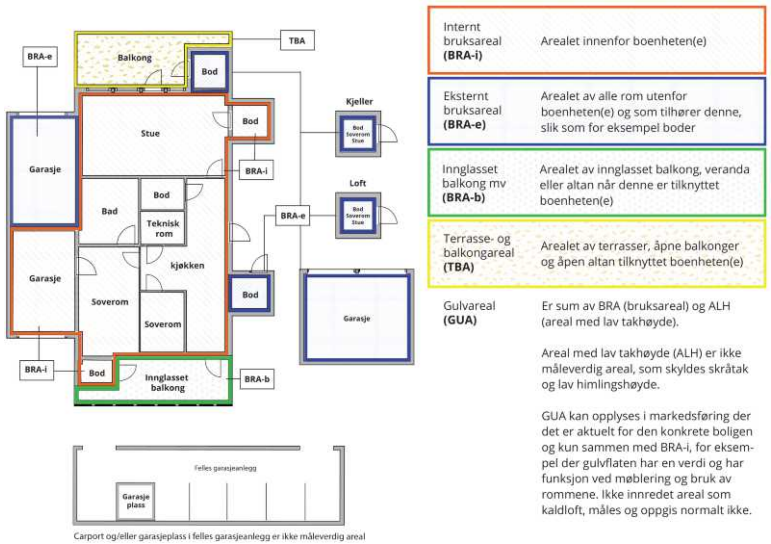
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bjarne Eriksensvei 25, 8160 GLOMFJORD
Gnr 46 - Bnr 93
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	39			39	
1. Etasje	77			77	30
Kjeller	53	17		70	
SUM	**169**	**17**			**30**
SUM BRA	**186**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Stue m/trapp, kjøkken, spisestue		
Kjeller	Hall m/trapp, hobbyrom, gang, vaskerom, toalettrom	Garasje	

Kommentar

Garasje beregnet med i kjeller som BRA-e

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Kåre Kildal	Takstingeniør
	Petter Buvik Vibe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1837 MELØY	46	93		0	927.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjarne Eriksensvei 25

Hjemmelshaver
Vibe Petter Buvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i sentrumsområde av Glomfjord i Meløy kommune. Rolig og familievennlig område.
Gangavstand til alle fasiliteter som skole, barnehage, legesenter, dagligvare, hotell, butikker, badeland, idrettsanlegg, kulturhus og industriområde Haugvik.
Ca. 21 km langs FV17 til kommunesenteret Ørnes med de fleste fasiliteter. Ørnes er i tillegg kommunikasjonssenter for offentlig transport med ferge, hurtigbåt, hurtigrute og buss

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, Bjarne E.vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon: 2022001
Arealbruk: Boligbebyggelse

Om tomten

Sørvendt tomt i lett skrånende terreng.
Opparbeidet med grøntareal, litt beplantning og busker.
Bilparkering etablert ved adkomst ved hovedvei og foran garasje.
Oppgradert og utvidet parkeringsplass for bolig 2023.

Bjarne Eriksensvei 25, 8160 GLOMFJORD
Gnr 46 - Bnr 93
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	29.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Bjarne Eriksensvei 25, 8160 GLOMFJORD
Gnr 46 - Bnr 93
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YQ8324

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

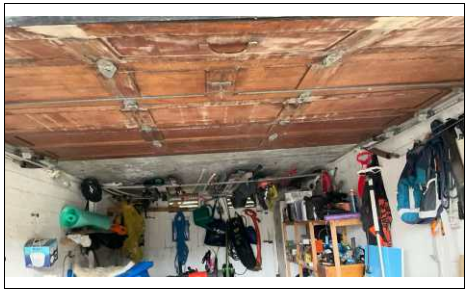
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Andre bilder





Slitt og misfarget treleddport



Slitt betongdekke over garasje

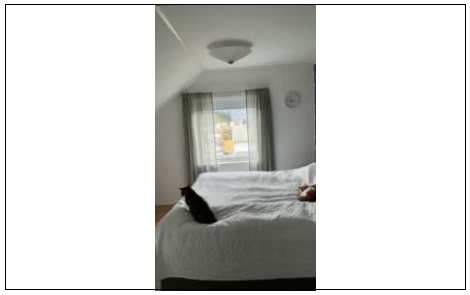


Mose på betongdekke



Kum i bod med betongulv





soverom



soverom



Slitt parkett

bankID SIGNERT 28.04.2026
Vibe, Petter Buvik

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

Petter Buvik Vibe

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bjarne Eriksensvei 25
8160 Glomfjord

1837-46/93/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Dårlig fall mot sluk.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Skabex.

   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av gammelt bad. Nytt tak, vegger og innredning.

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

   Firmanavn: Meløy energi

   Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler med regulering, lysspeil, stikk og avtrekksvifte. Dimbare lys i tak.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Legging av Linoleumsgulv, sluk og toalett.

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

• **Ja**

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

Ny sluk med ny membran. Membran på betong før linoleumsgulv ble lagt.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Totalbygg.

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovasjon av hus. La nytt decra- tak. Skiftet all bordkledning og etterisolerte med 5 cm. Byttet alle gamle vinduer i 2. og 3.etasje. Utvidet kjøkken og lagde ny spisestue. Ny kjøkkeninnredning fra IKEA. Nytt blikk rundt pipe, ny stige, takrenner og snøfangere.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Rørlegger Otting

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg til oppvaskmaskin og vask.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Meløy elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg i kjøkken, spisestue og stue. Lys på yttervegg med timerfunksjon.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt rekkverk på garasjetak.
   Egeninnsats.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse og trapp med lagringsplass under.
   Egeninnsats.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Malt hus og grunnmur.
   Egeninnsats

---

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?

• **Ja**

Fukt i vaskeromsgulv om vår og sommer. Mest i bakkant av rommet.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats. Grov drensgrøft ut fra huset på nordvest-hjørnet.

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

• Ja

Står noe vann kjellerluke.

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

• 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?

• Ja

Da vi overtok hus var det brudd i vannledning utenfor hus.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Bloch rørlegger og andersen maskin

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet rør og ny vannstoppekran utendørs.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Varmepumpe i 1. etasje er gammel og fungerer dårlig.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Meløy elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe i stue 2. etasje.

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?: 2019

Firmanavn: Meløy elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nye stikk og kurser i stue, spisestue/ kjøkken. Byttet de aller fleste stikk og lysbrytere i alle rom i hele huset.

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

   Firmanavn: Bravida

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt utelys og lys ved i inngangsdør og nye tilhørende brytere i første etasje.

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

   Firmanavn: Meløy elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Nye lys og stikk i garderoberom og lagringsrom i 1. etasje.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Bilfinger

   Beskrivelse av arbeidet: Installert Elbil-lader

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tidigere eier bygde nytt inngangsparti og ny trapp i huset. Han gravde også ut krypinn- kjeller under kjøkken og bygde garasje. Usikker på årstall.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Har ingen offentlig dokumentasjon på dette

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Noe fuktinntrengning i nedre vegg mot nord og øst når det regner mye.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Terje Halsan

   Beskrivelse av arbeidet: Ny parkeringsplass. Utgravd, lagt veisikkerhet og planert med pukk, stein og sand.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest

E

Adresse	
Bjarne Eriksensvei 25, 8160 GLOMFJORD	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296972**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **188607608**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **93**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **169,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **169,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **276,21 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **336,28 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **56 831 kWh**



Bjarne Eriksensvei 25, 8160 GLOMFJORD

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Bjarne Eriksensvei 25, 8160 GLOMFJORD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 6: 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 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Matrikkelrapport **BYG0011**
Kommune: 1837 MELØY

Bygg

Koordinatsystem:
23 - EUREF89 UTM Sone 33

Utvalgskriterier for rapporten

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

Adresse

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

Matrikkelenhet

Gnr: 46 Bnr: 93 Fnr: Snr:

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:
Etternavn: Fornavn:

Bygningsstatus

Nåværende:
Tidligere:
I periode fra: til:

Søkevindu

Øst: Nord:
Øst: Nord:

Subrapporter

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

Matrikkelrapport **BYG0011**
Kommune: 1837 MELØY

Bygg

Koordinatsystem:
23 - EUREF89 UTM Sone 33

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
188 607 608			Tatt i bruk	111 Enebolig		1	175	0	175	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
							7411589	453816	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Loft	1	0	32.0	0.0	32.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	1	1	78.0	0.0	78.0	0.0	0.0	0.0
Underetasje	1	0	65.0	0.0	65.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101	Bolig	0	0		0	0	1030 Bjarne Eriksensvei 25	1837 - 46/93

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		120278	VIBE PETTER BUVIK		Bjarne Eriksensvei 25 8160 GLOMFJORD	1 / 1

MELØY kommune | Kommunalteknisk

28. april 2026

Kommunale avgifter og gebyr for eiendommen:

Gnr.: 46 **Bnr.: 93** **Fnr.:** **Snr.:**

Kommunal eiendomsskatt:

Nei [ ] Ja [x] Årlig skatt[1] **kr. 3 155,-**
I år (2026) er skattesatsen på 3 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 16 616,44**

Denne eiendommen har ikke installert vannmåler, men betaler forbruksgebyrene utfra BRA.

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.

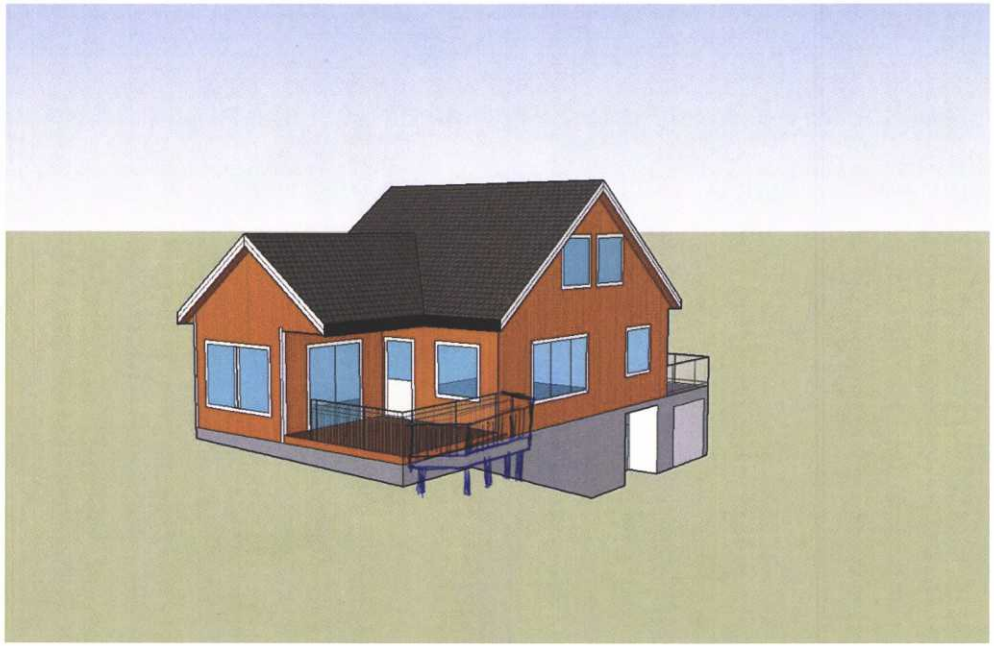
Med hilsen
Meløy kommune

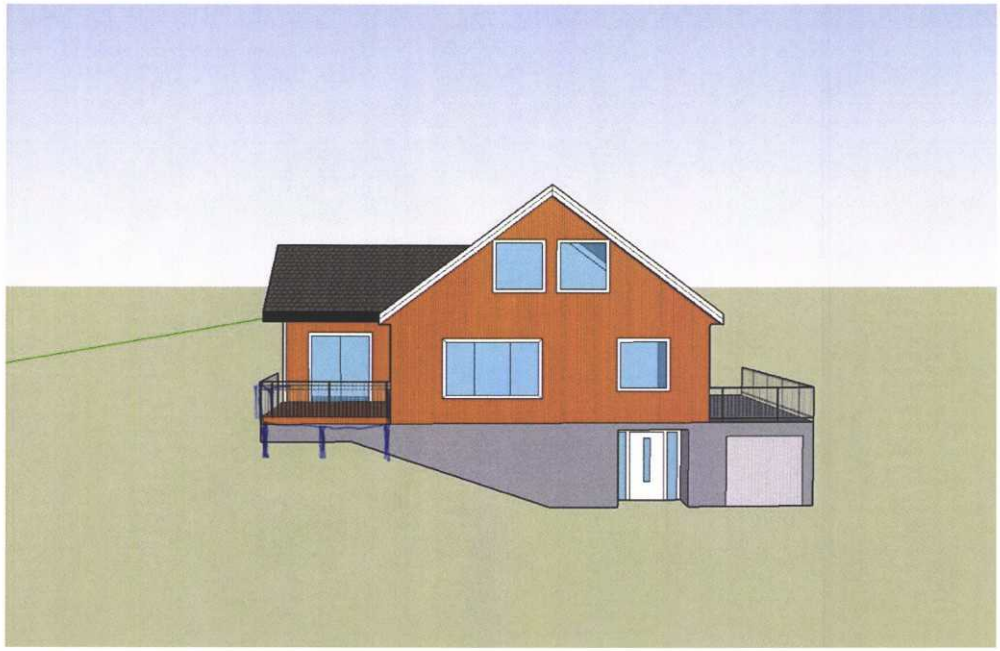
Sissel Simsø

[1] Full skatt

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.: 46 **Bnr.:** 93 **Fnr.:** **Snr.:**
Adresse: Bjarne Eriksenssvei 25, 8160 Glomfjord

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 områdenavn B415. Øvre deler av eiendommen er loklaisert i faresone for ras- og skred med hensynssonenavn H310.

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

Andre reguleringsbestemmelser:

Kommuneplanens bestemmelser.

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

Opplysninger om aktuelle planer:

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

Merknad:

Med hilsen,

Yvonne Alida Myrvang

Meløy kommune

www.infoland.no
© Norsk Eiendomsinformasjon as

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

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

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

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

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver.
Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
14.NOV89 07744
SORENSKRIVEREN I
SALTEN

Skjøte

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2]

Gnr. 46 Bnr. 93

Kommune: Meløy

Vedrører bare grunn

OVERDRAS FRA

Navn

Den Norske Stat v/Statskraftverkene

TIL

Navn: Karl Buvik

Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.: [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 4.750.- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

1. Grunnseddel/festekontrakt slettes som følge av salg.

2. Grunneier er uten erstatning forpliktet til på Meløy kommunes forlangende å tillate graving og andre arbeider som er nødvendige for reparasjon, utvidelse eller tilsyn med vann-, kloakk- lysnett m.v. Etter endt arbeid plikter kommunen å bringe eiendommen tilbake i den tidligere stand ved f.eks. opprydding, istandsettelse av gjerde, plener, beplantninger m.m. Hvis det ved slike arbeider forvoldes skade på eiendommen, har eieren krav på en rimelig erstatning for dette, dog ikke for skade på bygning, beplantninger e.l. som er plassert i mindre avstand enn 2 meter fra offentlig vei, ledning for vann, kloakk o.l.

Fortsatt

Oslo, den 5 OKT. 1989
Den Norske Stat
v/Statskraftverkene
etter spesialfullmakt

Glomfjord, den 29.9.89
Norsk Hydro Produksjon a.s.
etter spesialfullmakt
H-Hester A. Skjold

DBNR. 7607 /19 75 DBF 27.11.19 75

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, Sonja og Karl Buvik, eiere av Bjarne Eriksens vei 25, Glomfjord på festet tomt g.nr 46 br.nr 93 i Meløy er gjort kjent med de påbyggingsplaner som foreligger for naboeiendommen Bjarne Eriksensvei 23 på festet tomt g.nr 46 br.nr 156 ved Elsa og Arne Skjold.
Planene går ut på at nåværende hus blir påbygget 2,35 meter mot nord og 2,0 meter mot øst og medfører at stolpe under takutspring i nordøstre hjørne blir stående ca 1-en- meter vest for tomtegrensen mellom br.nr 93 og br.nr 156.
Vi er innforstått med dette og forplikter oss ved eventuell fremtidig påbygging av Bjarne Eriksens vei 25 å begrense denne slik at lovlig avstand sikres mot Bjarne Eriksens vei 23.

Glomfjord, den 18. november 1975

Sonja Buvik Karl Buvik

Vi bekrefter at Sonja og Karl Buvik har skrevet under denne erklæring i vårt nærvær.

Hanna Brattøy Svein Brattøy

Nr. 531 B
Boardsen & Co .....
1—65

Dlm. 2832/1966. Dkj. 8/9-1966.

Skylddelingsforretning

Ons dag, den 7.9. 1966 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Smelteverket g.-nr. 46 br.-nr. 2 av skyld mark 0.27 i Melöy herred. Forretningen er forlangt av A/S Rjukanfos som leier og Den norske stat som eier

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

alle

Ved forretningen møtte:[3]) for Den norske stat: driftsbestyrer O. Helmen
for A/S Rjukanfos v/Glomfjord Salpeterfabriker: ingeniör E.Bing

Mennene valte til formann

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt 935 m2 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])

Bjarne Eriksens vei nr. 25, Glomfjord, stor 935 m2 etter vedlagte målebrev i målestokk 1:200, tegn.nr. 7F 29134. Originalen til denne tegning beror i Glomfjord Salpeterfabrikers arkiv.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke git slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19
N.N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir **ikke** å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? nei

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? nei

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? -

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? -

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? boligtomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig for som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0.01 uten fradrag i hovedbølets skyld

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.27

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar.

I alt dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Bjarne Eriksens vei nr. 25

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Utgiftene utredes av A/S Rjukanfos

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at A/S Rjukanfos v/Glomfjord Salpeterfabriker skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Joh. Bjerkan Nath. Vatne Johannes Hovold

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

..... den ..... 19 .....

formann

sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

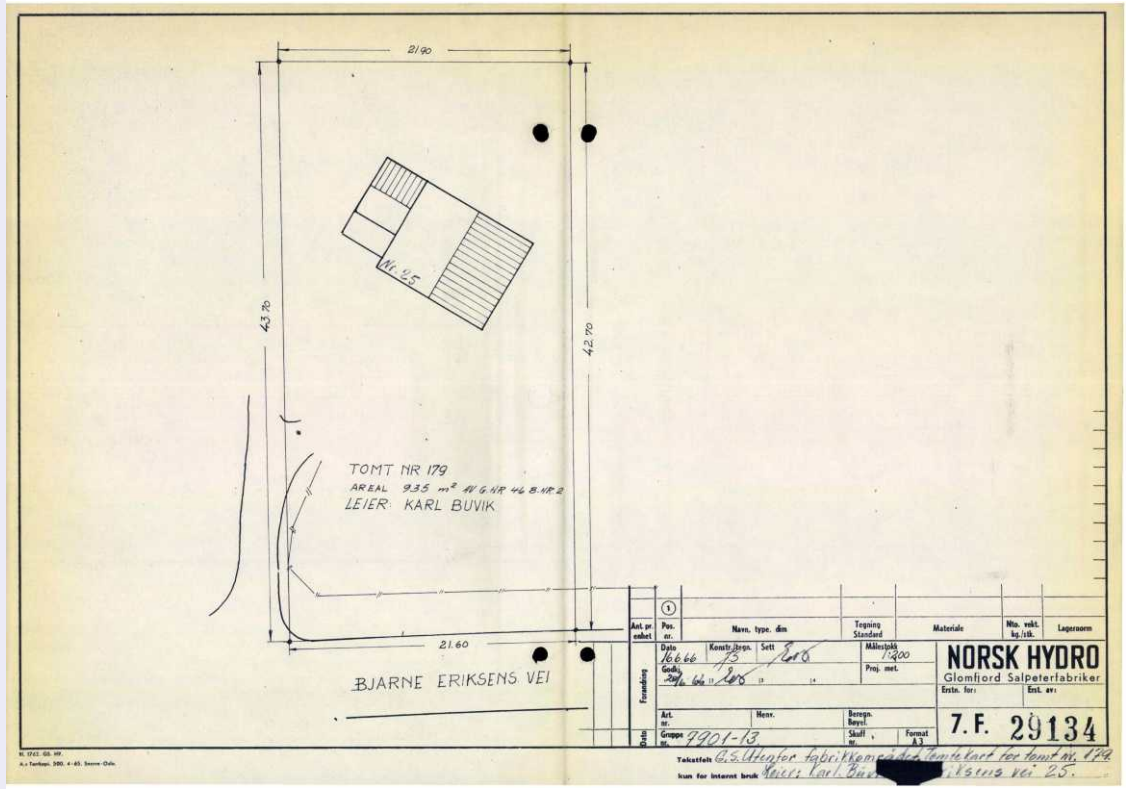
..... den ..... 19 .....

formann

fylkeslandbruksjef

De fraskilte del har fått g.nr. 46 b.nr. 93

Kfr.



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

For matrikkelenhet:

Kommune:	1837 - MELØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	30.04.2026 kl. 09:46
Gårdsnummer:	46	Produsert av:	Thomas Spreer
Bruksnummer:	93	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:	B.ERIKSENSV.25
Etableringsdato:	08.09.1966
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 46 / 93	927,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		120278	VIBE PETTER BUVIK		Bjarne Eriksensvei 25 8160 GLOMFJORD	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		120278	VIBE PETTER BUVIK		Bjarne Eriksensvei 25 8160 GLOMFJORD	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7411570	453812		927,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	08.09.1966			
Skylddeling				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1837 - 46/2	0
Mottaker	1837 - 46/93	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Bjarne Eriksensvei	1030	25			Grunnkrets	0302	Haugvik	Nei
						Stemmekrets:	2	Glomfjord	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10010503	Glomfjord	
				7411589	453816	Postnr.område:	8160	GLOMFJORD	
						Tettsted:	7662	Glomfjord	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 188 607 608
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7411589 Øst: 453816
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

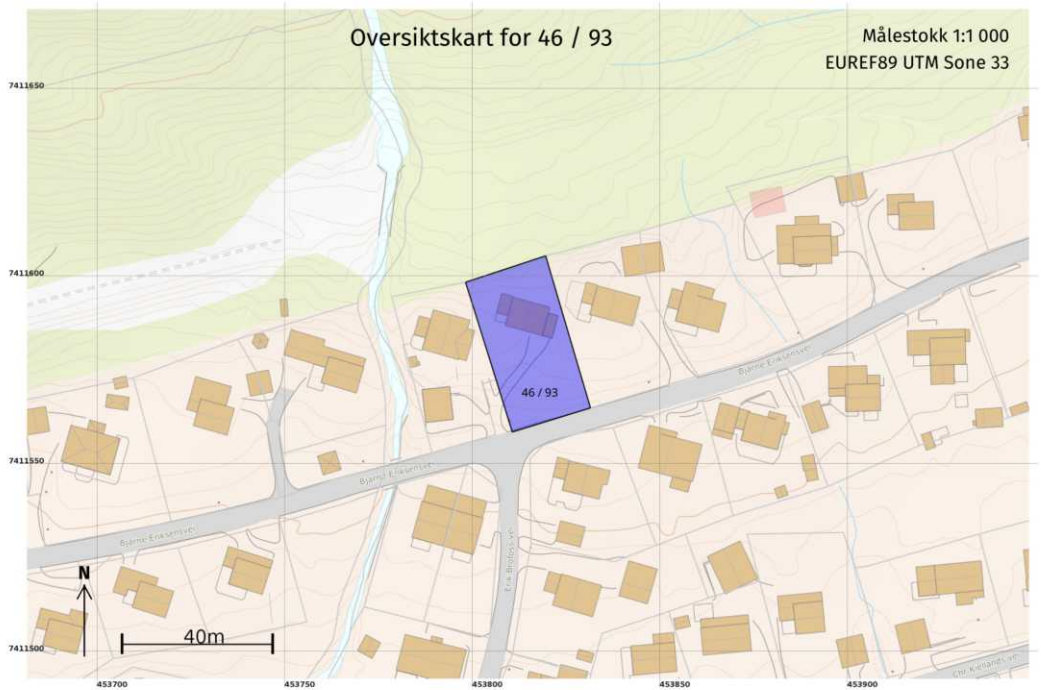
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	175	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	175	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

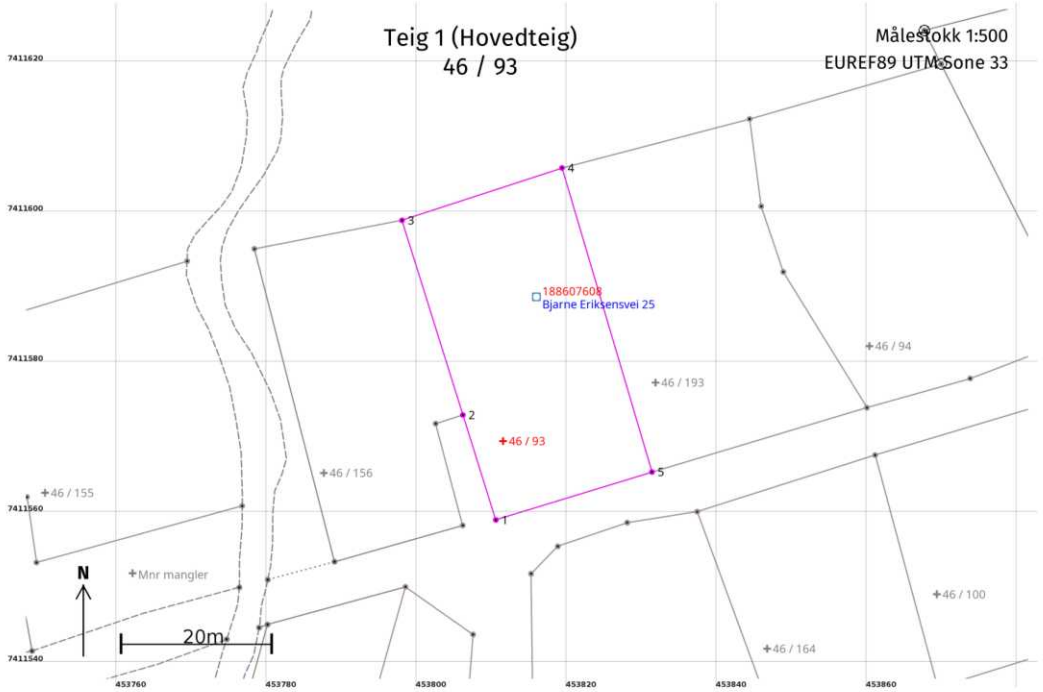
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	32	0	32	0	0	0
H01	1	78	0	78	0	0	0
U01	0	65	0	65	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1030 Bjarne Eriksensvei 25	H0101	Bolig	0	0		0	0	46/93





Areal og koordinater

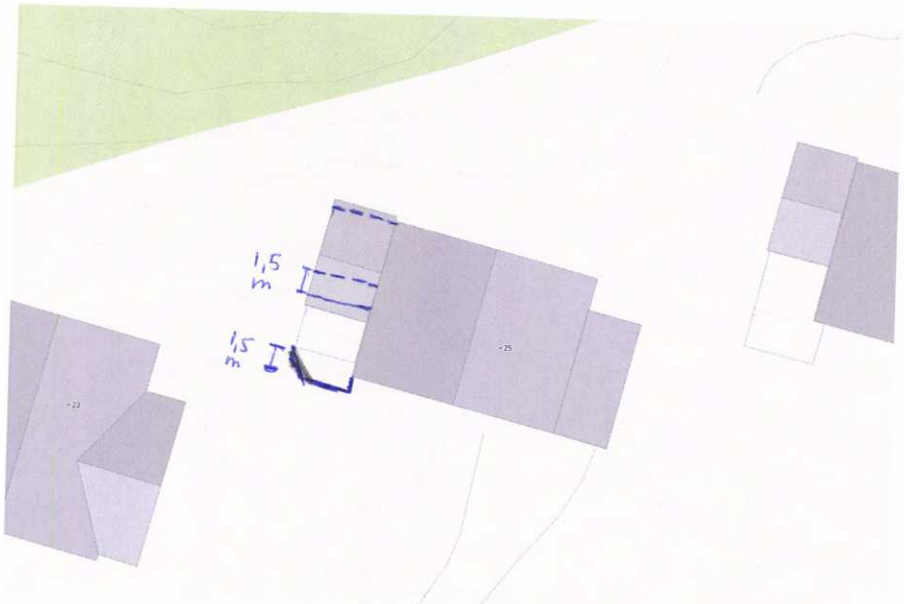
Areal: 927,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7411570 **Øst:** 453812

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

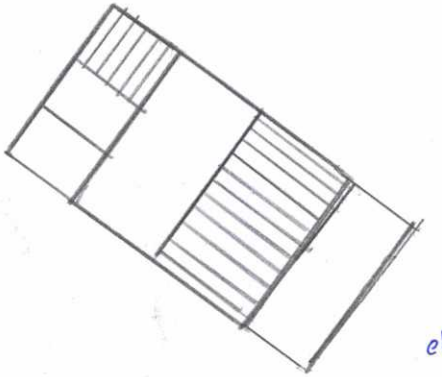
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7411559,31	453810,60		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			14,64				
2	7411573,28	453806,21		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			27,15				
3	7411599,19	453798,11		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			22,41				
4	7411606,16	453819,41		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			42,21				
5	7411565,69	453831,39		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			21,75				

D

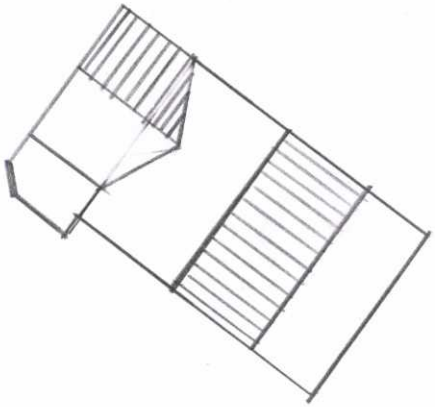


- Forlenge tilbygg mot sør 1,5 meter. Øke BRA med 4,5 m²
- Forlenge balkong mot sør, 1,5 meter
- Heve tak på tilbygg med 1,8 meter

E



eksisterende



ny

Dato: 02.07.2020
Vår ref.: 20/ 1014 20/13765
Arkivkode:
Objektkode: Bygg 46/93
Saksb.: Hallgeir Elnan

Petter Buvik Vibe
Bjarne Eriksensvei 25

8160 GLOMFJORD

Byggesak nr. B-95/20

Tillatelse til å utvide balkong og bygge tilbygg til bolig på eiendom gnr. 46/93

Vi viser til din søknad som vi mottok 02.07.2020. Søknaden gjelder oppføring av tilbygg til bolig og utvidelse av balkong på eiendom gårdsnummer (gnr.) 46 og bruksnummer (bnr.) 93.

Vedtak

Meløy kommune gir tillatelse til å utvide balkong og bygge tilbygg til bolig på eiendom gnr. 46 bnr. 93, Bjarne Eriksens vei 25, 8160 Glomfjord. Vedtaket er fattet administrativt i henhold til delegert myndighet.

Vilkår for vedtaket

Vi gir tillatelsen under forutsetning av at du følger vilkårene nedenfor:

1. Arbeidet må bli satt i gang innen 3 år. Etter 3 år vil godkjenningen være ugyldig. Det samme gjelder hvis arbeidet blir innstilt i lengre tid enn 2 år.
2. Bygningen eller deler av den må ikke bli tatt i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
3. Godkjente tegninger må bli fulgt i byggearbeidet. Ved eventuelle forandringer, ber vi deg melde dette til kommunen før endringene blir utført. Du må sende reviderte tegninger til oss før vi kan skrive ut ferdigattest.

Klagerett

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har blitt informert om vedtaket. Klagen sender du til: Meløy kommune, Plan- og kommunalteknikk, Gammelveien 5, 8150 Ørnes.

Forholdet til plan- og bygningsloven

Vi gjør oppmerksom på at plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter må bli overholdt. Husk at overtredelse kan medføre overtredelsesgebyr.

Ferdigattest/brukstillatelse

Du kan ta i bruk tilbygget når vi har utstedt ferdigattest eller brukstillatelse. Denne vil bli gitt på bakgrunn av nødvendig sluttdokumentasjon når du søker om ferdigattest/brukstillatelse.

Fakta i saken

Det er søkt om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-4.

Eiendommen ligger innenfor et område som i kommunedelplan for Glomfjord er regulert til boligformål. Tiltaket anses å være prosjektert i samsvar med overordnet arealplan og tilhørende planbestemmelser.

Aktuelt lovverk

- tillatelse: plan- og bygningslovens § 20-4
- Meløy kommunes delegasjonsreglement godkjent av kommunestyret i sak 6/20 den 6. februar 2020.
- klage: forvaltningsloven § 28 og § 29, og plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven § 29
- overtredelsesgebyr: plan- og bygningsloven § 32-8 og byggesaksforskriften § 16-1
- ferdigattest/brukstillatelse: plan og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1

Med hilsen

Frank Holdal
Fungerende leder for plan, utvikling og næring

Hallgeir Elnan
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og ekspedert uten signatur.

MELØY kommune | Kommunalteknisk

28. april 2026

Legalpant

Eiendom: Gnr.: 46 Bnr.: 93 Fnr.: Snr.:

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

Hvilken type gebyr:

Andre økonomiske krav med legalpant i eiendommen:

Nei [x] Ja [ ]

Dersom ja, hvilket krav, beløp og forfallsdato:

Med hilsen

Meløy kommune

S. Simsø

Gammelveien 5
8150 Ørnes

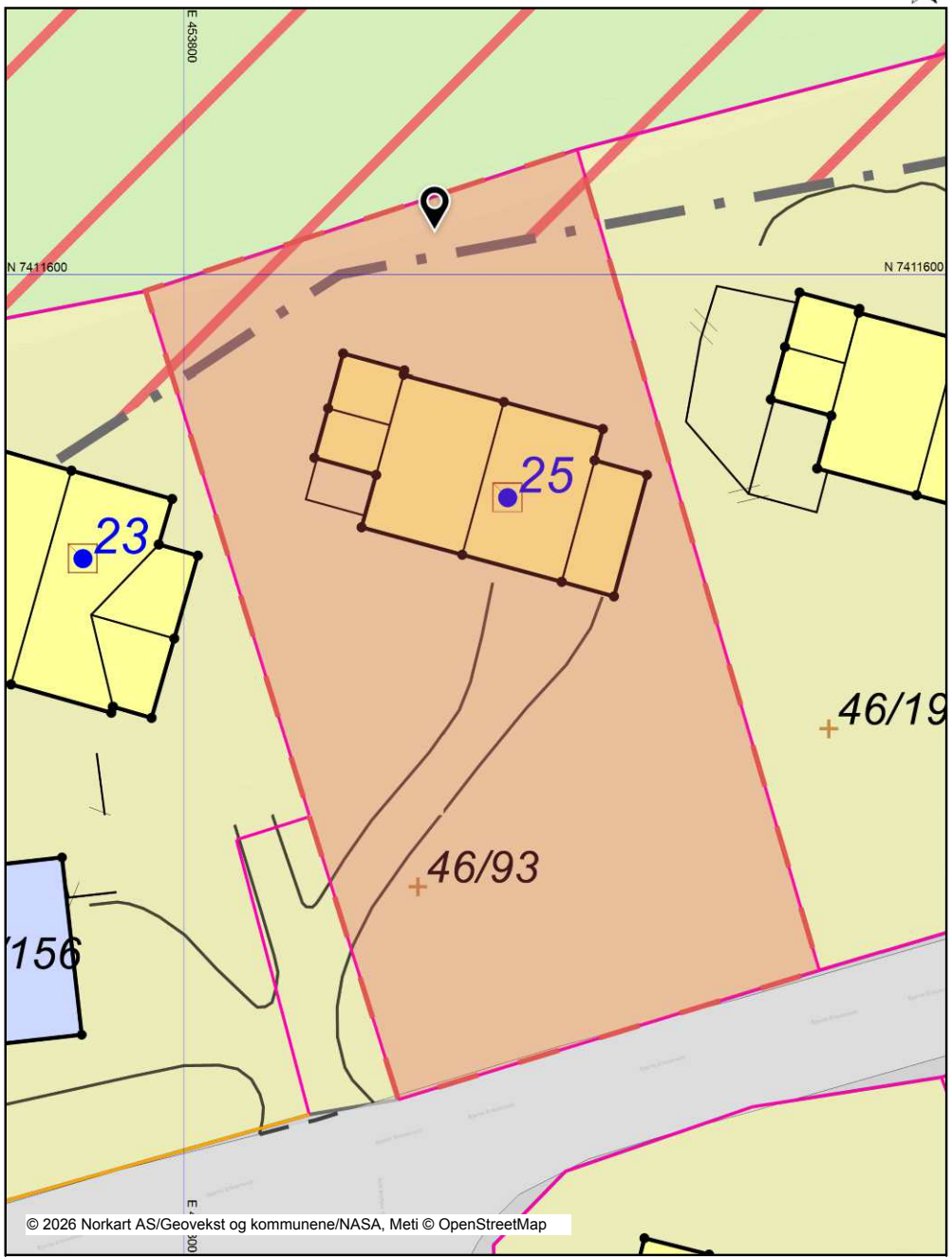
Tlf. : 75 71 00 00
Faks: 75 71 00 01

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

Org.nr.: 970 189 866

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 29.04.2026 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 33N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Idrettsanlegg - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras
- Veg - eksisterende

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)
- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Kraftledning,energinett - eksisterende

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Friområde i sjø og vassdrag

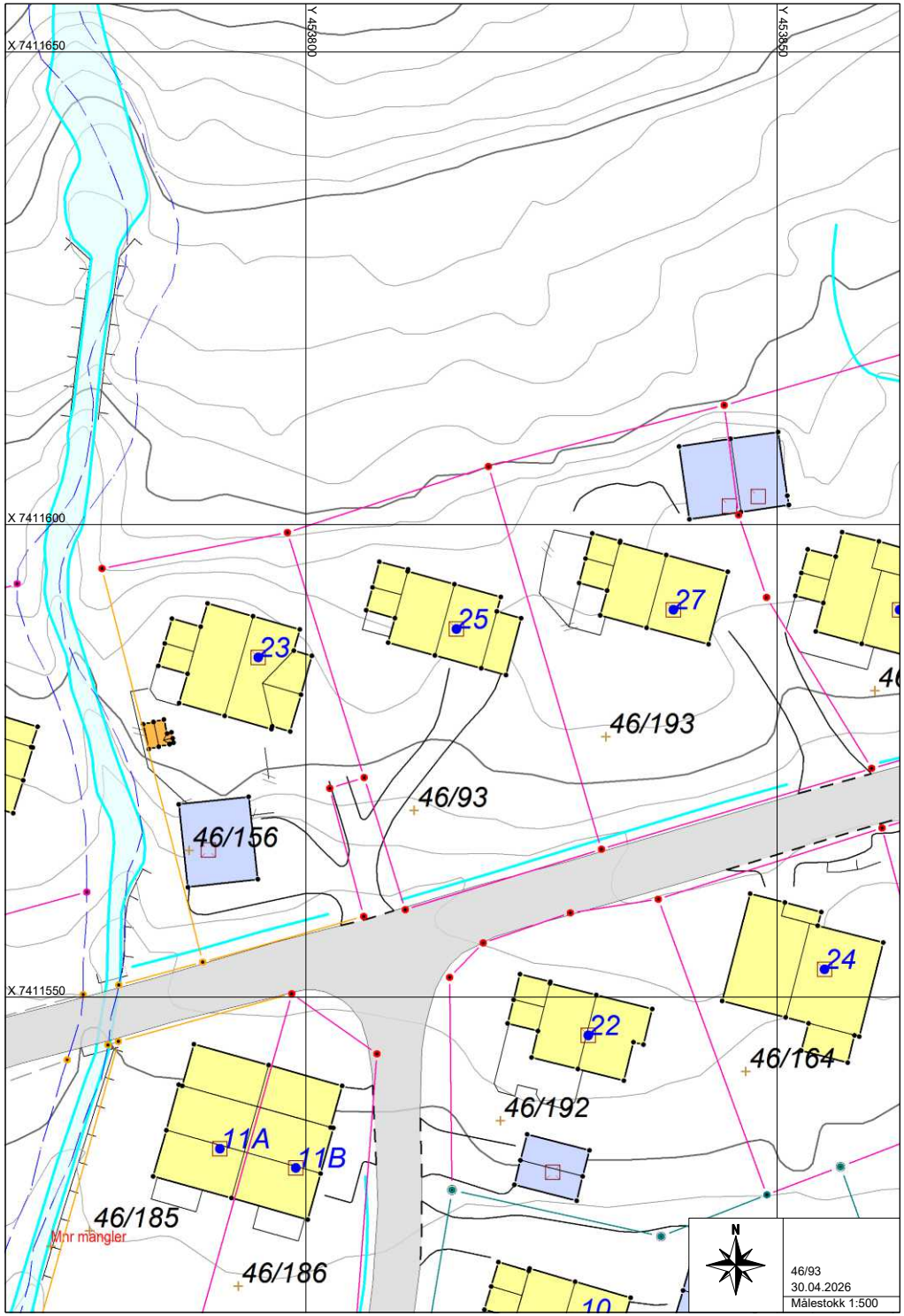
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
- Planens begrensning
- Formålsgrense

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

Matrikkel Adresse
- Abc Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

Matrikkel Bygning
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje



BJARNE ERIKSENSVEI 25

Nabolaget Glomfjord - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Glomfjord industripark	Linje 200, 432, 436	6 min, 0.5 km
Bodø lufthavn		2 t

SKOLER

Glomfjord skole (1-7 kl.)	5 min
78 elever, 7 klasser	0.5 km
Neverdal Enspire skole (1-10 kl.)	10 min
110 elever, 10 klasser	10.7 km
Meløy videregående skole	8 min
Meløy videregående skole - Avdeling ...	17 min
143 elever, 13 klasser	1.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

PlugPay Glomfjord	7 min
ChargeUp - Glomfjord Torg	7 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

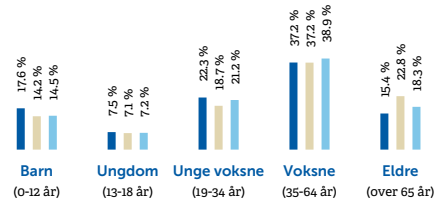
NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 58/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Glomfjord	1 085	611
Meløy kommune	6 214	3 339
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Glomfjord barnehage (0-5 år)	19 min
48 barn	1.7 km
Utsikten barnehage (1-5 år)	10 min
75 barn	11 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Glomfjord	8 min
Post i butikk, PostNord	0.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

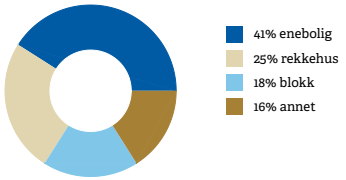
TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

SPORT

Glomfjord skole gymnastikksal	8 min
Aktivitetshall	0.7 km
Glomfjordhallen	17 min
Aktivitetshall	1.5 km
Meløy Sol- og Treningssenter	13 min

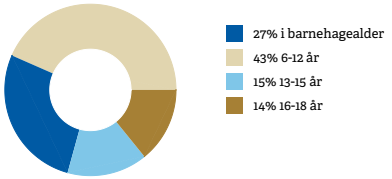
BOLIGMASSE



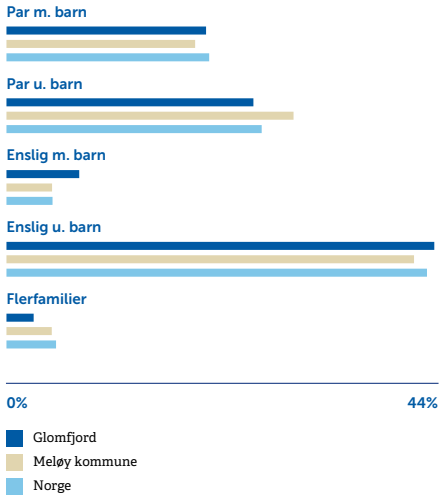
VARER/TJENESTER

Vitusapotek Meløy	19 min
Ørnes Vinmonopol	20 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



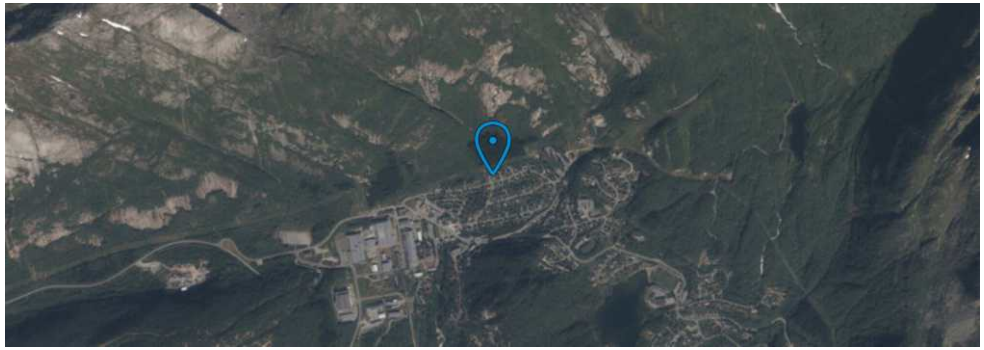
FAMILIESAMMENSETNING

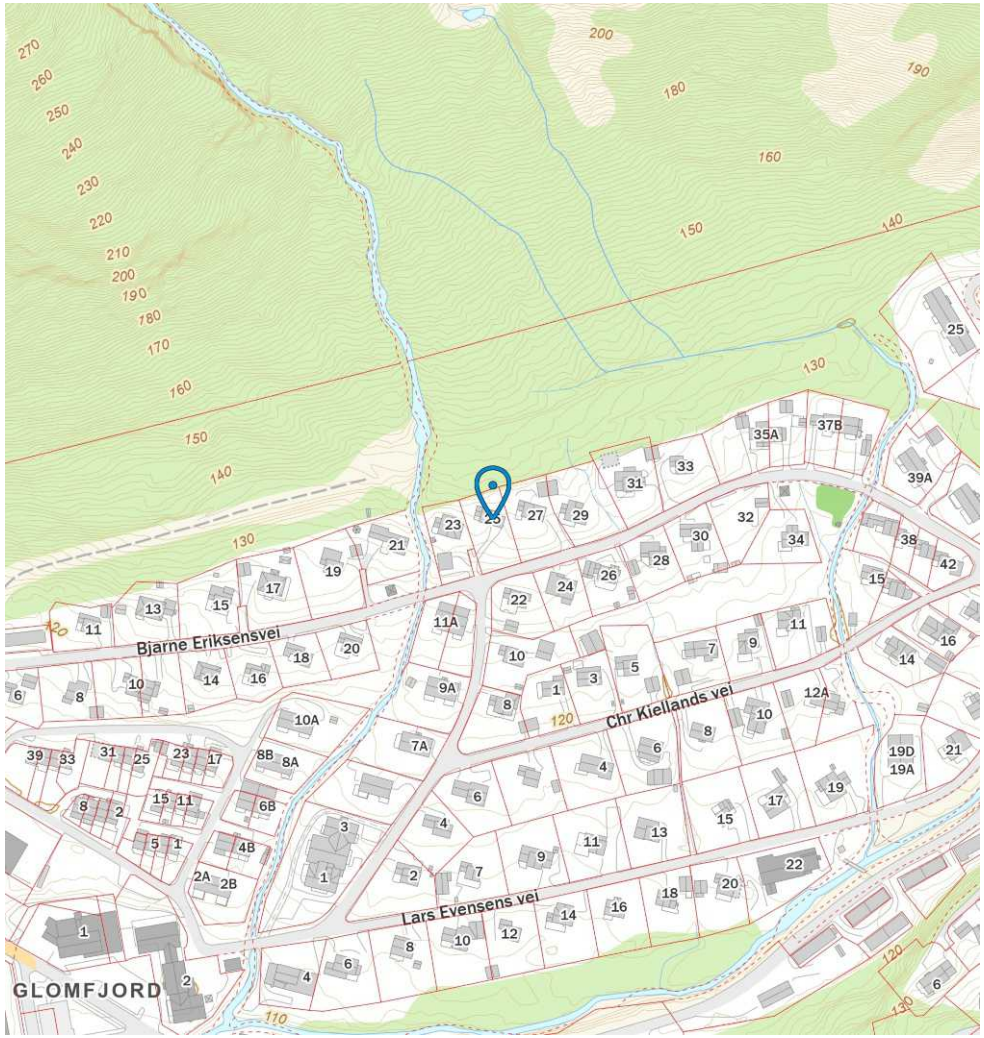


SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Notater

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23260173 / Sander Moe, tlf. 907 44 481
Bjarne Eriksensvei 25, 8160 Glomfjord.
Gnr. 46, Bnr. 93, 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: 23260173
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.05.2026

Sander Moe
Eiendomsmeglerfullmektig

907 44 481
sander.moe@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no