NORDVIK

Spilderdalsveien 61

2 soverom | 149 kvm | Enebolig



Velkommen til

Spilderdalsveien 61

Innhold

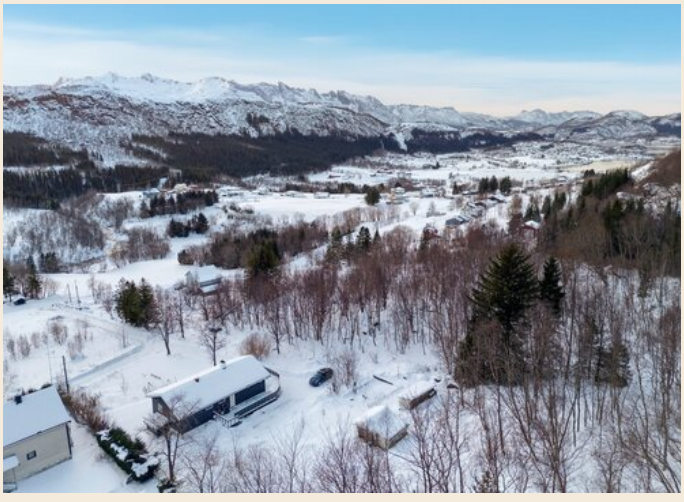
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
80	Egenerklæringsskjema
87	Andre vedlegg
179	Kontaktinfo
182	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
185	Forbrukerinformasjon om budgivning
186	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.01.2026









Nøkkelinformasjon

Enebolig med flott utsikt og mye potensiale! 4,8 måls tomt. Solrik terrasse. Barnevennlig område. Moderniseringsbehov.

Prisantydning	**1 780 000,-**
Omkostninger	**45 880,-**
Totalpris	**1 825 880,-**
BRA-i	**149 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1978**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Eiendom flott til på høyden med fantastisk utsikt. Romslig tomt på 4,8 mål med landlige omgivelser fortsatt kun 4 km fra Ørnes sentrum. Nyt naturskjønn utsikt utover majestetiske fjell. Eiendommen byr også på svært gode solforhold som kan nytes på en romslig veranda eller hagen.

Enebolig over to plan med en god planløsning, dog påregnes modernisering for moderne standard. Her er det en romslig stue som er enkel å innrede og som byr på store vide vindusflater mot utsikten. Videre er det et luftig kjøkken, bad, to gode soverom og kjeller med gode utvidelsesmuligheter.
Boligen har rikelig med bodplass, samt varmepumpe og vedovn for et godt inneklima.
2 uteboder medfølger.

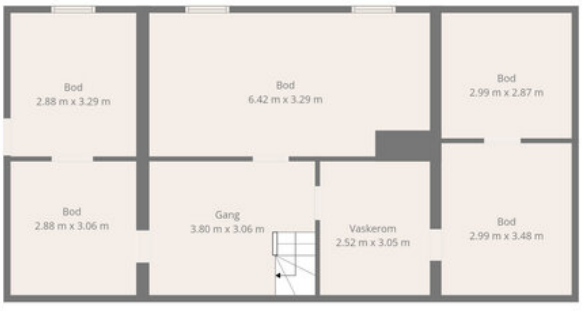
Etablert og trivelig boligområde kun ca 1 -1,5 km gange til Spildra barnehage, skole, videregående skole.
Velkommen.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm



1. Etasje



Kjeller 1

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







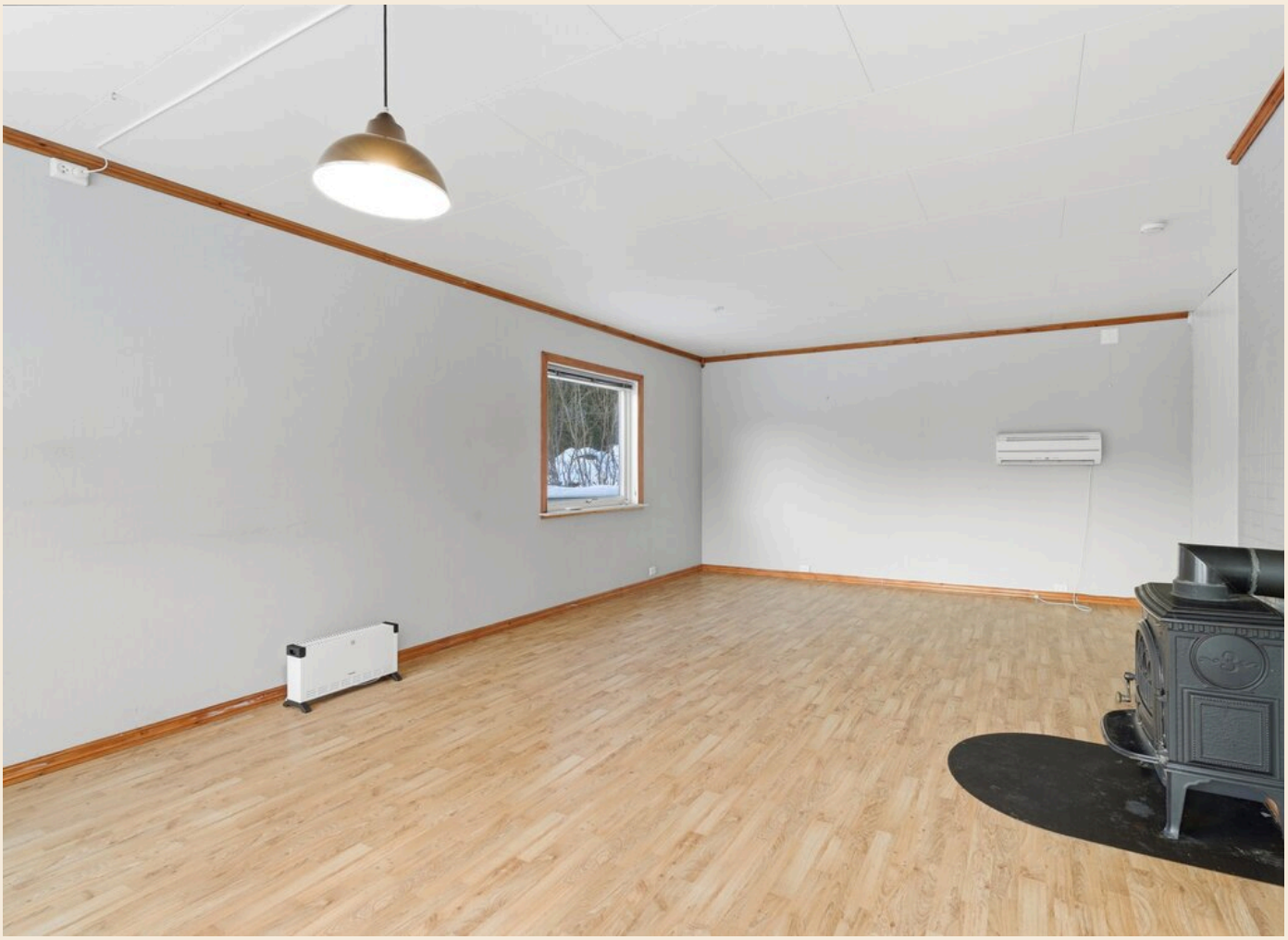


Luftig stue med store vindusflater som byr på flott utsikt.



Gode møbleringsmuli gheter for stor sofaløsning og spisebord.





AI digital møbleringsforslag.





AI digital møbleringsforslag

Stue med vedovn og varmepumpe.





Luftig heltre kjøkken med svært god oppbevaringsplass. Nyere oppvaskmaskin.











Soverom 2. God plass til seng og oppbevaringsløsning.





Bad.

Gang. (Tidligere dør til stue er kledd igjen).





Kjellerrom med mye potensiale.





Kjellerrom.



Vaskerom. Ny vvb 2022.

Verksted.





Nyt solen på en romslig påkostet balkong som har god plass til utemøbler og grill for hele familien.

Fine tur muligheter nærmest rett utenfor døren, ta turen ned til gapahuk ved spildervannet eller til barfjellet.









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
35-0200/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Spilderdalsveien 61, 8150 ØRNES
Gnr 56, bnr 25 (ideell andel 1/1) i Meløy kommune

Selger
Daniel Tvenning Andersen

Kjøpesum og omkostninger
1 780 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
44 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
45 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
65 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 825 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 845 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1978

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 149 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 162 kvm
TBA: 55 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 61 kvm. Trapperom, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, kryperom, kryperom 2
Total BRA: 61 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Vindfang, gang, trapperom, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 55 kvm.

Uthus/ utebod
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm. Bod
Total BRA: 13 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Enebolig P-ROM(m2): 106, S-ROM(m2): 43.
ALH i kjeller er ikke utgravet areal og har ikke gangbart gulv. Rommene er derfor ikke angitt med areal.
Godkjente og stemplede tegninger fra kommunens arkiv viser mindre/ ubetydelige endringer i planløsning.

Ikke målbare arealer:

ALH i kjeller er ikke utgravet areal og har ikke gangbart gulv. Rommene er derfor ikke angitt med areal.

Solforhold
Gode solforhold på eiendommen. Iht. til selger ankommer solen ca. kl. 07:00 fra vest og går ned ca. kl. 22:00 på kveld på sommer. Vår og Høst er det en del kortere pga fjell i området rundt.

Innhold
1. Etasje: Vindfang/Entre, gang, trapperom, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue.
Kjeller: Trapperom, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, kryperom, kryperom 2.

Det star ett gammelt fundament til garasje som har blitt brukt som bålplass.

Det medfølger 2 uteboder.

Standard
Vi blir ønsket velkommen inn i en entré med plass til å henge i fra seg. Videre fører gang til øvrige rom.

Eneboligen byr på en luftig og tiltalende stue, hvor det er god plass til både sofaløsning, spisebord, vitrineskap og mer. Rommet har flere vide vindusflater, som byr på flott natur utsikt. Sentralt i stuen er det en vedovn som varmer godt og boligen har varmepumpe som gir et godt inneklima.

Kjøkken er separat fra stue i eget rom, ankomst fra stue og gang. Kjøkken innredning av bjørk profilerte fronter og laminat benkeplate med heltre lister. Rommet er romslig og kjøkkenet innredet med god skap og -skuffe plass for oppbevaring. Det er dobbel oppvaskkum med avrenningsplate nedfelt i benk. Frittstående komfyr, kjøleskap og nyere oppvaskmaskin i innredningen som kan følge med. Kjøkkenventilator montert over komfyr. Fin plass til frokostbord ved vindusflater som byr på utsikt.

Boligen har ett bad og vaskerom i kjeller. Badet i hovedetasje har belegg på gulv og vegger med malt glassfiberstrie. Bad innredet med gulvmontert toalett, dusjkabinett og innredning med toppmontert servant samt dobbelt speil skap. Hulltaking utført, boret i vegg bak våtsone. Ingen målbar/skadelig fukt registrert i vegg. Vaskerom i kjeller har betongoverflater. Det er skyllekar på vegg, vvb og påkoblingspunkt for vaskemaskin. Hulltak ikke hensiktsmessig eller mulig å utføre.

Soverom: Eneboligen har to soverom av fine størrelser. Underetasje/kjeller kan også by på mye utvidelses potensiale ved behov. Videre er det meget gode lagringsmuligheter med flere boder.

Uteområder: Eiendommen byr på gode solforhold fra tidlig morgen til kveld. Nyt solen på en romslig balkong som har god plass til utemøbler og grill for hele familien. Eiendommen har en stor hage der barna kan løpe og kose seg.

Forøvrig teknisk:
Ventiler i yttervegger/vinduer.
Varmepumpe luft - luft montert i stue.
VVB 200L montert i vaskerom, kjeller.
El-anlegg utført som skjult installasjon i 1. etasje, åpen installasjon i kjeller.
Sikringsskap med skrusikringer i vindfang.
Boligen har brannslukningsapparat montert i gang.
Boligens vanntilførsel fra brønn med vannpumpe med trykktank i kjeller.
Boligen har vannrør av kobberrør.
Plast avløpsrør fra alle vann installasjoner.
Boligen har ventiler i yttervegger og vinduer.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgave har mer detaljert informasjon.
Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Nedløp og beslag, ut fra observasjon gjennom snøen er det ikke montert snøfangere på taket.
Utvendig > Veggkonstruksjon, kledning bør kontrolleres nærmere ved forhold som tillater nærmere inspeksjon.
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft, det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Utvendig > Vindu, påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Utvendig > Dører, ytterdør har utvendige slitasjemerker i overflaten.
Utvendig > Dør balkong, døren må sikres mot fall ut ved åpen dør.
Innvendig > Etasjeskille kjøkken, målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm. Gulvet fungerer i dagens tilstand.
Innvendig > Radon, radonmåling ikke utført.
Innvendig > Rom Under Terreng, vegger isolert med plastisolering/isopor må tildekkes på forsvarlig måte.
Innvendig > Krypkjeller, fuktsperre på bakken bør etableres.
Innvendig > Innvendige trapper, åpninger mellom trinn og mellom bord i rekkverk bør av sikkerhetsmessige grunner gjøres mindre.
Innvendig > Innvendige dører, enkelte dører må justeres.
Tekniske installasjoner > Vannledninger, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tekniske installasjoner > Avløpsrør, over halvparten av levetiden er overskredet.
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner, varmepumpe alder anslås ut fra montasje og type pumpe til å være over over 20 år.
Tekniske installasjoner > Vannpumpe, det er noe støy fra vannpumpe ved drift og pumpen står løs på fundament av tre.
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering, mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Tomteforhold > Septiktank, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Bygningsdeler som har fått TG3:
El-anlegg> Det bør gjennomføres kontroll av el-anlegget. En del oppgraderinger/ utskiftinger bør påregnes
Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann, ingen røykvarslerer montert
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell, våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk, ventilatoren må skiftes.
Våtrom kjeller > Vaskerom > Generell, våtrommet har behov for oppgraderinger etter dagens krav.
Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig > Taktekking, taktekking er snødekt , alder eller

materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger, balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Tomteforhold > Terrengforhold, tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Parkering
Opparbeidet parkeringsplass for bil ved hovedinngang.

Modernisering og påkostninger
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Etter opplysning i tidligere takst er overflater i boligens hovedetasje oppusset i 1997.
Ytterdør fra 2014.
Fasade malings vedlikehold er utført.
Terrasse har blitt litt forsterket samt ny gelender er påkostet over nesten hele terrasse.
Nytt gulv ved utvidet hovedsoverom.
Ny lettvegg i stue der hvor TV naturlig kan stå.
Montert ny varmtvannstank 2022. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Meløy Elektro. Satt inn ny kurs til varmtvannsbereder og montert ny varmtvannstank.
Fornyet oppvaskmaskin.
Nye renner og nedløp påkostet i fjor (2025) utført av Ørnes Blix.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
-Nei. Eventuell kommentar: Ikke utført jobb på våtrom men det er montert ny varmtvannstank.
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
-Nei. Eventuell kommentar: Ikke utført jobb på våtrom men det er montert ny varmtvannstank.
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Meløy Elektro. Satt inn ny kurs til varmtvannsbereder og montert ny varmtvannstank.
Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
-Ja. Beskriv: Eiendom har egen brønn. Ikke tilkoblet kommunalt vann.
Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
-Ja. Beskriv: Flere vinduer må byttes.
Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
-Ja. Beskriv: Gammel oppvaskmaskin (som nå er byttet ut) fikk lekasje. Skader som følge av det ble utbedret av forsikringselskap.
Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
-Ja. Beskriv: Hadde mus i kjeller, men tror ikke det er tilfelle lenger.
Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
-Nei. Eventuell kommentar: Det er egen inngangsdør i kjeller så mulighet for å bygge om til leiebolig.
Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
-Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport gjort i 2025.
Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
-Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Alle arealmål ligger i tilstandsrapport.
Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
-Ja. Beskriv: Oppkjørsel er dårlig og har ved flere tilfeller blitt meget skadet av tungt regn. Idag er oppkjørsel veldig dårlig.

Bygningssakkyndig
Svein Ole Nymo

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten: Enebolig bygget i 1978 etter byggeårets standard og krav. Boligen er bygget i en etasje over kjeller der to rom mot vest ikke er utgravd. Arealer i kjeller utført i enkel standard med hovedsakelig ubehandlet betong i gulv og vegger dere enkelte vegger er utført/ isolert med åpen plastisolering (isopor) Hovedetasjen er gjennomført med normal standard med hensyn til materialvalg, utrustning og modernitet, byggeåret tatt i betraktning. Hovedetasjen har i hovedsak overflater på vegger gulv og himlinger montert/overflatebehandlet etter branntilløp/ nedsoting i 1997. Boligen preges av laminatgulv i stue og kjøkken og belegg i øvrige rom, malte vegger. Ved befaring er boligen preget av pågående oppussing i enkelte rom: Blant annet er tidligere dør mellom stue og gang kledd på stueside men har dels åpen isolering mot gang. Soverom tidligere delt i to mindre rom er delvis tilbakeført til et rom. Utvendig er balkong etablert langs vegg mot vest og ved inngang. Utvendig er nye takrenner etter opplysning ved befaring montert siste år. Tak og utearealer ved befaring dekket med snø og derfor ikke kommentert nærmere.

Innbo og løsøre
Stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap følger med uten

garantier.
Alt som står i og rundt bolig følger med handel.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.
Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er i dag ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).
Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder: Panelovner, varmepumpe og vedovn.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 30000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 1 621,-pr. 2025

Årsgebyr for kommunale infrastrukturtjenester for eiendommen inkl. MVA.:
Tømming av slamavskiller, Brannsyn, feiing = Kr 1 620,66.

Kommunale renovasjosnsavgifter for år 2025: kr 4 881,30 (Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober).

Velavgift
Iht. selger har nabo hatt/utført brøyting som har gått noe på felles oppkjørsel.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring Fremtind, årlig premie 12.420 kr. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 3 076,- pr. 01.01.2025
Årlig skatt1 kr. 3 076,-, Dette er satsen for 2025, da var skattesatsen på 2 promille.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 418 115,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 672 461,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 16572572

TV/Internett/Bredbånd
Fiber instalert i bolig fra Signal.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 878 kvm (Eiertomt)
Sørlig hellende opparbeidet tomt der nærområdet til boligen er opparbeidet til hage og tilsådd med gressplen med anlagte bed og noe spredt beplanting med prydbusker. Areal utenfor opparbeidet hage er naturtomt med en del større busker og trær.
Adkomst til boligen via gruset stikkvei inn på eiendommen fra Spilderdalsveien.
Opparbeidet parkeringsplass for bil ved hovedinngang.

Adkomst
Eiendommen har adkomst fra kommunal vei via felles privat vei. Avkjøring fra kommunal vei ca 1,7 km fra avkjøring fra FV17 ved Spilderbrua. Se google maps for detaljert informasjon. Det vil være skiltet på fellesvisninger.

Vedrørende sport så kan du ta med at det er 10 minutters kjøring til Mosvoldalen idrettsparken hvor det er

fotballbane og 3 frisbee golf baner. (Er leder av ørnes IL som eier anlegget så flott om det kommer med)

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Spilderdalen, Ørnes i Meløy kommune. Ett hyggelig nabolag i naturskjønt område. Fine tur muligheter nærmest rett utenfor døren, ta turen ned til gapahuk ved spildervannet eller til barfjellet. Eiendommen ligger noe på høyden i sørlig hellende terreng i område som byr på god utsikt, mot sør og vest.
Ørnes er kommunens handelssenter og administrasjonssenter. Kun ca 3-4 km Ørnes sentrum, ca 1 -1,5 km til Spildra barnehage, skole, videregående skole og Ørnes idrettshall. Ørnes er også kommunikasjonssenter for anløp av hurtigrute, hurtigbåt og ferje. Offentlig kommunikasjon med buss nord/ sør langs FV17, ca 1,5km til holdeplass.

Ørnes sentrum byr på flere butikker, hotell og en rekke ulike helsetjenester. Dramatiske fjelltopper i øst og en fantastisk skjærgård mot vest gjør Ørnes til et unikt naturområde. Nærheten til storslagen og variert natur gir fantastiske rekreasjonsmuligheter. Ved sjøen finnes maritime aktiviteter, og i de majestetiske fjellene er det fiskevann, samt herlige turløyper å følge. En tur i naturskjønne omgivelser til Østentinden og Blåtinden, krones med vakker utsikt over landskapet.
Mosvold idrettspark ligger kun ca 5 km unna og består i dag av en kunstgressbane, en grusbane og klubbhus. Her tilbys blant annet discgolf. Ørnes IL tilbyr breddeidrett innen bl.a. fotball, håndball, volleyball, allidrett, bueskyting og klatring. Skulle sommerdagene vise seg fra sin beste side er det å anbefale å ta turen til Stia - en idyllisk sandstrand, kun en kort biltur unna.
Ørnes handelssted er et populært møtested i Meløy, som brukes året rundt til historie– og kulturformidling. Stedet har historie helt tilbake til 1794, hvor tre bygninger fremdeles står i dag. Disse er blant de eldste husene på Ørnes, og går under navnene Hovedhuset, Gammelbakeriet og Smia. Anlegget har både museumsbutikk og en hyggelig kafé hvor det serveres deilige hjemmelagde kaker som kan nytes i handelsstedets lune hage.

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Coop, Spar Ørnes eller Rema 1000 Ørnes. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Ørnes et variert utvalg butikker, post i butikk, apotek, vinmonopol og helsesenter for å nevne noe. Hotellet har kafé, restaurant og bar. Bodø ligger ca. 1,5 timer unna med bil, og byr på alt av bymessige fasiliteter.
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hurtigbåt og hurtigrute. Nærmeste holdeplass er Spildra som ligger 1,7km gange unna. Ørnes har daglige avganger med hurtigbåt til Bodø og Sandnessjøen og daglige anløp av Hurtigruta, samt flere bussavganger daglig til Bodø. Ved å benytte bil tar det ca 1,5 t til Bodø.

Bebyggelse
Spredt bebyggelse i området, for det meste enboliger.

Skoler og barnehager
Skoler:
Spildra skole (1-7 kl.) 15 min gange
(186 elever, 14 klasser) 1.3 km
Ørnes skole (8-10 kl.) 4 min
(146 elever, 10 klasser) 2.7 km
Meløy videregående skole ca 1,7 km gående
(120 elever, 5 klasser) 2.8 km, 5 min kjørende
Meløy videregående skole 19 min

Offentlig transport:
Spildra 18 min gange
(Linje 200, 432, 436) 1.7 km
Bodø lufthavn 1 t 47 min

Barnehager:
Ca. 1 -1,4 km til Spildra barnehage
Utsikten barnehage (0-5 år) 10 min
(92 barn) 7.7 km
Reipå barnehage (1-5 år) 13 min
(39 barn) 10.5 km
Glomfjord barnehage (1-5 år) 22 min
(47 barn) 20 km

Dagligvare:
Spar Ørnes 6 min
Coop Extra Ørnes 6 min

Sport:
Spildra ballbinge 14 min gange
Ørneshallen 4 min
Meløy Sol- og Treningssenter 7 min
Opplevd trygghet: Veldig trygt 90/100
Naboskapet: Godt vennskap 76/100
Kvalitet på skolene: Bra 64/100
Turmulighetene: Nærhet til skog og mark 97/100
Støynivået: Lite støynivå 93/100
Trafikk: Lite trafikk 88/100

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen i kommunens arkiv noe som ikke er unormalt i denne kommunen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Godkjente og stemplede tegninger foreligger fra kommunens arkiv viser mindre/ ubetydelige endringer i

planløsning.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Vei: Fra kommunal vei er vei opp privat eid av annen eier opp til tomtemål til denne eiendom. Vei på denne tomt er privat eid av eiendommen.
Avløp: Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.
Vann: Eiendom har egen brønn. Ikke tilkoblet kommunalt vann. Privat vannforsyning fra brønn felles med nabo. Stoppekran og V/A- anlegg utenfor boligen er ikke vurdert.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplanens arealdel, planident 2022001.
Arealbruk: Boligbebyggelse, med feltbetegnelse B183 og LNFR. LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
Eiendommen er lokalisert i ras- og skredfaresone, hensynssonenavn H310. I tillegg til aktsomhetsområde for flom. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Eiendommens areal er over 2,0 da. Når eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1837/56/25:
24.10.1961 - Dokumentnr: 302925 (302925-2/74)- Rettighet
Rettighetshaver: Meløy Kommune
Org.nr: 970 189 866
LEIEAVTALE
LYSVATN KRAFTVERK

11.02.2020 - Dokumentnr: 3263854 - Pant i Rettighet
GJELDER: RETTIGHET 1961/302925-2/74
Beløp: NOK 60 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
Uteglemt registrert
12.11.2020. Arkivref. 20/62062-2 Rettet etter tingl. §18

2024/2045874-2/200 03.10.2024 - Pant i Rettighet
GJELDER: RETTIGHET 1961/302925-2/74
Beløp: NOK 40 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365

05.11.1998 - Dokumentnr: 13293 - Jordskifte
Salten jordskifteretts sak 9/95
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1938 - Dokumentnr: 501677 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1837 Gnr:56 Bnr:7

15.08.1966 - Dokumentnr: 302582 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1837 Gnr:56 Bnr:74

28.06.1967 - Dokumentnr: 301890 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1837 Gnr:56 Bnr:76

14.09.1970 - Dokumentnr: 3964 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1837 Gnr:56 Bnr:85

28.10.1994 - Dokumentnr: 16036 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:1837 Gnr:56 Bnr:25 Fnr:1

10.12.1938 - Dokumentnr: 501677 - Bestemmelse om beiterett
Rettighet hefter i: Knr:1837 Gnr:56 Bnr:7
Rettighet hefter i: Knr:1837 Gnr:56 Bnr:151
Bestemmelse om torvrettigheter
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand. Eiendommen er etter spesifikke forhold ikke befaret av eiendomsmegler før salgsoppgave er utarbeidet, informasjon i salgsoppgave gitt iht. selger og tilstandsrapport/takstmann. Om eventuelle øvrige forhold blir lokalisert i ettertid vil dette informeres direkte til interessent.
Iht byggetegninger muligheter for ombygging til utleieenhet, egen inngangsdør i kjeller.

Eiendommen er nær ved å være overbeheftet, dvs. at summen av de tinglyste pengeheftelsene overstiger den forventede salgssummen. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel kun gjennomføres forutsatt at eventuelle fremtidige utleggstagere aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Megler vil holde kjøper orientert om eventuell utvikling i saken. For i best mulig grad å sikre gjennomføring av handelen, er det et ønske og en fordel at overtagelse blir satt til snarest mulig.

Overtagelse
Ønskelig overtagelse for selger er snarest. Overtakelse skjer etter avtale med selger. Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Nei.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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.

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 1 kvm.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.
Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.
Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg. Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Estimert samlet skal selger betale kr. 92 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning eks. tilstandsrapport og boligselgerforsikring. Grunnpakke Hus kr. 12 900,-, markedspakke m/ ekstra SoMe pakke kr. 21 500,-, oppgjørshonorar** kr. 8 500,-, tilrettelegging kr. 16 900,-, visningshonorar kr. 3 500,-, boligfotopakke enebolig kr. 6 000,-, resterende fast provisjon etter avtale. Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. januar 2026

Megler
Renate-Adele Larsson Rødberg, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41681773

Meglerforetaket
Nordvik Bodø

Moloveien 20
8003 BODØ
Juridisk navn: Nordland Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917842779

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Spilderdalsveien 61

Nabolaget Ørnes sør/Korsnes - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Spildra skole (1-7 kl.) 186 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Ørnes skole (8-10 kl.) 146 elever, 10 klasser	4 min 2.7 km
Meløy videregående skole - Avd... 120 elever, 5 klasser	5 min 3.2 km
Meløy videregående skole	19 min

Offentlig transport

Spildra Linje 200, 432, 436	18 min 1.7 km
Bodø lufthavn	1 t 47 min

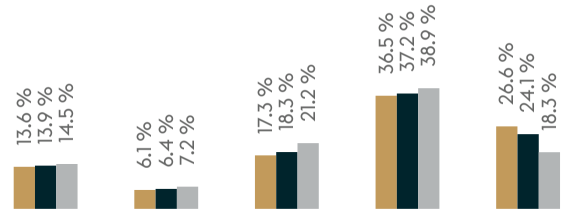
Barnehager

Utsikten barnehage (0-5 år) 92 barn	10 min 7.7 km
Reipå barnehage (1-5 år) 39 barn	13 min 10.5 km
Glomfjord barnehage (1-5 år) 47 barn	22 min 20 km

Dagligvare

Spar Ørnes	6 min
Coop Extra Ørnes	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ørnes sør/Korsnes	952	489
Ørnes	1 805	944
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Spildra ballbinge	14 min
Ørneshallen	4 min
Meløy Sol- og Treningssenter	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Spilderdalsveien 61, 8150 ØRNES
MELØY kommune
gnr. 56, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 20.11.2025 **Rapportdato:** 13.01.2026 **Oppdragsnr.:** 12310-1311 **Referansenummer:** PZ5932

Autorisert foretak: Nymo Takst og Byggekontroll **Sertifisert Takstingeniør:** Svein Ole Nymo

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.

Rapportansvarlig

Svein Ole Nymo
Uavhengig Takstingeniør
svein@nymo-tbk.no
952 88 718

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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, branncelle 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.

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

Enebolig bygget i 1978 etter byggeårets standard og krav.
Boligen er bygget i en etasje over kjeller der to rom mot vest ikke er utgravd. Arealer i kjeller utført i enkel standard med hovedsakelig ubehandlet betong i gulv og vegger dere enkelte vegger er utført/ isolert med åpen plastisolering (isopor)
Hovedetasjen er gjennomført med normal standard med hensyn til materialvalg, utrustning og modernitet, byggeåret tatt i betraktning. Hovedetasjen har i hovedsak overflater på vegger gulv og himlinger montert/overflatebehandlet etter branntilløp/ nedsoting i 1997.
Boligen preges av laminatgulv i stue og kjøkken og belegg i øvrige rom, malte vegger. Ved befaring er boligen preget av pågående oppussing i enkelte rom: Blant annet er tidligere dør mellom stue og gang kledd på stueside men har dels åpen isolering mot gang. Soverom tidligere delt i to mindre rom er delvis tilbakeført til et rom med en del gjenstående arbeider med overflater og belistning.
Utvendig er balkong etablert langs vegg mot vest og ved inngang.
Utvendig er nye takrenner etter opplysning ved befaring montert siste år. Tak og uteareales ved befaring dekket med snø og derfor ikke kommentert nærmere.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Taket og bakken er ved befaring dekket med snø, og det er ikke mulig med nærmere vurdering av taket. Tak etter eiers opplysning i tidligere takst tekket med lakkerte aluminiumsplater.
Selv om det ikke er avdekket tegn på ytterligere skader under befaringen, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger andre skader som ikke er oppdaget. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere ved snøfritt tak, helst med hjelp av en fagkyndig.
Takrenner av aluminium langs begge taksider. Etter opplysning ved befaring er nye renner og nedløp montert siste år.
Boligen har bindingsverk konstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående, malt trekledning.
Takkonstruksjon utført med plassbygde takstoler. Isolering mot kaldt loft i himling over 1 etasje.
Undertak av bord på sperrer.
Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Ytterdør i hvitmalt utførelse med små glass felt.
Dør til balkong i soverom er tredør med glass i øvre del.
Balkong etablert ved vegg mot vest og deler av vegg mot nord/ hovedinngang. Balkong oppført i impregnert tre med rekkverk kledd med liggende spiler.

INNVENDIG Gå til side

Boligen preges av gulv med laminat og vegger med malt tapet/ malte plater. I et soverom, vindfang og gang er gulv med belegg. Tak har malte plater i alle rom. Normal bruksslitasje på overflater, alder tatt i betraktning. Etter opplysning i tidligere takst er overflater i boligens hovedetasje oppusset etter branntilløp/ nedsoting i 1997.
Trebjelkelag med gulvbord. Avviksmåling utført som stikkprøvemåling i stue og kjøkken viser noe avvik i plan i kjøkken.
Gulv av trebjelkelag med gulvbord.
Bygg oppført uten Radonsperre i grunnen. Radonmåling ikke utført.
Mursteins pipe med luftepipe montert mellom kjøkken og stue.
Vedovn tilkoblet i stue. Feieluke i kjeller.
Kjeller er i sin helhet en grovkjeller med gulv og vegger med åpen betongoverflate.
Enkelte vegger i kjeller er isolert med plastisolering/ isopor.
Kryperom under stue har kledning av panel under bjelkelag.
Trapp til kjeller er ubehandlet tretrapp. Rekkverk med liggende bord.
Boligen har i 1. etasje lakkerte furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har gulv med belegg utført med oppbrett på vegg. Vegger med malt glassfiberstrie.
Bad innredet med gulvmontert toalett, dusjkabinett og liten innredning med toppmontert servant.
Hull boret i vegg bak våtsone. Ingen målbar/ skadelig fukt registrert i vegg.

Vaskerom
Vaskerom er å betrakte som vaskekjeller med åpen betongoverflate på gulv og vegger. Vaskekjeller har påkoblingspunkt for vaskemaskin og skyllekar på vegg.
Merk: Kran på skyllekar er ved befaring defekt og stenger ikke etter test.
Rommet har konstruksjon med betong i gulv og vegger. Hulltak derfor ikke hensiktsmessig eller mulig å utføre.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har innredning med bjørk, profilerte fronter. Laminat benkeplate med heltre kantlist. Dobbel oppvaskkum med avrenningsplate nedfelt i benk. Oppvaskmaskin i benk. Frittstående komfyr innpasset i innredningen. Frittstående kjøl/ fryseskap.
Innredning har normal bruksslitasje men er tilgriset på enkelte overflater.
Kjøkkenventilator montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens vanntilførsel fra brønn med vannpumpe med trykktank i kjeller.
Boligen har vannrør til installasjoner av stive kobberrør.
Plast avløpsrør fra alle vann installasjoner.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger/vinduer og åpningsbare vinduer.
Varmepumpe luft - luft montert i stue.
Bereder, 200 liter montert i vaskerom, kjeller.
El-anlegg fra byggeår 1976. Anlegget utført som skjult installasjon i 1. etasje, åpen installasjon i kjeller. Sikringsskap med skrusikringer i vindfang.
Boligen har brannslukningsapparat montert i gang. Ingen røykvarslere montert ved befaring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten ved befaring dekket med snø. Nærmere befaring av terrengforhold derfor ikke utført.
Drenering og fuktsikring av mur antas være fra byggeår. Ingen opplysning om oppgradering framlagt til denne rapport.
Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn er alder ett symptom som legges grunn i vurderingen av estimert restlevetid.

Beskrivelse av eiendommen

Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Holdes under oppsikt.

Grunnmur er dels i plass støpt betong, dels i murt lettklinkerbetong. Det foreligger ingen opplysninger om septiktanken tilhørende boligen. Nærmere undersøkelser må derfor gjøres ved snøfritt terreng.

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Teknisk verdi bygninger	2 550 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

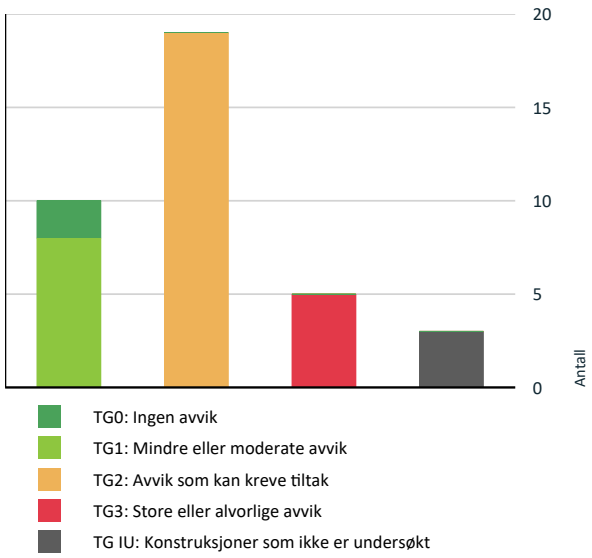
Enebolig

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

Godkjente og stemplede tegninger fra kommunens arkiv viser mindre/ ubetydelige endringer i planløsning.

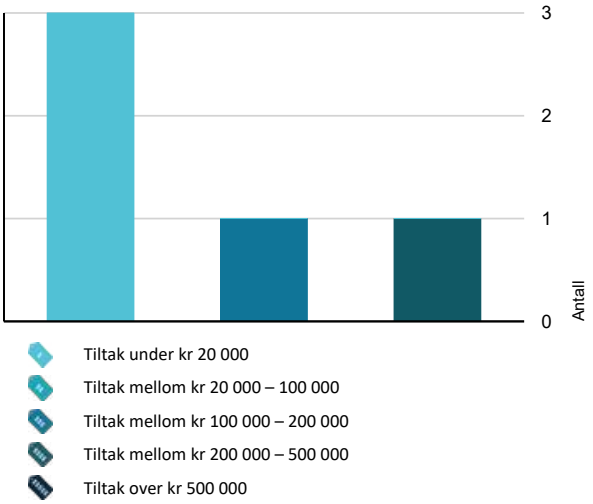
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det var ved befaring snø på bakke og tak. Kommentarer i rapporten er skrevet med de begrensinger dette gir. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje eller bod er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	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 > Dør balkong	Gå til side
Innvendig > Overflater - sov, stue og gang	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille kjøkken	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng - 2	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - vannpumpe.	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Fra tidligere takst. (Byggetillatelse gitt 20.03.1978)

Anvendelse
Boloig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det er ved befaring pågående arbeider i enkelte rom som gjør at boligen ikke framstår som ferdig.

UTVENDIG

TG RJ Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak etter eiers opplysning i tidligere takst tekket med lakkerte aluminiumsplater.
Taket og bakken er ved befaring dekket med snø, og det er ikke mulig med nærmere vurdering av taket.
Selv om det ikke er avdekket tegn på ytterligere skader under befaringen, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger andre skader som ikke er oppdaget. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere ved snøfritt tak, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.



Tekkingens profil kan anes i nedre kant.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av aluminium langs begge taksider. Etter opplysning ved befaring er nye renner og nedløp montert siste år.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Ut fra observasjon gjennom snøen er det ikke montert snøfangere på taket. Taket er lakkert tak av aluminium der snøfangere bør monteres.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Taket må kontrolleres nærmere ved snøfritt tak. Dersom snøfangere ikke er montert bør snøfangere av sikkerhetsmessige grunner monteres. Tilstandsgrad satt ut fra manglende snøfangere.





Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverk konstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående, malt trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kledning ved befaring dekket av rim. Det er derfor ikke mulig å fastslå om kledningen er slitt/ har behov for utskifting. Kledningen er etter opplysning ved befaring malingsvedlikeholdt av dagens eier de senere år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kledning bør kontrolleres nærmere ved forhold som tillater nærmere inspeksjon.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon utført med plassbygde takstoler. Isolering mot kaldt loft i himling over 1 etasje.
Undertak av bord på sperrer.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ventilasjon av takkonstruksjonen langs takfot er svært begrenset av isolering. Begynnende fuktskade i taktro og sperrekonstruksjonen ved pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Befaring utført etter en lengre tørr periode. Det er derfor vanskelig å fastslå om merker etter fukt ved pipe er en pågående eller er en eldre lekkasje ved pipe. Snø på taket gjør at nærmere kontroll av beslag på tak ikke er mulig ved befaring. Nærmere kontroll må gjøres ved snøfritt tak/ i regnværsperiode.





Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er over 45 år og er til dels slitt.

Konsekvens/tiltak
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer bør vedlikeholdes. Utskifting av enkelte vinduer må påregnes.







TG 2 Dører

Ytterdør i hvitmalt utførelse med små glassfelt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren har utvendige slitasjemerker i overflaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørens overflater må vedlikeholdes.

TG 2 Dør balkong

Dør til balkong i soverom er tredør med glass i øvre del.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Døren har ingen utvendig sikring i form av balkong eller fysisk stengsel. Utvendig kontroll bør utføres fra stige eller etter etablering av balkong foran døren. Det er nå ingen innvendige skader på døren men utvendig kontroll kan ikke utføres.

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

Døren må sikres mot fall ut ved åpen dør. Nærmere kontroll av døren utvendig bør gjøres når forholdene gjør dette mulig.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong etablert ved vegg mot vest og deler av vegg mot nord/ hovedinngang. Balkong oppført i impregnert tre med rekkverk kledd med liggende spiler.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Balkong ved befaring dekket med snø og er ikke mulig å vurdere.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Nærmere undersøkelse må utføres ved snøfri balkong. Tetting av overgang mellom balkong og vegg må kontrolleres.

Tilstandsrapport



Balkong ved befaring dekket av snø.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen preges av gulv med laminat og vegger med malt tapet/ malte plater. I et soverom, vindfang og gang er gulv med belegg. Tak har malte plater i alle rom. Normal bruksslitasje på overflater, alder tatt i betraktning. Etter opplysning i tidligere takst er overflater i boligens hovedetasje oppusset etter branntilløp/ nedsoting i 1997.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Eksempelbilde: stue.

TG 2 Overflater - sov, stue og gang

Boligen preges av gulv med laminat og vegger med malt tapet/ malte plater. I et soverom, vindfang og gang er gulv med belegg. Tak har malte plater i alle rom.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Boligen bærer generelt preg av en pågående oppgradering. Enkelte rom mangler ferdigstillelse. Balkongdør fra soverom er usikret.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflater og belistning i rom må ferdigstilles. Dette gjelder særlig gang, en vegg i stue og noe arbeider i et soverom. Balkongdør fra soverom må sikres fram til balkong/ trapp er etablert på utsiden.



Soverom: Dør til balkong



Uferdig vegg i gang

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med gulvbord. Avviksmåling utført som stikkprøvemåling i stue.



Avviksmåling kjøkken.

TG 2 Etasjeskille kjøkken

Gulv av trebjelkelag med gulvbord.

Vurdering av avvik:

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

Avvik i kjøkken målt til 15 mm innenfor 2 m.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

Gulvet fungerer i dagens tilstand men vær obs på avviket. Registrerte avvik kan rettes dersom kjøkken en gang skal renoveres.

TG 2 Radon

Bygg oppført uten Radonsperre i grunnen. Radonmåling ikke utført.

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

Ingen dokumentasjon for radonmåling framlagt til denne rapport.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør utføres i bygget. Eventuelle tiltak vurderes ut fra resultat ved måling.

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteins pipe med luftepipe montert mellom kjøkken og stue. Vedovn tilkoblet i stue. Feieluke i kjeller.





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller er i sin helhet en grovkjeller med gulv og vegger med åpen betongoverflate.



TG 2 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Enkelte vegger i kjeller er isolert med plastisolering/ isopor.

Vurdering av avvik:
• Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Plastisolering avgir giftig gass ved brann. Det er derfor krav om at denne type isolering skal være tildekket med brannhemmende materiale.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vegger isolert med plastisolering/ isopor må tildekkes på forsvarlig måte.



TG 2 Krypkjeller

Kryperom under stue har kledning av panel under bjelkelag.

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

Det er ikke montert fuktsperre på bakken i kryperom.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Fuktsperre bør monteres for å unngå avdamping av jordfukt til rommet med fare for kondensering og fuktskade i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Trapp til kjeller er ubehandlet tretrapp. Rekkverk med liggende bord.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk og mellom trapp og gulv er over 10 cm. Det er ikke montert håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Åpninger mellom trinn og mellom bord i rekkverk bør av sikkerhetsmessige grunner gjøres mindre.





TG 2 Innvendige dører

Boligen har i 1. etasje lakkerte furu fyllingsdører.

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

De fleste dører tar i terskel og karm.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Dører må justeres.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet har gulv med belegg utført med oppbrett på vegg. Vegger med malt glassfiberstrie.
Bad innredet med gulvmontert toalett, dusjkabinett og liten innredning med toppmontert servant.

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

Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet må totalrenoveres. Påse ved renovering at alle krav til tetthet i våtsoner blir fulgt og at dette dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og innredning med servant.



Svimerke i gulvbelegg ved dusjkabinett.



Sluk i gulv av plast med klemring. Rør fra dusjkabinett lagt på gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull boret i vegg bak våtsone. Ingen målbar/ skadelig fukt registrert i vegg.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom er å betrakte som vaskekjeller med åpen betongoverflate på gulv og vegger. Vaskekjeller har påkoblingspunkt for vaskemaskin og skyllekar på vegg.
Merk: Kran på skyllekar er defekt og stenger ikke etter test.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet fungerer som grov vaskekjeller i dagens tilstand men tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må vaskerommet totalrenoveres der alle forhold ved sluk og membranløsninger dokumenteres.
Kran på skyllekar må byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskekjeller

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet har konstruksjon med betong i gulv og vegger. Hulltak derfor ikke hensiktsmessig eller mulig å utføre.

Tilstandsrapport



Vaskekjeller

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken har innredning med bjørk, profilerte fronter. Laminat benkeplate med heltre kantlist. Dobbel oppvaskkum med avrenningsplate nedfelt i benk. Oppvaskmaskin i benk. Frittstående komfyr innpasset i innredningen. Frittstående kjøl/ fryseskap. Innredning har normal bruksslitasje men er tilgriset på enkelte overflater.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator montert over komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator har lite eller ingen funksjon. Ingen form for forsert avtrekk registrert ved testing.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Ventilator bør skiftes for å oppnå tilfredsstillende avtrekk over platetopp. Nærmere kontroll og vedlikehold må utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør til installasjoner av stive kobberrør.

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

Del av rørinstallasjon bærer preg av ikke fagmessig utførelse med mangelfull opphenging av rør og ikke faglige føringsveier for vannrør. . Vanninntak på byggets bakside med rør i gulv fram til bereder/ vannpumpe. Hovedkran ved trapp og ved vannpumpe.

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

Tilstandsrapport

Røranlegg bør kontrollers av fagmann innen VVS som også vil vurdere omfang av oppgradering. Ved renovering av våtrom vil det være naturlig med oppgradering av vannrør.



Merket hovedkran ved trapp.



Kobber rør over bereder



Stoppekran ved bereder.

TG 2 Avløpsrør

Plast avløpsrør fra alle vann installasjoner.

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

Avløpsrør fra byggeår. Over halvparten av levetiden er overskredet. Avløpsrør i kjeller mangler oppheng/ innfesting til faste konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Avløpsrør bør kontrolleres av fagmann innen VVS. Lufting av kloakkrør til over tak bør etableres, rørføringer bør klamres/ festes.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger/vinduer og åpningsbare vinduer.



Ventil i vegg



Ventil i vindu

Tilstandsrapport



Åpningsbart vindu.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft - luft montert i stue.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmepumpens alder anslås ut fra montasje og type pumpe til å være over over 20 år. Varmepumpe tilkoblet ikke jordet stikkontakt i stue.

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.

Varmepumpen fungerer i dagens tilstand men vær obs på alderen og at skade/ defekter lett kan oppstå. Tilstandsgrad satt ut fra pumpens antatte alder og el-tilkobling.



TG 2 Andre VVS-installasjoner - vannpumpe.

Boligens vanntilførsel fra brønn med vannpumpe med trykktank i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er noe støy fra vannpumpe ved drift. Pumpen står løs på fundament av tre.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pumpe bør kontrolleres nærmere. Årsak til støy bør avklares. Pumpen bør festes til fast fundament.



TG 1 Varmtvannstank

Bereder, 200 liter montert i vaskerom, kjeller.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 3 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.

El-anlegg fra byggeår 1976. Anlegget utført som skjult installasjon i 1. etasje, åpen installasjon i kjeller. Sikringsskap med skrusikringer i vindfang.

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.

Tilstandsrapport

1976

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?
   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?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

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?
    Nei

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 Ut fra at det er åpne el-bokser, varmepumpe tilkoblet ikke jordet kontakt og at sikringsskap har skrusikringer / er eldre installasjon bør det gjennomføres kontroll av el-anlegget. En del oppgraderinger/ utskiftinger bør påregnes.

Generell kommentar

Anlegg fra byggeår utført som skjult anlegg med skrusikringer i sikringsskap. Ut fra observasjoner ved befaring bør anlegget kontrolleres av fagmann innen el- som også vil utføre de nødvendige oppgraderinger i anlegget. Merk at kostnader medtatt er kun for kontroll og noe mindre oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000


Sikringsskap i VF


Åpen el-boks i stue.


Utvendig stikk mangler lokk.


Bakside av sikringsskap i trappegang.

TG 3 **Utstyr for varsling og slukking av brann**

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har brannslukningsapparat montert i gang. Ingen røykvarselere montert.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Brannslukningsapparat sist kontrollert 2008.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Ingen røykvarslerer montert.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og fuktsikring av mur antas være fra byggeår. Ingen opplysning om oppgradering framlagt til denne rapport.
Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn er alder ett symptom som legges grunn i vurderingen av estimert restlevetid.

Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Holdes under oppsikt.

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

Ingen synlig fuktsperre langs grunnmur ved bakke på synlig del av grunnmur.

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

Det er nå ingen synlige tegn på fukt gjennom grunnmur men skade kan lett oppstå ved manglende/ dårlig fungerende drenering og/ eller fuktsperre. Kontroll/ vedlikehold av drenering bør derfor utføres.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er dels i plass støpt betong, dels i murt lettklinkerbetong.



Skille mellom betongmur og mur i lettklinkerbetong.

TG IU Terrengforhold

Eiendommen, som er sørlig hellende, var ved befaring dekket av snø. Befaring av terrengforhold og tilstand av terreng ved mur/ rundt boligen er derfor ikke utført.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Eiendommen var ved befaring snødekket. Fallforhold rundt boligen er derfor ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Septiktank

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen opplysninger om septiktanken tilhørende boligen. Nærmere undersøkelser må derfor gjøres ved snøfritt terreng.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tilstandsgrad satt ut fra alder. Ingen opplysninger om tank foreligger. Tank er nedsnødd ved befaring på ukjent plassering.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgrad satt ut fra alder. Ingen opplysning om tanken foreligger. Nærmere undersøkelser/kontroll bør gjøres ved snøfri bakke.

Bygninger på eiendommen

Uthus/ utebod



Anvendelse
Uthus/ bod

Byggeår
1985

Kommentar
Fra tidligere takst.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Ingen kontroll av vedlikehold av bygget er utført.

Beskrivelse
Uthus i enkel uisolert standard. Bygg oppført på tre peler. Tregulv. Vegger i reisverk, utvendig kledd med liggende kledning. Etter opplysning i tidligere takst er det kledning av eternitt på vegg mot vest, bygget utført med saltak utvendig tekket med aluminiumsplater.

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt innført i Meløy Kommune fra 2024. Beløp oppgitt er for inneværende år.	Kr.		3 076
Årsgebyr kommunal infrastruktur: Tømming av slamavskiller, brannsyn/ feiing.	Kr.		1 621
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**4 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 350 000
Balkong	Kr.		60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 200 000**

Uthus/ utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Uthus/ utebod	Kr.		**30 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 230 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	88			88	55
Kjeller	61			61	
SUM	**149**				**55**
SUM BRA	**149**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, trapperom, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		
Kjeller	Trapperom, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, kryperom, kryperom 2		

Kommentar

ALH i kjeller er ikke utgravet areal og har ikke gangbart gulv. Rommene er derfor ikke angitt med areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente og stemplede tegninger fra kommunens arkiv viser mindre/ ubetydelige endringer i planløsning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen i kommunens arkiver.

Uthus/ utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal hentet fra tidligere takst. Ingen oppmåling foretatt til denne rapport.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	106	43
Uthus/ utebod	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2025	Svein Ole Nymo	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1837 MELØY	56	25		0	4878 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Spilderdalsveien 61

Hjemmelshaver
Andersen Daniel Tvenning

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende ved Spilderdalsveien i Spilderdalen ved Ørnes i Meløy Kommune.
Eiendommen ligger i sørlig hellende terreng i område med spredt bebyggelse langs vei. Fra eiendommen er utsikt mot sør og vest.
Ørnes er kommunens handelssenter og administrasjonssenter. Ørnes er også kommunikasjonssenter for anløp av hurtigrute, hurtigbåt og ferje. Offentlig kommunikasjon med buss nord/ sør langs FV17, ca 1,5km til holdeplass. Avstand til Ørnes handelssenter ca 4 km, ca 1 -1,5 km til Spildra barnehage, skole, videregående skole og Ørnes idrettshall.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei via felles privat vei. Avkjøring fra kommunal vei ca 1,7 km fra avkjøring fra FV17 ved Spilderbrua.

Tilknytning vann

Privat vannforsyning fra brønn felles med nabo. Stoppekran og V/A- anlegg utenfor boligen er ikke vurdert.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Gjeldende plan for området er Kommuneplanens arealdel, planident. 2022001. Arealbruk: Boligbebyggelse, med feltbetegnelse B183 og LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Om tomten

Sørlig hellende opparbeidet tomt der nærområdet til boligen er opparbeidet til hage og tilsådd med gressplen med anlagte bed og noe spredt beplanting med prydbusker.
Areal utenfor opparbeidet hage er naturtomt med en del større busker og trær.
Adkomst til boligen via gruset stikkvei inn på eiendommen fra Spilderdalsveien.
Opparbeidet parkeringsplass for bil ved hovedinngang.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommens areal er over 2,0 da. Etter konsesjonslovens § 4 er eiendommen ikke konsesjonspliktig men ved salg må ny eier fylle ut og sende skjema "Egenerklæring om konsesjonsfrihet" til kommunen for påtegning og videresending til Kartverket for tinglysning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.11.2025		Gjennomgått	10	Nei
Tidligere takst	19.06.2017		Gjennomgått	7	Nei
Oversikt off. avgifter	02.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Gjeldende planstatus med bestemmelser.	12.01.2025		Gjennomgått	1	Nei
Plankart	01.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelbrev	28.11.2025		Gjennomgått	10	Nei
Kommuneplanens arealdel - Bestemmelser og retningslinjer.	18.06.2025		Ikke gjennomgått	36	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	
2	13.01.2026	Enkelte kontrollpunkt oppdatert etter nye opplysninger.
3	13.01.2026	Enkelte punkter i rapport oppdatert etter nye opplysninger.

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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/PZ5932

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ✓ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.

Adresse: Spilderdalsveien 61
Byggeår:
Når kjøpte du boligen:
Postnr.: 8150
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ✓ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)
Fremtind

Type villa/husforsikring ✓ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale 16572572
Er det dødsbo? ☐ Ja ✓ Nei
Avdødes navn
Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Tvenning Andersen	Fornavn	Daniel
Ny adresse	Rørvikveien 5.	E-post	Daniel.andersen@live.com
		Tel. priv.	
Postnr.	9610 Sted Rypefjord	Mobil	99245548

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

✓ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

✓ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

✓ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp? Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

✓ Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

✓ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv: Brønn

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

✓ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

✓ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ✓ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Meløy elektro. Dato usikkert.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

✓ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

✓ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

✓ Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

✓ Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

✓ Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

✓ Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

✓ Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

✓ Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

✓ Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

✓ Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

✓ Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Det har vært mus i kjeller

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Ryperfjord, 20.11.2025

David T. Andersen

Gnr. 56/25

Dato: 01.12.2025 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andersen, Daniel Tvenning	9578-5997-4-2557823	2025-12-31 15:40:54

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
31. des. 2025

Oppdragsnummer
35-0200/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Spilderdalsveien 61, 8150 ØRNES

Meglerfirma
Nordvik Bodø

Selgere
Daniel Tvenning Andersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. august 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 16572572
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført jobb på våtrom men det er montert ny varmtvannstank

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Forsterket langsgående plank under terasse og gelender montert

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Meløy Elektro. Satt inn ny kurs til varmtvannsbereder og montert ny varmtvannstank

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Eiendom har egen brønn. Ikke tilkoblet kommunalt vann

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Flere vinduer må byttes

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Gammel oppvaskmaskin (som nå er byttet ut) fikk lekasje. Skader som følge av det ble utbedret av forsikringselskap

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Hadde mus i kjeller, men tror ikke det er tilfelle lenger

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Det er egen inngangsdør i kjeller så mulighet for å bygge om til leiebolig.

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport gjort i 2025

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Alle arealmål ligger i tilstandsrapport

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja

Beskriv: Oppkjørsel er dårlig og har ved flere tilfeller blitt meget skadet av tungt regn. Idag er oppkjørsel veldig dårlig

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 35-0200/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Andersen, Daniel Tvenning	**2025-12-31**

Identifikasjon

bankID Andersen, Daniel Tvenning

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Spilderdalsveien 61, 8150 ØRNES**	
Dato for energimerking **12.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245293**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **188587763**
Gårdsnummer **56**	Bruksnummer **25**
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 **1978**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **162 m²**	Oppvarmet bruksareal **149 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **219.44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **265.83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39609 kWh**



Spilderdalsveien 61, 8150 ØRNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: AAK8492
Matrikkel: 1837-56/25/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Daniel Andersen



Adresse:
Spilderdalsveien 61,
8150 ØRNES

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 23 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
JORDFEILAUT. 2P/15A /C A-O L T PKPM2-15/2/C/003-A-OL	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2022-03-02
ONNLINE SIKKERHETSBRYTER SA 316H HVIT	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2022-03-02
02 NELFO Samsvarserklæring: Vvb	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2022-03-02
06 NELFO Rapport fra risiko. og slutt.: Vvb	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2022-03-02
02 NELFO Samsvarserklæring	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-12-19
©NELFO Sluttkontroll R1: Bad og kjøkken	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-12-19
05 NELFO Kursfortegnelse	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-12-19
02 NELFO Samsvarserklæring	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-12-19
Skjult varme - Elektro: bad 2 etg	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-12-19
SpeedyCraft vedlegg	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-12-19
SpeedyCraft vedlegg	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-12-19
SpeedyCraft vedlegg	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-12-19
SpeedyCraft vedlegg	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-12-19
SpeedyCraft vedlegg	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-12-19
SpeedyCraft vedlegg	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-12-19
SpeedyCraft vedlegg	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-12-19
SpeedyCraft vedlegg	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-12-19
SpeedyCraft vedlegg	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-12-19
SpeedyCraft vedlegg	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-12-19

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
SpeedyCraft vedlegg	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-12-19
SpeedyCraft vedlegg	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-12-19
SpeedyCraft vedlegg	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-12-19
SpeedyCraft vedlegg	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-12-19
VVB monering-utfylt sjekkliste	SVARTISEN VVS AS	Rørlegger	2022-02-15

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



MELØY kommune | Kommunalteknisk

2. januar 2026

Kommunale avgifter og gebyr for eiendommen:

Gnr.: 56 Bnr.: 25 Fnr.: Snr.:

Kommunal eiendomsskatt:

Nei [ ] Ja [x] Årlig skatt[1] **kr. 3 076,-**
Dette er satsen for 2025, da var skattesatsen på 2 promille.

Årsgebyr for kommunale infrastrukturtjenester for eiendommen inkl. MVA.

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

Faktisk gebyr	Kr 1 620,66

Dette er med satser for 2025.

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

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

Dato: 02.01.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1837.56.25.0.0
Adresse: Spilderdalsveien 61
Eierkontakt: Andersen Daniel Tvenning

Kommunale renovasjosnsavgifter for år 2025: kr 4 881,30 *

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 02.01.2026

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

Mvh
Iris Kundesenter

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

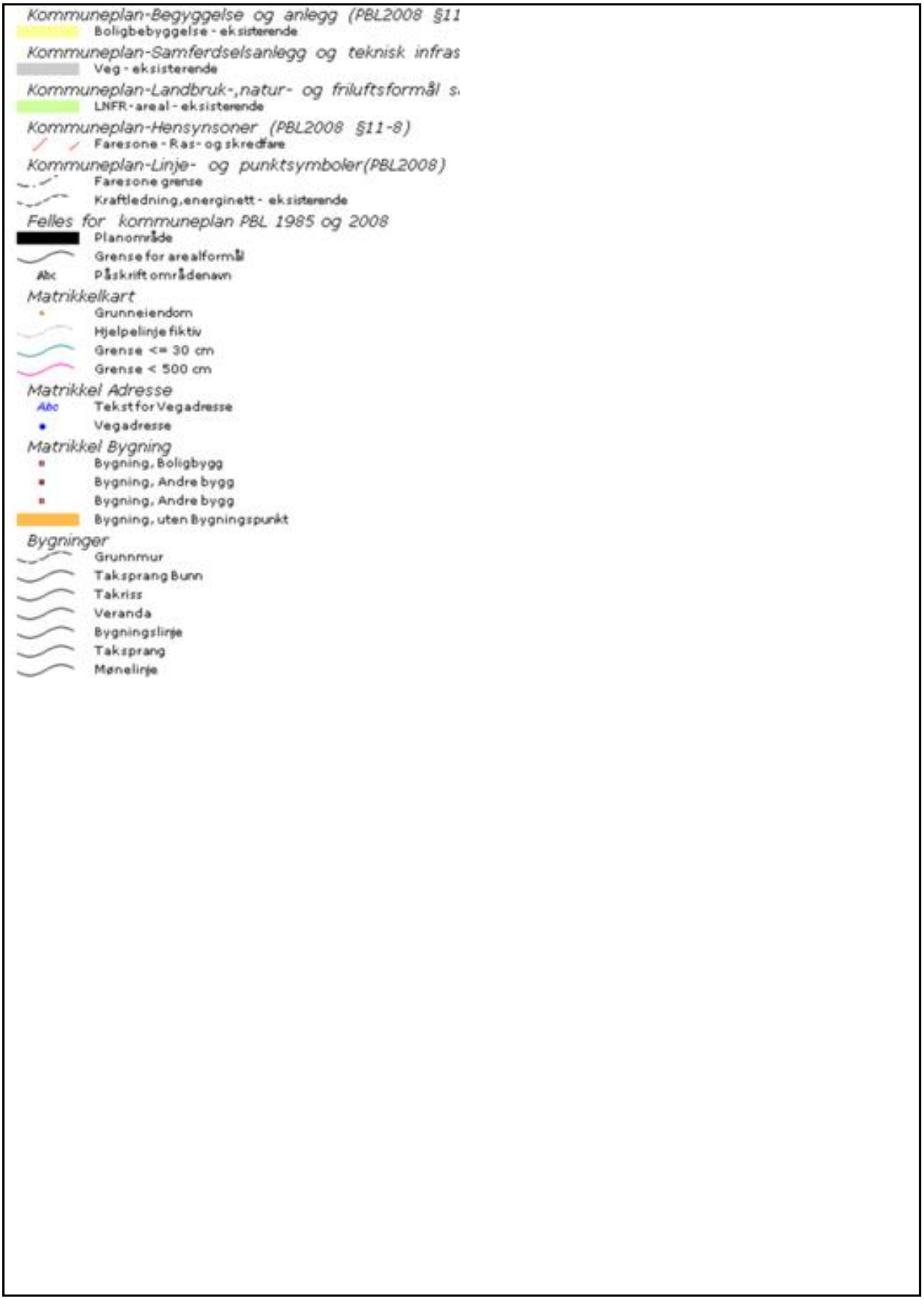
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.01.2026 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring





Granhaug

NORDLYSSERIEN
Enebolig med hybelleilighet.
Leilighetene er adskilt med separate innganger i forskjellig plan. Hovedleiligheten har 2 soverom, romslig kjøkken og en vinkelstue på 31.4 m². Rikelig bodplass.
Stor hybelleilighet med separat soverom på 10.2 m².

1. etasje:

Bruttoareal	90.2 m²
Leieareal	80.2 m²
Refusjonsareal	ca. 82.3 m²

Sokkeletasje:

Bruttoareal	90.2 m²
Leieareal hybell.	47.9 m²
Refusjonsareal hybell.	ca. 49.4 m²

GRANHAUG passer i skrått terreng. Husets største lengde er 12.2 m og største bredde er 7.4 m.
Huset er planlagt for belåning i Husbanken etter nærmere regler.



SYSTEMHUS



BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Mat. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Spildra Grues			56/75	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Boligbygg	28.7.75	14.12.76	254/76
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Robert Hansen		Grues.		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
— " —		— " —		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
— " —		— " —		

Merknader:

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

GODKJENT MELØY BYGNINGSRÅD
SAK: 254/76
FOR BYGNINGSSJEFEN

Sted og dato		Stempel	
Grues	20.3.78		Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ byggekontroll.

Nr. 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10.77

Utskrift av
møtebok

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
MELØY	BYGNINGSRÅD	FORMANNSKAPSSALEN	14. desbr. 1976.

Sak nr.

254/76: ROBERT HANSEN, ØRNES,

søknad om byggetillatelse for oppføring av enebolig på gnr. 56 bnr. 25 i Spildra.
Søkeren har tidligere fått godkjent avløpsplaner av helserådet.

Forslag til vedtak:

Søknaden godkjennes på vilkår av at gjeldende lover og forskrifter følges. Avløpet må utføres i henhold til forskrifter for spredt boligbygging.

Vedtak:

Bygningssjefens forslag vedtas.
Ansvarshavende må oppnevnes.

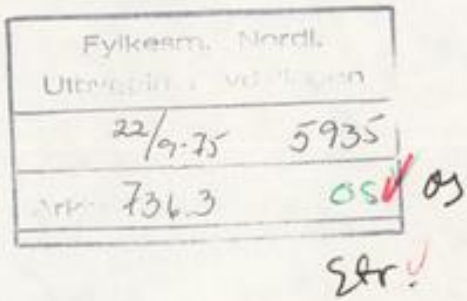
Sign.

Rett utskrift bekreftes:
Thomas Olsen

Utskrift sendt til Robert Hansen, Ørnes.

MELØY HELSERÅD
ØRNES

A. 400.
LS/ATK.



Fylkesmannen i Nordland
Utbyggingsavdelingen,
Fylkesbygget,

8000 BODØ.

UTSLIPPSTILLATELSE FOR AVLØP FRA BOLIGHUS.
Søknad fra Robert Hansen, Spildra.

./. Vedlagt følger saksdokumentene vedrørende søknad fra Robert Hansen, Spildra om utslippstillatelse for avløp fra bolighus.

Saken ble behandlet i Meløy helseråds møte 3/9-75 og helserådet fattet da under sak 23/75 slikt enstemmig vedtak:

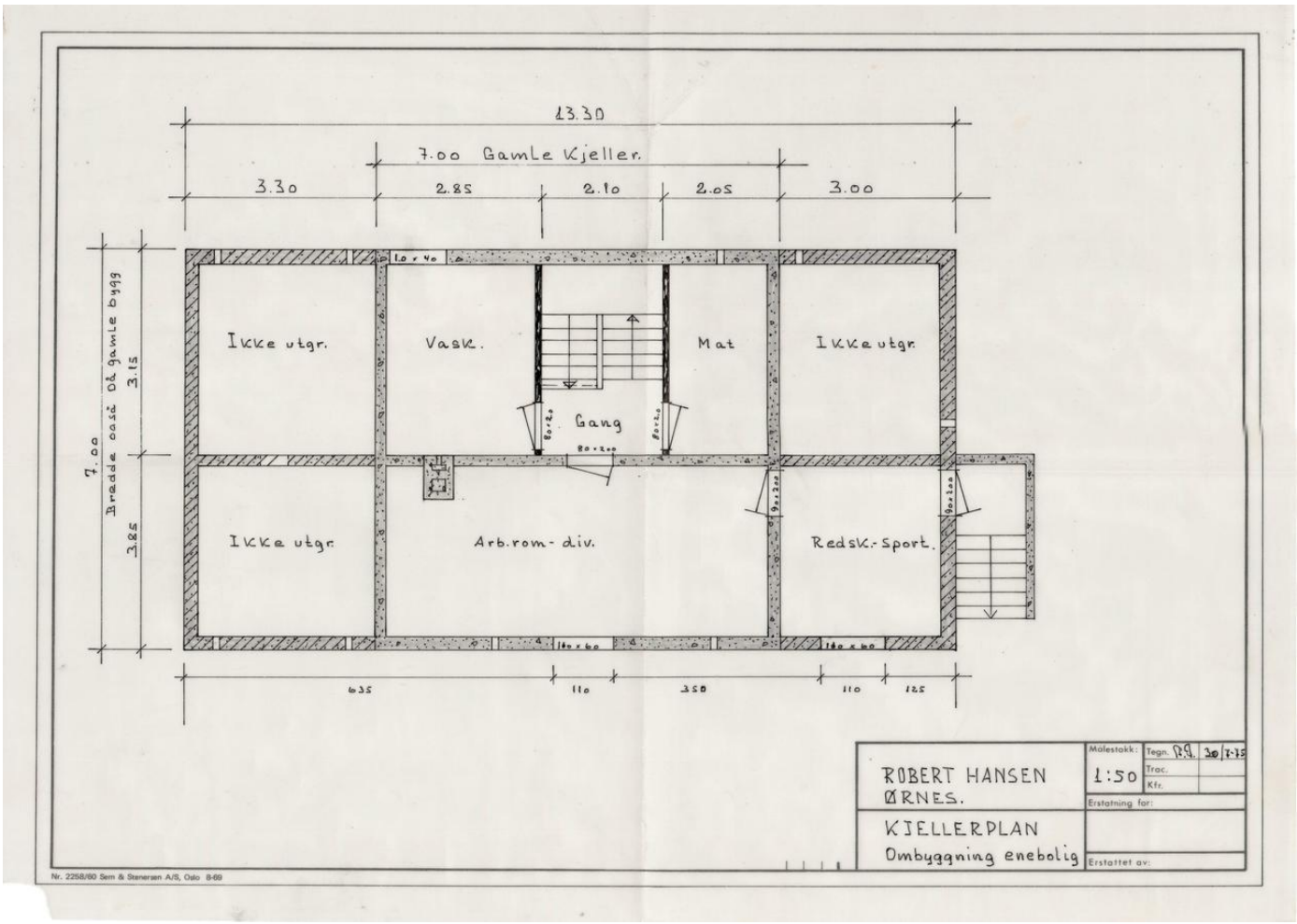
"Meløy helseråd samtykker i at utslippstillatelse gis under forutsetning av at der monteres 3-kamret slam-avskiller og kunstig sandfiltergrøft før utslipp til bekk."

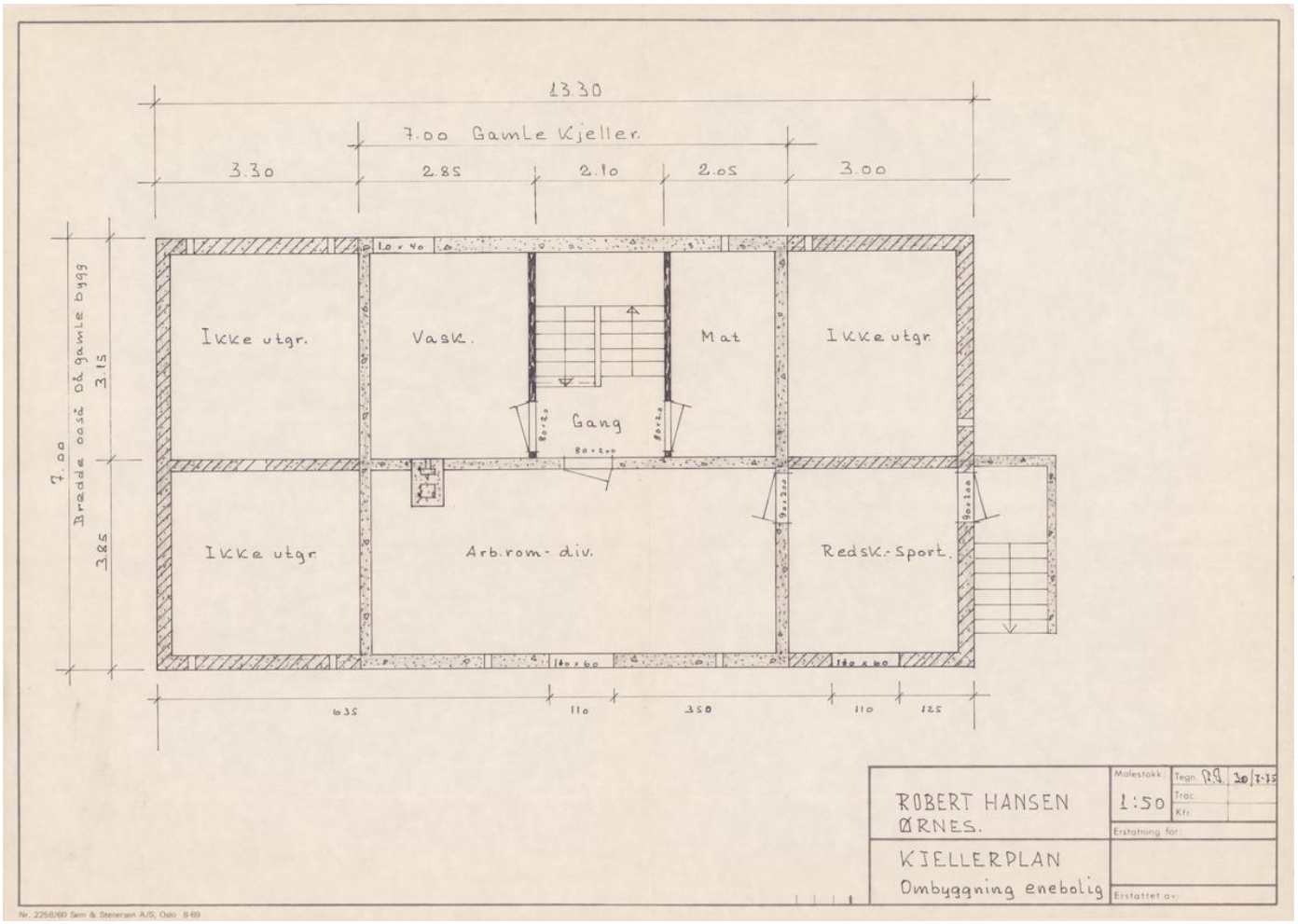
./. Saksdokumentene følger vedlagt.

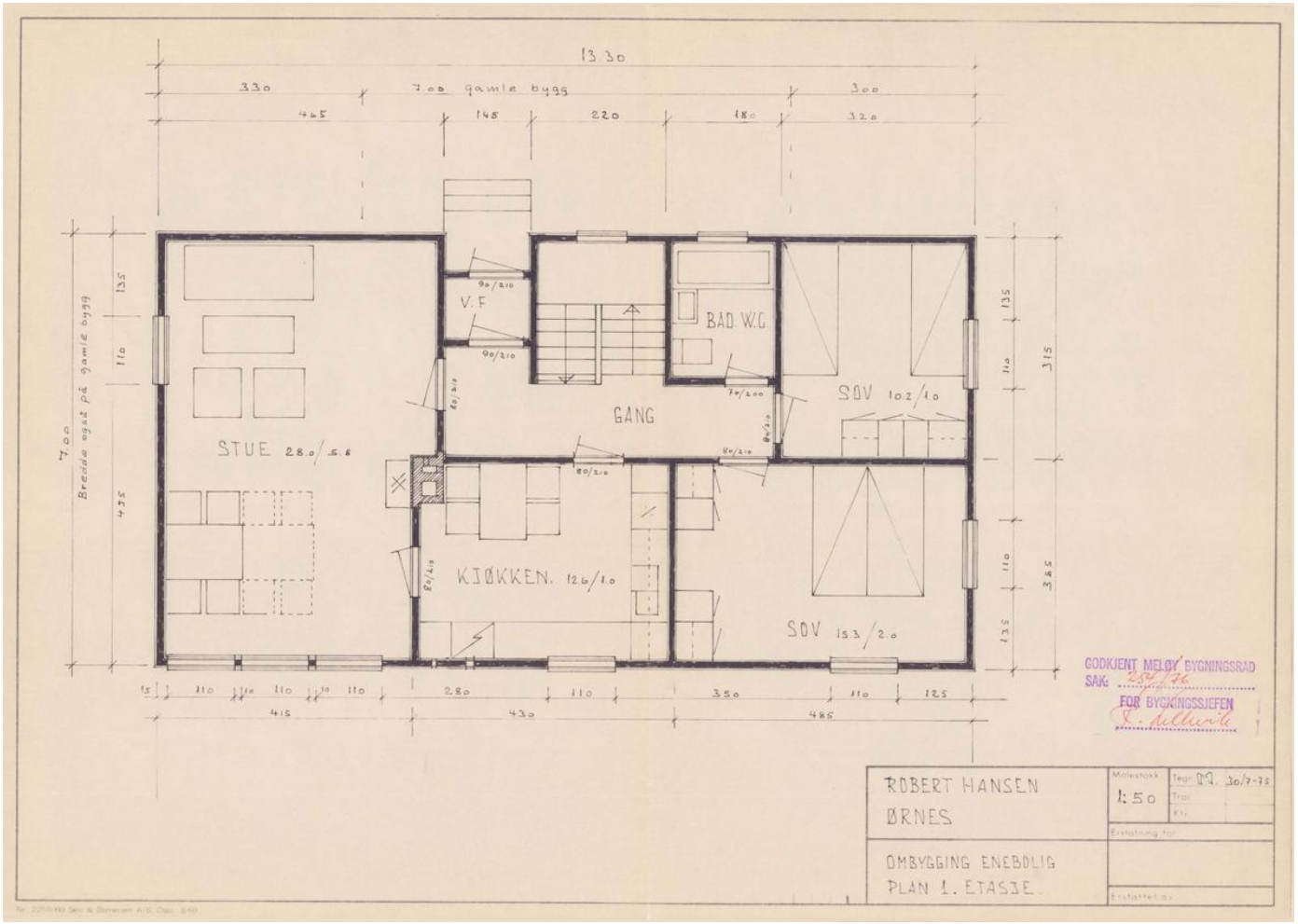
HELSERÅDSORDFØREREN I MELØY,

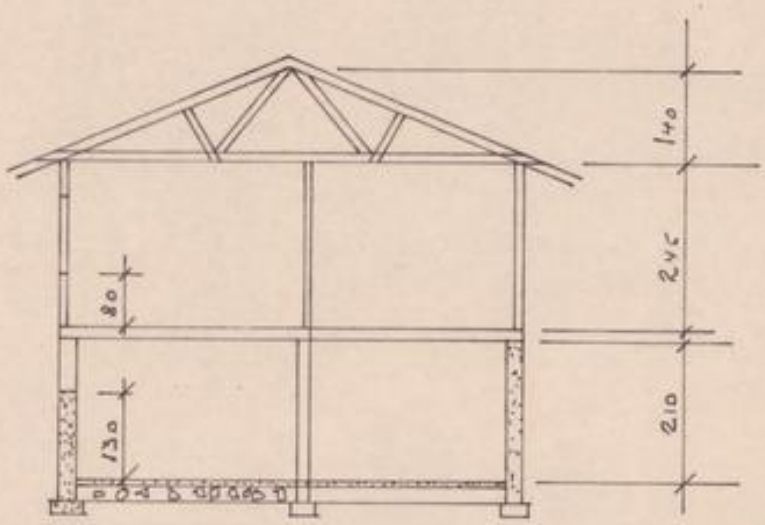
Paul Faugstadmo.
distriktslege.

Gjenpart:
Kommuneingeniøren i Meløy, her.
Herr Robert Hansen, Spildra, 8150 Ørnes.


13.30
7.00 Gamle Kjeller.
3.30
2.85
2.10
2.05
3.00
7.00
Bredde øst på gamle bygg
3.15
3.85
Ikke utgr.
Vask.
Mat
Ikke utgr.
Gang
Ikke utgr.
Arb.rom - div.
Redsk.-Sport.
635
110
350
110
125
ROBERT HANSEN
ØRNES.
1:50
KJELLERPLAN
Ombyggning enebolig
Målestokk:
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Erstattet av:
Nr. 2258/80 Sem & Stenersen A/S, Oslo 8-69

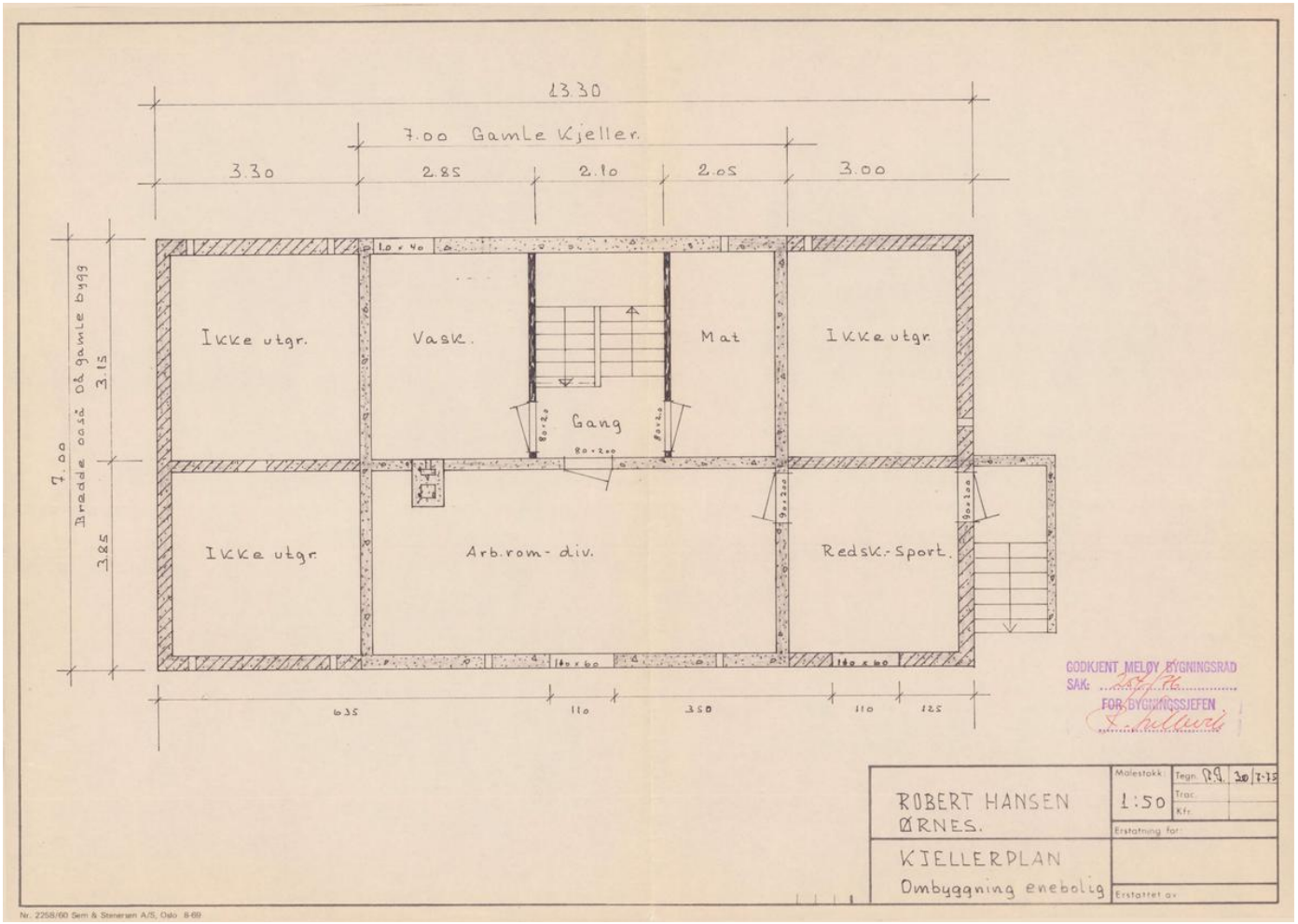

13.30
7.00 Gamle Kjeller.
3.30
2.85
2.10
2.05
3.00
7.00
Bradde east på gamle bygg
3.15
3.85
Ikke utgr.
Vask.
Mat
Ikke utgr.
Gang
Ikke utgr.
Arb.rom- div.
Redsk.-Sport.
635
110
350
110
125
ROBERT HANSEN
ØRNES.
Målestokk
1:50
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
KJELLERPLAN
Ombyggning enebolig
Erstattet av:

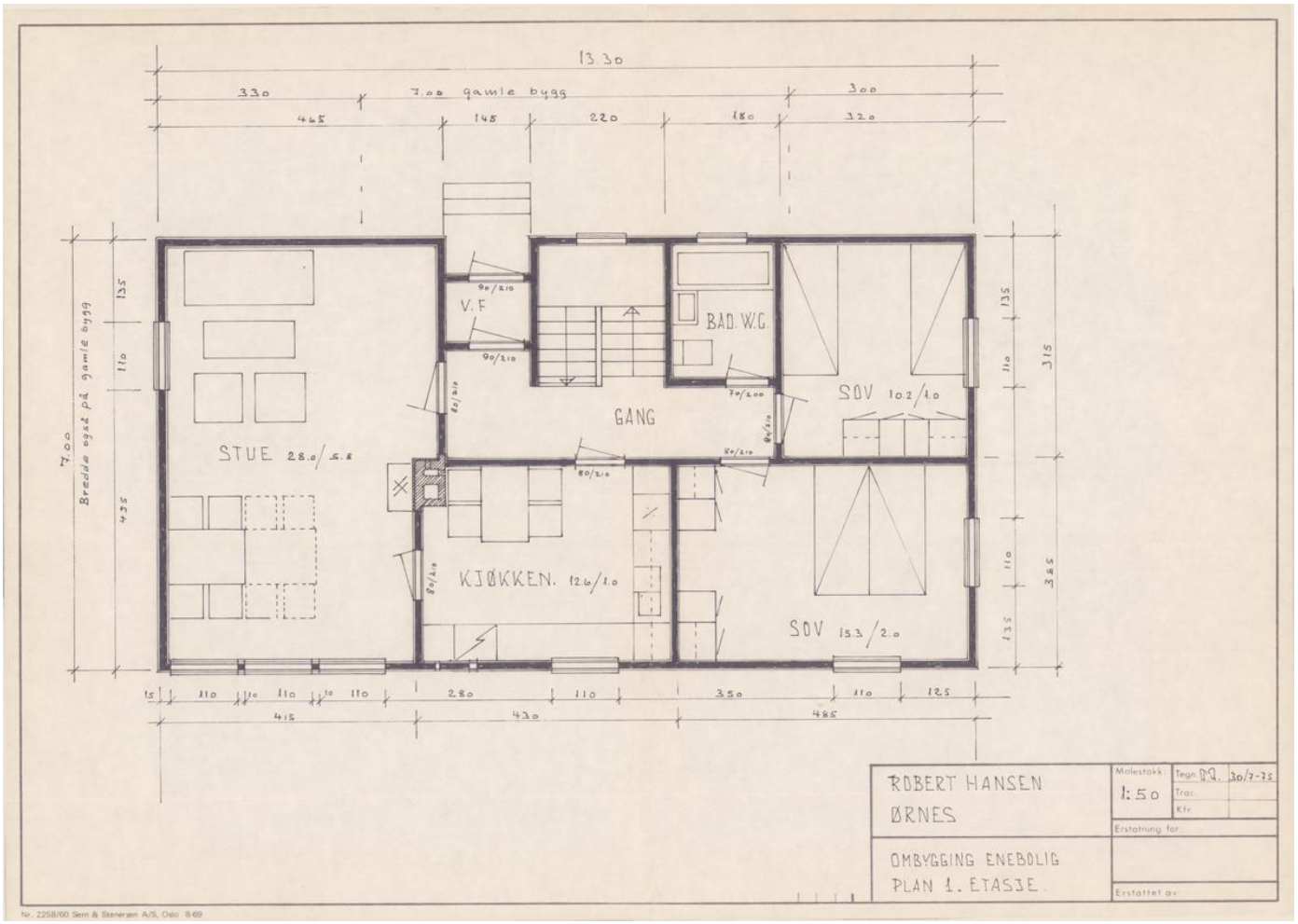

13 30
330
7.00 gamle bygg
300
445
145
220
180
320
7.00
Bredde også på gamle bygg
135
110
435
315
385
V.F
BAD. W.C
GANG
STUE 28.0/5.6
KJØKKEN. 12.6/1.0
SOV 10.2/1.0
SOV 15.3/2.0
GODKJENT MELØY BYGNINGSRÅD
SAK: 257/76
FOR BYGNINGSSJEFEN
ROBERT HANSEN
ØRNES
Målestokk 1:50
Tegn. dg. 30/7-76
OMBYGGING ENEBOLIG
PLAN 1. ETASJE.

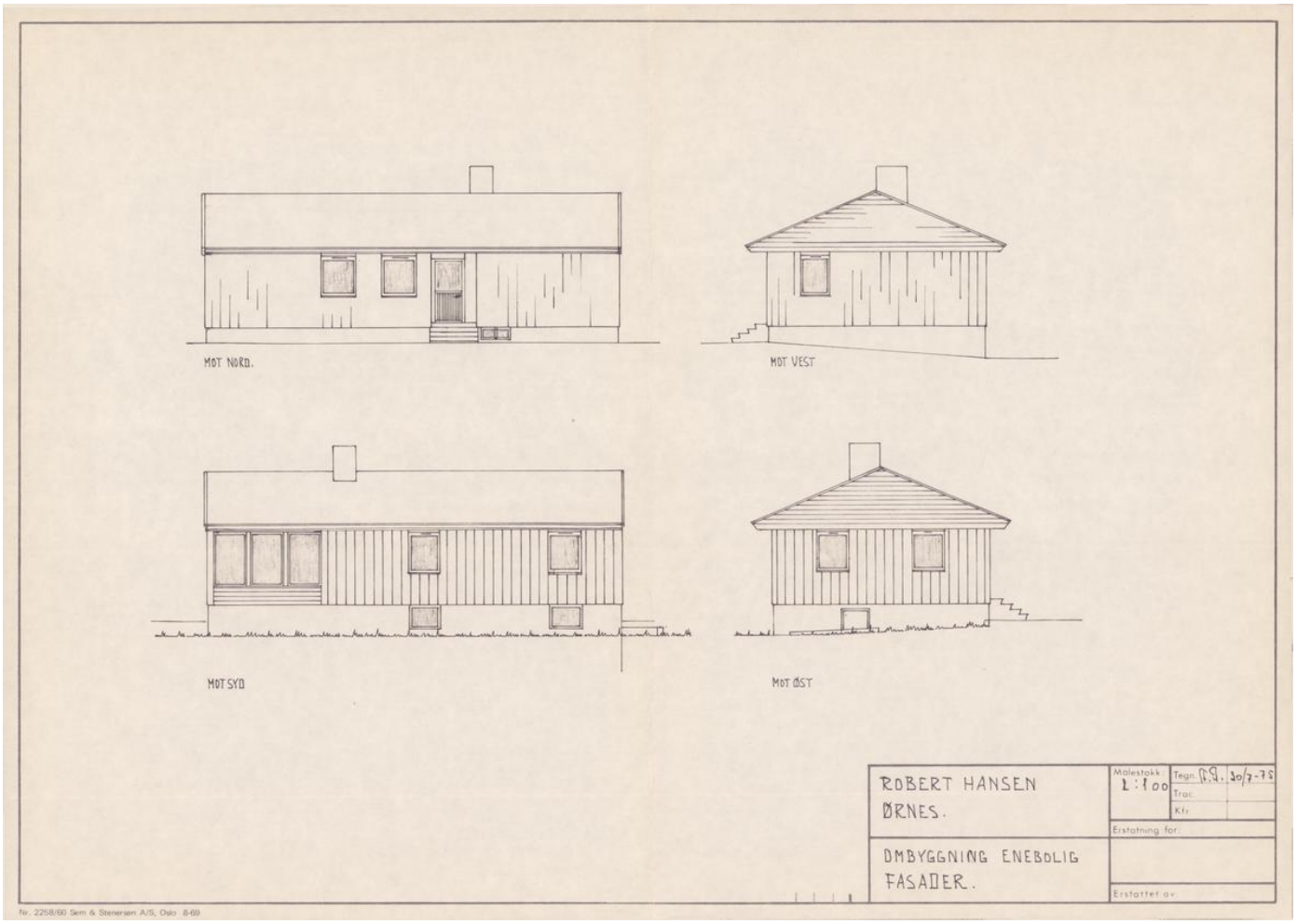


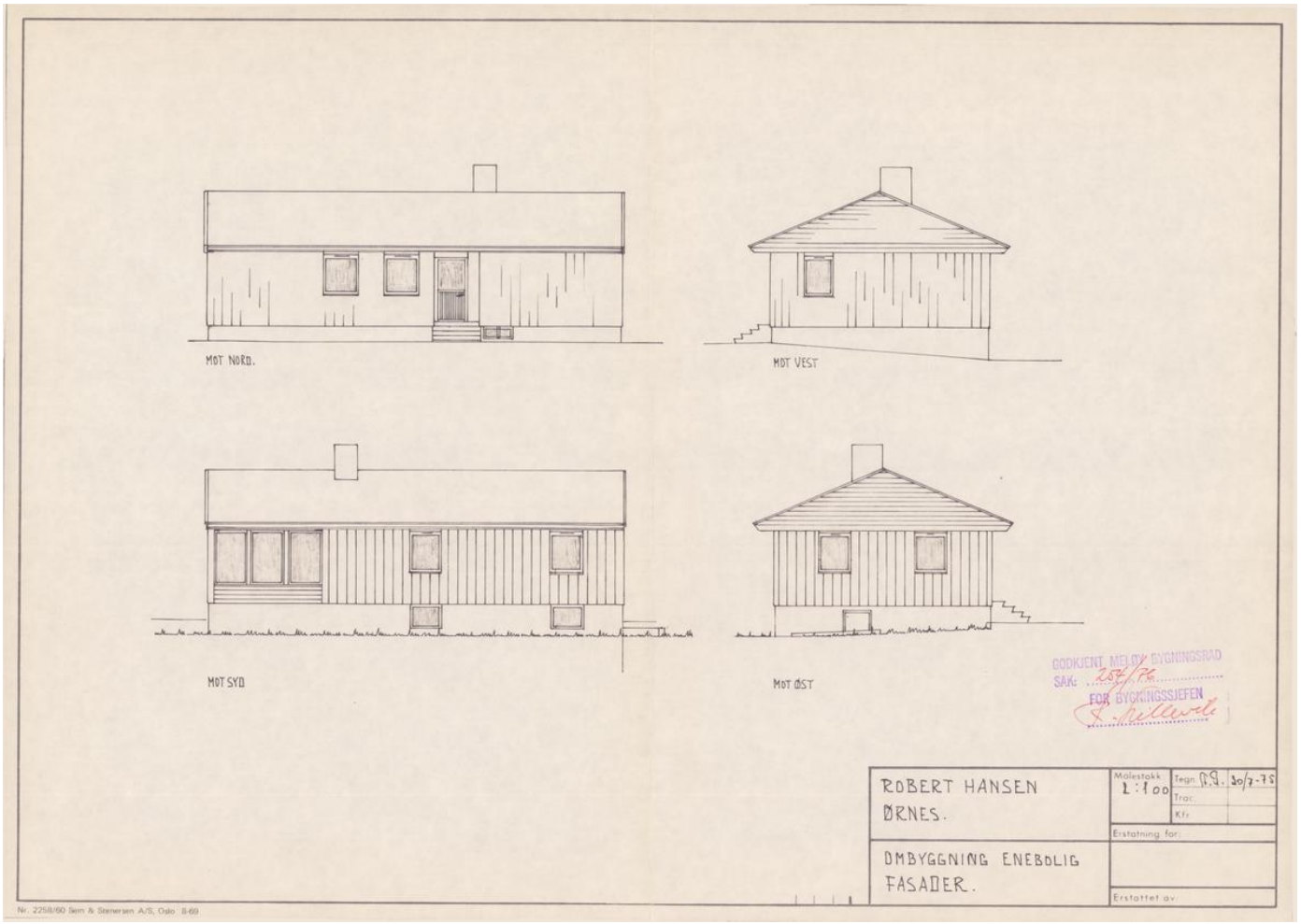
GODKJENT MELØY BYGNINGSRÅD
SAK: .....
FOR BYGNINGSSJEFEN
.....

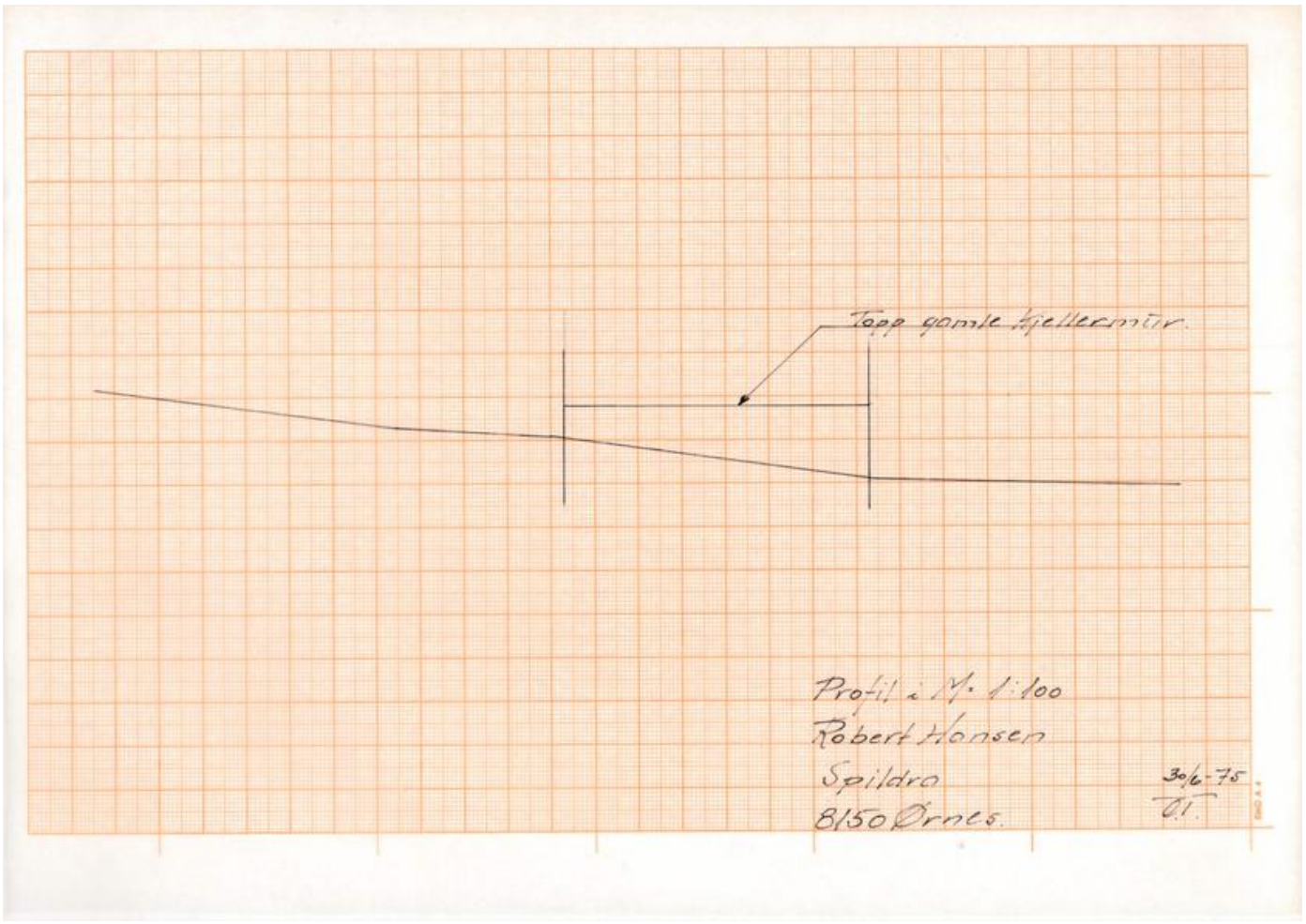
ROBERT HANSEN ØRNES.	Målestokk 1:100	Tegn. R.H.	30/7-75
OMBYGGNING ENEBOLIG SNITT.			


13.30
7.00 Gamle Kjeller.
3.30
2.85
2.10
2.05
3.00
7.00
Bredde også på gamle bygg
3.15
3.85
Ikke utgr.
Vask.
Mat
Ikke utgr.
Gang
Ikke utgr.
Arb.rom - div.
Redsk.-Sport.
635
110
350
110
125
GODKJENT MELØY BYGNINGSRÅD
SAK:
FOR BYGNINGSSJEFEN
ROBERT HANSEN
ØRNES.
Målestokk
1:50
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
KJELLERPLAN
Ombyggning enebolig
Erstattet av:
Nr. 2258/60 Sem & Stenersen A/S, Oslo 8-69


13 30
330
7.00 gamle bygg
300
465
145
220
180
320
7.00
Bredde også på gamle bygg
135
110
435
315
V. F
90/210
BAD. W.C.
GANG
STUE 28.0/5.8
SOV 10.2/1.0
KJØKKEN. 12.6/1.0
SOV 15.3/2.0
15
110
280
350
125
415
430
485
ROBERT HANSEN
ØRNES
Målestokk 1:50
Tegn. DG. 30/7-75
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
OMBYGGING ENEBOLIG
PLAN 1. ETASJE.
Erstattet av:
Nr. 2258/60 Sem & Stenersen A/S, Oslo 8-69


MOT NORD.
MOT VEST
MOT SYD
MOT ØST
ROBERT HANSEN
ØRNES.
Målestokk 1:100
Tegn. 30/7-76
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
OMBYGGNING ENEBOLIG
FASADER.
Erstattet av:
Nr. 2258/60 Sem & Stenersen A/S, Oslo 8-69


MOT NORD.
MOT VEST
MOT SYD
MOT ØST
GODKJENT MELØY BYGNINGSRÅD
SAK: 257/75
FOR BYGNINGSSJEFEN
ROBERT HANSEN
ØRNES.
Målestokk 1:100
Tegn. B.S. 20/2-75
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
OMBYGGNING ENEBOLIG
FASADER.
Erstattet av:
Nr. 2258/60 Sem & Stenersen A/S, Oslo 8-69


Topp gamle fjellermür.
Profil i M. 1:100
Robert Hansen
Spildra
8150 Ørnes.
30/6-75
O.I.

SITUASJONSPLAN for tomt ..... vei ..... nr. .....

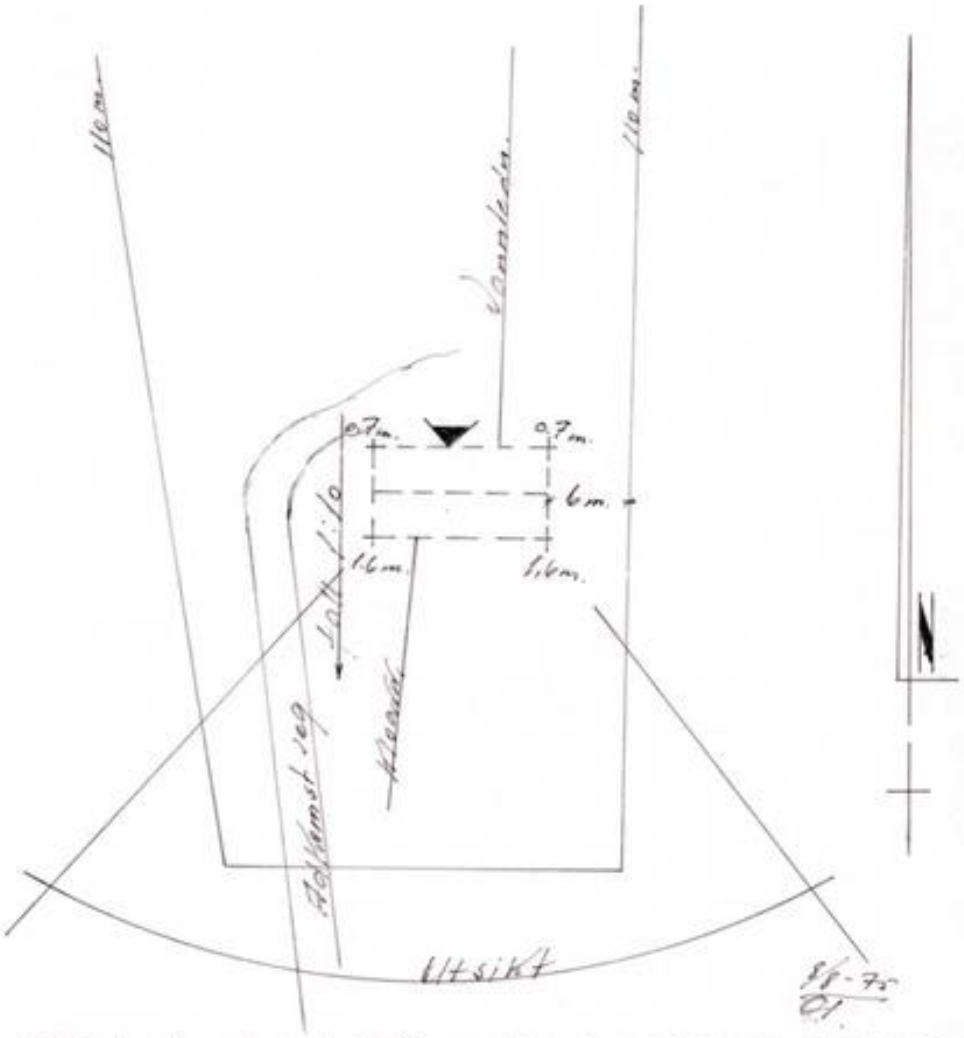
byggefelt .....Spildra.....

g.nr. 56..... byggekommune .....Meløy.....

mål ..1:500..... b.nr. 25....

navn .....Robert Hansen.....

postadresse .....8150 Ørnes.....



Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.

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: 56 Bnr: 25 Fnr: Snr:

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:
Etternavn: Fornavn:

Bygningsstatus

Nåværende:
Tidligere:
I periode fra: til:

Søkevindu

Øst: Nord:
Øst: Nord:

Subrapporter

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

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
188 587 755			Tatt i bruk	181 Garasjeuthus anneks til		0	0	0	0	0	0	0

Datoer: Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
						7417049,7	445260,5	0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		1837 - 56/25

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		031191	ANDERSEN DANIEL TVENNING		Rørvikveien 5 9610 RYPEFJORD	1 / 1

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
188 587 763			Tatt i bruk	111 Enebolig		1	155	0	155	0	0	0

Datoer: Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
						7417037	445279	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	1	1	80.0	0.0	80.0	0.0	0.0	0.0
Underetasje	1	0	75.0	0.0	75.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101	Bolig	0	0		0	0	2503 Spilderdalsveien 61	1837 - 56/25

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		031191	ANDERSEN DANIEL TVENNING		Rørvikveien 5 9610 RYPEFJORD	1 / 1

Matrikkelrapport **BYG0011**

Kommune: 1837 MELØY

Bygg

Koordinatsystem:
23 - EUREF89 UTM Sone 33

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
300 415 131			Tatt i bruk	181 Garasjeuthus anneks til	Annet som ikke	0	0	8	8	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
							7417061,3	445267,5	20

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	1	0	0.0	8.0	8.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		1837 - 56/25

Tiltakshaver:

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhe	Adresse
Tiltakshaver	220282	STEINDAL JAHN OVE		Holmenveien 1 8150 ØRNES
Tiltakshaver	130891	STEINDAL-RASMUSSEN RAGNA		Holmenveien 1 8150 ØRNES

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		031191	ANDERSEN DANIEL TVENNING		Rørvikveien 5 9610 RYPEFJORD	1 / 1

Matrikkelrapport **BYG0011**

Kommune: 1837 MELØY

Bygg

Koordinatsystem:
23 - EUREF89 UTM Sone 33

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
301 304 324			Tatt i bruk	181 Garasjeuthus anneks til		0	0	2	2	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
					01.01.2023		7417057,72	445258,83	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	1	0	0.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		1837 - 56/25

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		031191	ANDERSEN DANIEL TVENNING		Rørvikveien 5 9610 RYPEFJORD	1 / 1

Matrikkelrapport **MAT0011**

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1837 - MELØY
Gårdsnummer:	56
Bruksnummer:	25

Utskriftsdato/klokkeslett:	05.01.2026 kl. 10:01
Produsert av:	Julie Meghedi Orbelians - Meløy
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:	SKOGLY
Etableringsdato:	10.12.1938
Skyld:	0,07
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 56 / 25	4 878 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		031191	ANDERSEN DANIEL TVENNING		Rørvikveien 5 9610 RYPEFJORD	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		031191	ANDERSEN DANIEL TVENNING		Rørvikveien 5 9610 RYPEFJORD	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7417069	445257		4 878 m2	Noen fiktive grenser

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	28.06.1967				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1837 - 56/25	0
Mottaker	1837 - 56/76	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	15.08.1966				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1837 - 56/25	0	
		Mottaker	1837 - 56/74	0	
Skylddeling	11.08.1948				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1837 - 56/25	0	
		Mottaker	1837 - 56/85	0	
Skylddeling	10.12.1938				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1837 - 56/7	0	
		Mottaker	1837 - 56/25	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	09.07.2012			1837hof	09.07.2012
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1837 - 56/25	0	
		Berørt	1837 - 56/77	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	09.07.2012			1837hof	09.07.2012
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1837 - 56/25	0
Berørt	1837 - 56/77	0
Berørt	1837 - 56/85	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	09.07.2012			1837hof	09.07.2012
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1837 - 56/1	0
Berørt	1837 - 56/25	0
Berørt	1837 - 56/74	0
Berørt	1837 - 56/76	0
Berørt	1837 - 56/77	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Spilderdalsveien	2503	61			Grunnkrets	0111	Spildra-øvre	
						Stemmekrets:	1	Reipå/Ørnes/Neverdal/Mesøy/Støtt/Bolga/Meløya	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10010501	Fore og Meløy	
				7417037	445279	Postnr.område:	8150	ØRNES	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	188 587 755	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7417050 Øst: 445261	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	56/25

Bygningsnr:	188 587 763	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	155	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7417037 Øst: 445279	Bruksareal totalt:	155	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	80	0	80	0	0	0
U01	0	75	0	75	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2503 Spilderdalsveien 61	H0101	Bolig	0	0		0	0	56/25

Bygningsnr:	300 415 131		Bebygd areal:	20	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	8	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 7417061 Øst: 445268		Bruksareal totalt:	8	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	8	8	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	56/25

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	220282	STEINDAL JAHN OVE		Holmenveien 1 8150 ØRNES
Tiltakshaver	130891	STEINDAL-RASMUSSEN RAGNA		Holmenveien 1 8150 ØRNES

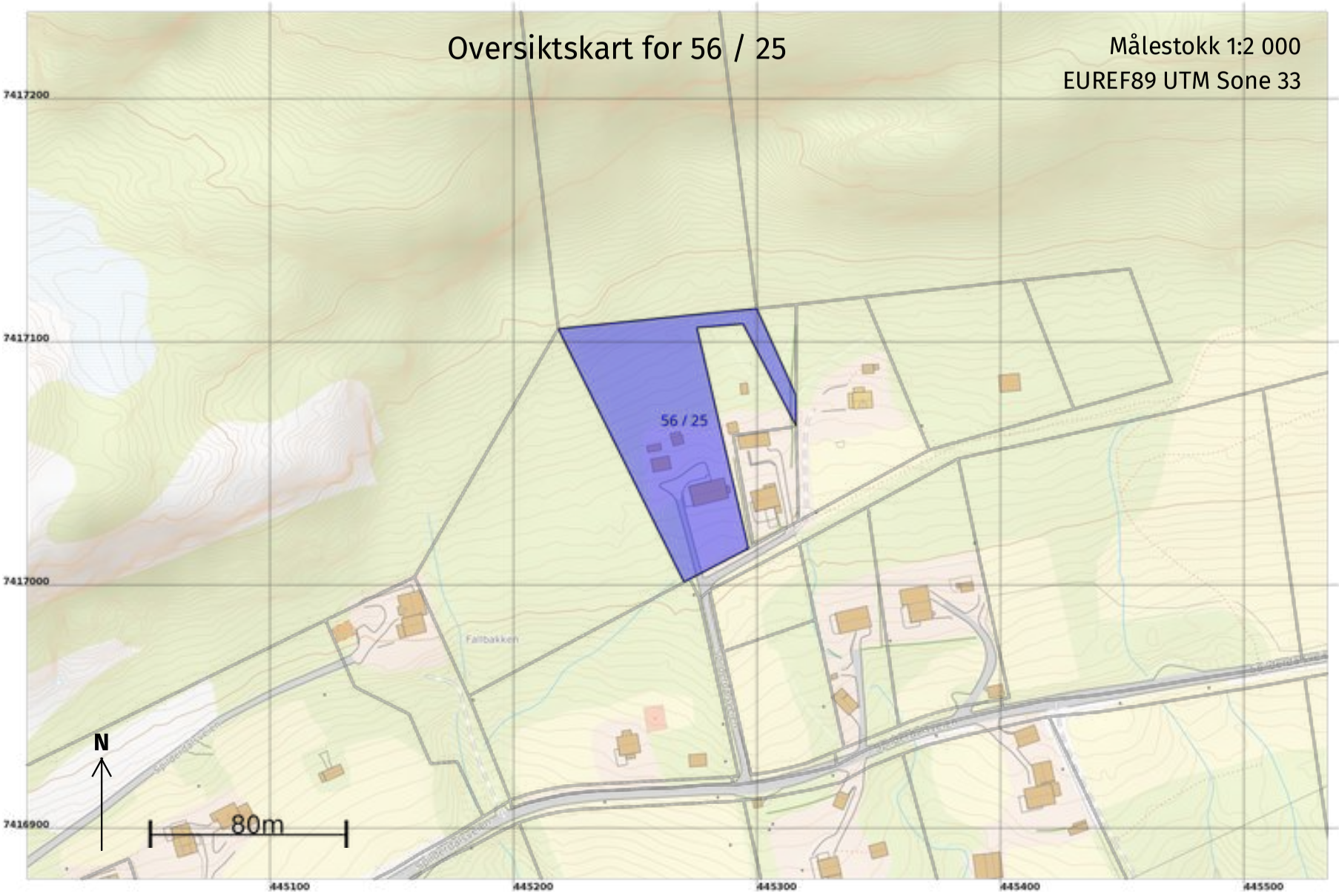
Bygningsnr:	301 304 324		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	2	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 7417058 Øst: 445259		Bruksareal totalt:	2	Avløp:		Tatt i bruk:		01.01.2023
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:			Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

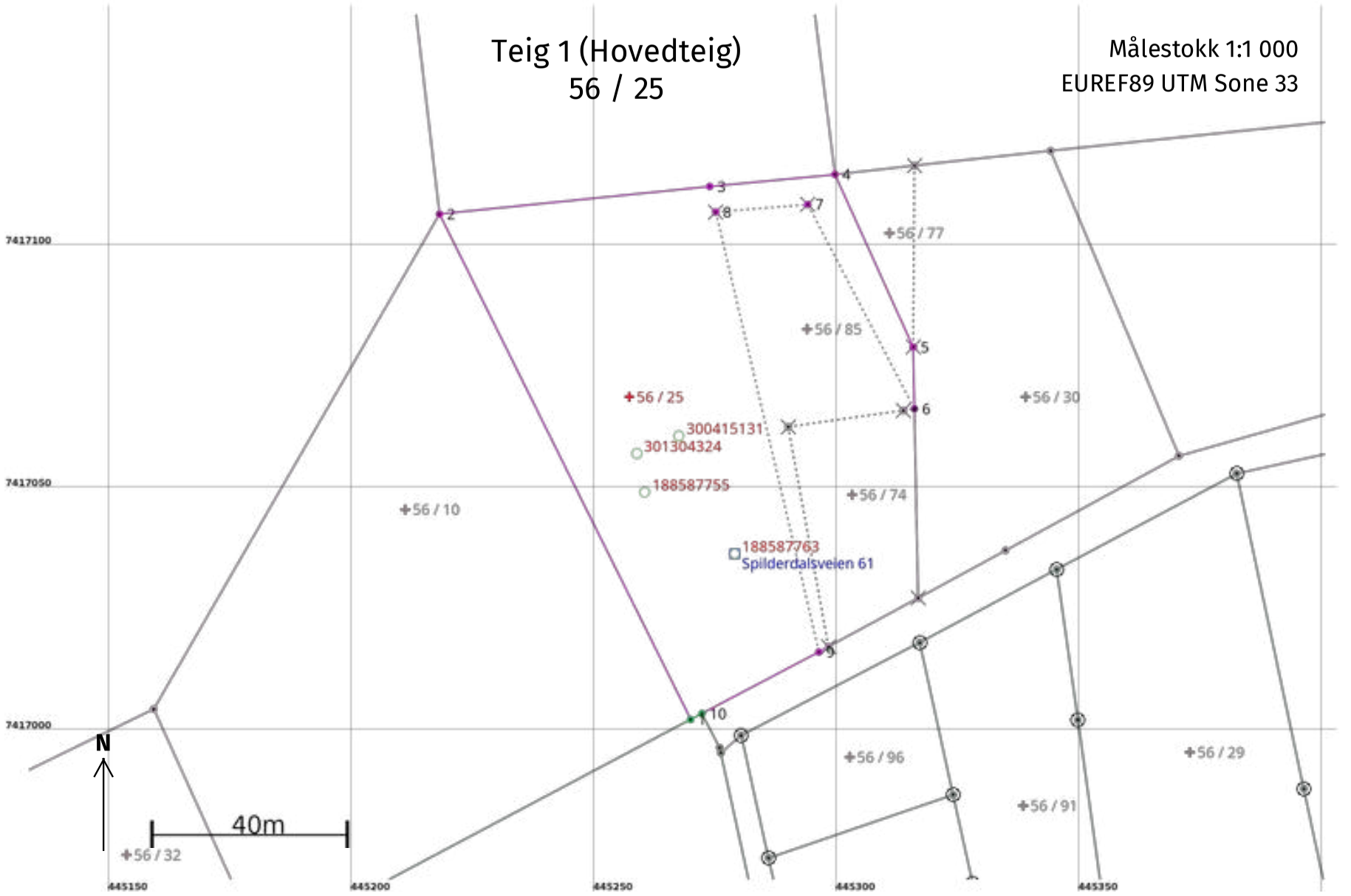
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	2	2	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	56/25


Oversiktskart for 56 / 25
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 33
7417200
7417100
7417000
7416900
56 / 25
Fallbakken
N
80m
445100
445200
445300
445400
445500


Teig 1 (Hovedteig)
56 / 25
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
7417100
7417050
7417000
445150
445200
445250
445300
445350
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
+56 / 25
+56 / 10
+56 / 77
+56 / 85
+56 / 30
+56 / 74
+56 / 96
+56 / 91
+56 / 29
+56 / 32
300415131
301304324
188587755
188587763
Spilderdalsveien 61
N
40m

Areal og koordinater

Areal: 4 878 Arealmerknad: Noen fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7417069 **Øst:** 445257

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7417002,88	445269,93	116,31	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
2	7417107,05	445218,20	55,96	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	7417112,74	445273,87	25,89	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	7417115,23	445299,64	39,09	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
5	7417079,63	445315,78	Jordfast stein 12,72	Kors	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
6	7417066,91	445316,02	47,48	Umerket Hjelpelinje fiktiv grense	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
7	7417109,01	445294,06	Jordfast stein 19,02	Kors Hjelpelinje fiktiv grense	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
8	7417107,47	445275,10	Jordfast stein 93,13	Kors Hjelpelinje fiktiv grense	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
9	7417016,79	445296,34	27,21	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
10	7417004,11	445272,26	2,63	Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	

MELØY kommune | Kommunalteknisk

2. januar 2026

Legalpant

Eiendom: Gnr.: 56 Bnr.: 25 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

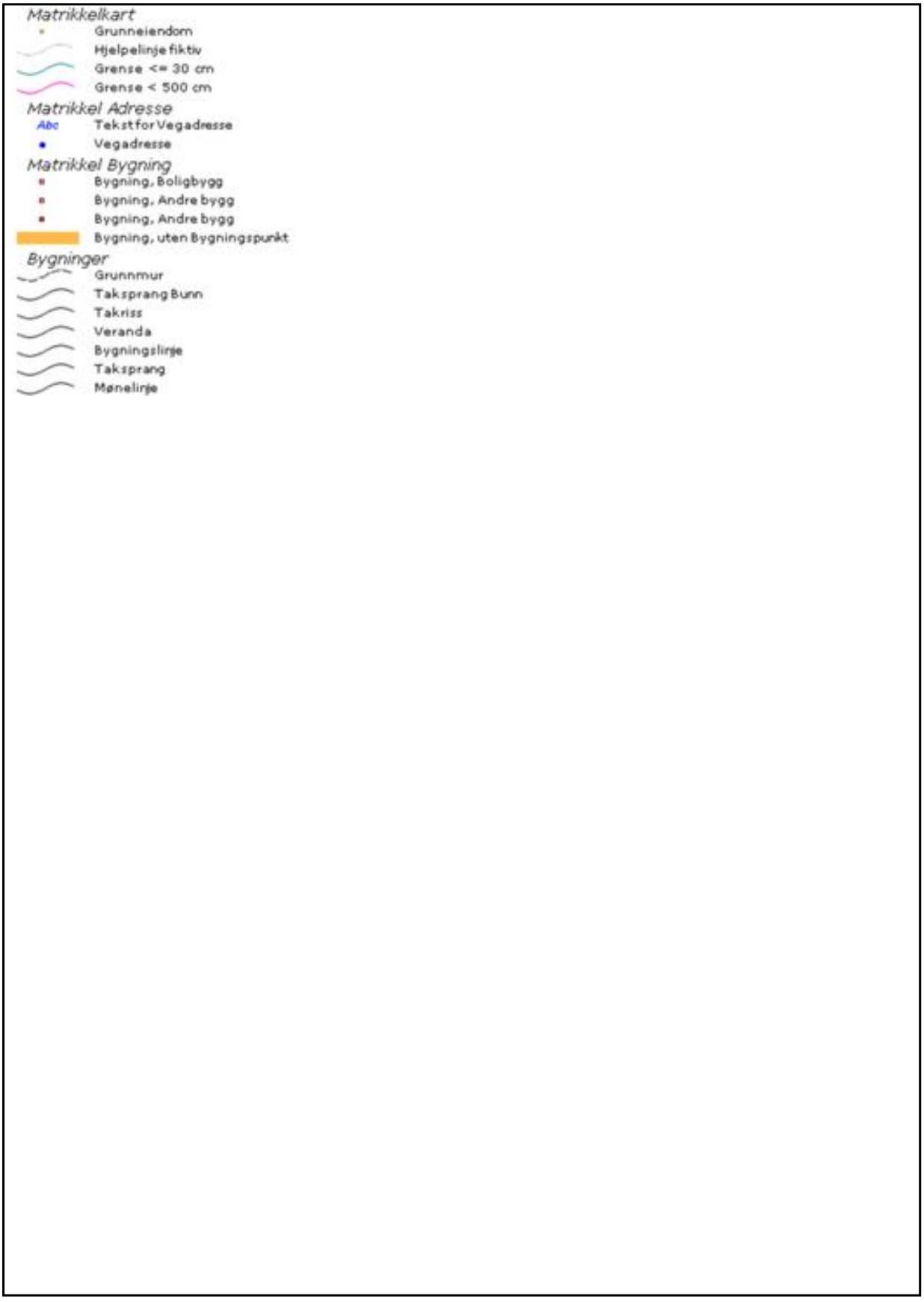
Gnr. 56/25

Dato: 05.01.2026 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring



Meløy kommune – Eiendomsopplysninger
tlf: 75 71 15 74

Gnr.: 56 **Bnr.:** 25 **Fnr.:** **Snr.:**
Adresse: Spilderdalsveien 61, 8150 Ørnes

Gjeldende planstatus med bestemmelser

Følgende planer/planvedtak gjelder for eiendommen:

Kommuneplanens arealdel**,** planident 2022001.

Ifølge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til:
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Andre deler av eiendommen er avsatt til *boligbebyggelse,* med områdenavn B183.

Eiendommen er lokalisert i ras- og skredfaresone, hensynssonenavn H310. I tillegg til aktsomhetsområde for flom.

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

02.01.2026

MELØY kommune



Bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel 2025-2037

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

RAUS OG KRAFTFULL

Innhold

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

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

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

Kommuneplanens arealdel 2025-2037 – planID 18372022001

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

Kapittel 1. Rettsvirkning

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

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

§ 1.1 Plankart og -bestemmelser

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

§ 1.2 Retningslinjer

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

Kapittel 2. Forholdet til eldre reguleringsplaner

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

§ 2.1 Unntak

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

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

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

Bestemmelsene i kapittel 3 gjelder hele planområdet uavhengig av arealformål.

§ 3.1 Plankrav (PBL § 11-9, nr. 1)

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

§ 3.2 Unntak fra plankrav

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

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

§ 3.3 Krav til estetisk utforming og landskapstilpasning

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

Retningslinje:

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

§ 3.4 Krav til uteareal

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

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

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

Retningslinje:

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

§ 3.5 Universell utforming

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

§ 3.6 Kulturminner

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

Retningslinje:

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

§ 3.7 Vann-, avløps- og overvannshåndtering

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

§ 3.8 Byggegrenser

§ 3.8.1 Byggegrense langs sjø og vassdrag

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

§ 3.8.2 Byggegrense mot offentlige vann- og avløpsanlegg

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

§ 3.8.3 Byggegrense mot offentlige veier

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

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

§ 3.9 Parkering

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

§ 3.9.1 Krav til bilparkering

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

§ 3.9.2 Krav til sykkelparkering

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

Retningslinje:

TABELL 1: KRAV TIL PARKERING

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

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

§ 3.10 Støy

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

§ 3.11 Forurensning

§ 3.11.1 Luftforurensning

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

§ 3.11.2 Grunnforurensning

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

§ 3.11.3 Lysforurensning

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

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

Retningslinje:

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

§ 3.12 Avfallshåndtering

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

§ 3.13 Miljøprogram

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

§ 3.14 Grønnstruktur

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

§ 3.15 Karbonrike naturtyper

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

§ 3.16 Bevaring av matjord

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

§ 3.17 Naturfare

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

Retningslinje:

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

§ 3.18 Vannmiljø

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

§ 3.19 Håndtering av overskuddsmasser

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

§ 3.20 Rekkefølgebestemmelser

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

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

Kapittel 4. Bestemmelser til arealformål

§ 4.1 Boligbebyggelse (B)

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

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

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

§ 4.2 Fritidsbebyggelse (FB)

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

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

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

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

§ 4.3 Sentrumsformål (SF)

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

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

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

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

§ 4.4 Forretninger (F)

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

§ 4.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

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

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

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

§ 4.6 Fritids- og turistformål (FTU)

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

§ 4.6.1 Utleiehytter

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

§ 4.6.2 Campingplass

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

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

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

§ 4.7 Råstoffutvinning (RU)

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

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

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

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

§ 4.8 Næringsbebyggelse (NÆ)

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

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

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

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

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

§ 4.9 Idrettsanlegg (ID)

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

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

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

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

§ 4.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)

§ 4.10.1 Energianlegg

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

§ 4.10.2 Massedeponi

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

§ 4.10.3 Naust

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

§ 4.10.4 Kommunalteknisk anlegg

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

§ 4.11 Uteoppholdsareal (UTE)

Områder avsatt til uteoppholdsareal skal benyttes til lek og uteopphold.

§ 4.12 Grav- og urnelund (GU)

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

§ 4.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

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

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

Felt / Område	Arealformål	Supplerende bestemmelser og *retningslinjer*
KBA17 (Sjystjerna, Ørnes)	Bolig, forretning og næring	Krav om reguleringsplan. Utvikling av området skal ses i sammenheng med tilstøtende sjøareal (H5).
KBA29 (Glomfjord)	Bolig og kontor	Arealet skal inngå i og brukes som del av tilstøtende felt benevnt KBA28. Før stenging av Tor Føyns vei (nord for KBA28) skal veien mellom Ørnesveien og Tor Føyns vei utbedres. Konkret forslag om å stenge veien skal sendes til uttalelse til Yaras lokale brannvesen for vurdering av tiltakets betydning for lokal beredskap og uttrykning.
KBA42 (Meløya)	Bolig- og fritidsbebyggelse	Det kan etableres inntil 4 boliger / fritidsboliger i området. Ved plassering av boligene skal det legges særlig vekt på landskapstilpasning og unngå silhuettvirkning, se § 3.3. Krav om bevaring av matjord, se § 3.16.
KBA43 (Meløya)	Bolig og fritidsbebyggelse	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte hele området. Faren for stormflo og kvikkleireskred utredes. Byggegrense mot sjø skal minimum være 20 meter. Et belte langs sjøen skal reguleres til grønnstruktur. *<u>Retningslinje:</u>* *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. *<u>Retningslinje</u>:* *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 friluft- og vannområder og ivareta økosystemer for naturmangfold og klimatilpasning, herunder overvannshåndtering.
b) Det er ikke tillatt med bekkelukking, unntatt der det er helt nødvendig. Der det er hensiktsmessig skal lukkede bekker åpnes og reetableres i en sammenhengende grønnstruktur.

§ 4.15.3 Naturområde

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

§ 4.15.4 Friområde (FRI)

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

§ 4.15.5 Park (PA)

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

§ 4.16.3 LNFR areal for spredt fritidsbebyggelse (LSF)

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

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

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

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

- *Bebyggelse skal som hovedregel etableres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, der teknisk infrastruktur allerede er etablert.*
- *Bebyggelse skal ikke komme i konflikt med naturmangfold. Søknaden skal inneholde en vurdering av hvordan §8, §9, §10, §11 og §12 i naturmangfoldloven er ivaretatt.*
- *Bebyggelse skal ikke berøre dyrkbar eller dyrka jord, se jordlova §9. Dette omfatter også eventuell adkomstvei og ledninger til tiltaket det søkes om dispensasjon for. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort.*
- *Bebyggelse skal ikke komme i konflikt med karbonrike arealer, det vil si myr og skog med høy bonitet.*
- *Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, skred i bratt terreng eller kvikkleireskred. Dersom området det søkes om dispensasjon i inngår i*

aktsomhetsområder for skred i bratt terreng, kvikkleireskred eller flom i NVE Atlas, skal en vurdering av reell fare utarbeidet av fagkyndig foretak, og dokumentasjon på at sikkerhetskravene i TEK17 er innfridd, legges ved dispensasjonssøknaden.

- *Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknaden som hovedregel skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og fylkeskommunen for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket.*
- *Bebyggelsen med tilhørende atkomst skal ikke medføre sperring av flyttlei for rein eller føre til vesentlig skade eller ulempe for reindriftsutøvelse. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverne for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket dersom dette inngår i registrerte beiteområder, flyttlei, trekklei, oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindrifta. Registrerte beiteområder kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.*
- *Bebyggelse skal ikke komme i konflikt med områder registrert som viktige eller svært viktige friluftsområder eller andre ferdselsårer. Disse områdene er registrert på det digitale kartet miljøstatus eller nordlandsatlas.*
- *Bebyggelse med tilhørende atkomst skal plasseres slik at den ikke er til hinder for allmenn ferdsel og tilgang til strandsonen.*
- *Bebyggelse kan ikke plasseres på ubebygde holmer eller øyer.*

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

§ 4.17.1 Generelle bestemmelser

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

§ 4.17.2 Farled

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

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

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

§ 4.17.3 Havneområde i sjø (HOS)

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

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

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

§ 4.17.4 Småbåthavn

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

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

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

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

§ 4.17.5 Fiske

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

§ 4.17.6 Akvakultur

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

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

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

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

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

§ 4.17.7 Drikkevann (DV)

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

§ 4.17.8 Naturområde

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

§ 4.17.9 Friluftsområde

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

Kapittel 5. Hensynssoner (PBL § 11-8)

§ 5.1 Sikringssoner H110, nedslagsfelt for drikkevann

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

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

§ 5.2 Sikringssone H190 – mot hogst

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

§ 5.3 Støysone H210

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

§ 5.4 Faresone H310 – skredfare i bratt terreng

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

Retningslinje:

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

§ 5.5 Faresone H320 - flomfare

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

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

§ 5.6 Faresone H370 - høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

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

§ 5.7 Faresone H390 – forurenset grunn

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

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

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

§ 5.8 Infrastruktursone H410

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

§ 5.9 Hensynssone H510 – landbruk

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

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

§ 5.10 Hensynssone H520 – reindrift

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

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

§ 5.11 Hensynssone H530 - friluftsliv

Hensynssonen viser områder med stor verdi for friluftsliv.

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

§ 5.12 Hensynssone H560 - bevaring naturmiljø

Hensynssonen omfatter områder som har stor verdi for naturmangfold.

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

§ 5.13 Hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø

Hensynssonen omfatter områder med stor verdi knyttet til kulturmiljø.

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

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

§ 5.14 Hensynssone H590 – mineralressurser

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

§ 5.15 Båndleggingssone H710 - båndlegging for regulering etter PBL

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

§ 5.16 Båndleggingssone H720 - båndlegging etter lov om naturvern

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

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

§ 5.17 Båndleggingssone H730 - båndlegging etter lov om kulturminner

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

§ 5.18 Båndleggingssone H740 - båndlegging etter andre lover

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

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

§ 5.19 Detaljeringssone H910 - videreføring av reguleringsplan

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

Kapittel 6. Bestemmelsesområder

§ 6.1. Krav om reguleringsplan

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

§ 6.2. Mindre utbyggingstiltak

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

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

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

Vedlegg 1: Gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner

(hensynssone H910)

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

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

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

meloy.kommune.no

MOTTATT
05 NOV. 1998
...EN I SALTEN

TINGLYST
- 5 NOV. 1998

SALTEN JORDSKIFTERETT
Mørkvedgården, 8026 MØRKVED
telefon 75 51 48 11 telefaks 75 51 56 25 postgiro 0801 4 36 84 94

SALTEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 13293

Jnr. 532/98 PAN Arkivnr. 9/95 Mørkved, 04. november 1998

Sorenskriveren i Salten
Postboks 322
8001 Bodø

Sak nr. 9/1995 til tinglysning.

Vedlagt følger for tinglysning:

Rettsbok for sak nr. 9/1995 ved Salten jordskifterett.
Dokumentet skal tinglyses på
følgende eiendommer i **Gildeskål** kommune:
Laksådal, gnr. 16, bnr. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 og 17
Oppsal, gnr. 17, bnr. 1, 2, 3, 4 , 6, 8, 9, 10, 11, 12 og 13
Seljeset, gnr. 19, bnr. 1, 2, 3, 4, 5 og 8
Sørfinnset, gnr. 20, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 11*, 16 og 26 * Bruksnr 11 sammenføyd bnr 3
Skauvolldalen, bnr. 22, bnr. 1, 2, 3 og 4
Tverrlia, gnr. 35, bnr. 1
Ågnes, gnr. 36, bnr. 1 og 2
Storåmoen, gnr. 37, bnr. 1
Stien, gnr. 39, bnr. 1
Sundsfjordfjellet, gnr. 93, bnr. 1

og følgende eiendommer i **Meløy** kommune:
Selstad, gnr. 48, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14 og 17
Neverdal, gnr. 49, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20 og 26
Spildra øvre, gnr. 56, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 25 og 37
Vintervegen, gnr. 59, bnr. 1
Storglåmvatnet, gnr. 90, bnr. 1

Doknr: 13293 Tinglyst: 05.11.1998 Emb. 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Salten jordskifterett
Med hilsen
Per Albert Normann
Per Albert Normann
jordskiftedommer

Rettsbok
for
Salten jordskifterett

Den 27. juni 1996 ble jordskifterett holdt på Meløy eldresenter på Mosvold i Meløy kommune.

Saksoppnevnt jordskiftedommer er Liv Grimsmo.

I samsvar med jordskiftelovens § 89 a, 4. ledd møter ingen jordskiftemeddommere.

Protokollfører/teknisk saksbehandler: Avdelingsingeniør Karl Skålbones.

Sak nr. 9/1995 - Gildeskål/Meløy nord.

PARTER:

1. Eier av gnr. 16/1, 16/7, 17/12 , Halsten Amundsen m.fl., Kattfotv. 7 3970 Langesund
2. Eier av gnr. 16/1, 16/7, Ronny Hansen m.fl., 8140 Inndyr
3. Eier av gnr. 16/2, Inger Johanne Amundsen, Bolteløkka allè 10, 0454 Oslo
4. Eier av gnr. 16/4, Paula Gjelseth, Gjelseth 8140 Inndyr
5. Eier av gnr. 16/5, Jan Per Opsahl's bo v/Martinus Opsahl, Eiriks gate 2, 0650 Oslo
6. Eier av gnr. 16/5, Jan Per Opsahl's bo v/Magne Opsahl, Schweigaards gate 56, 0656 Oslo
7. Eier av gnr. 16/5, Jan Per Opsahl's bo v/Kirsten Opsahl, Enebakkveien 160, 0680 Oslo
8. Eier av gnr. 16/5, Jan Per Opsahl's bo v/Erna Opsahl, Torvang, 2332 Åsvang
9. Eier av gnr. 16/6, Rackel Karlsen, Hålogalandsgt. 52 B, 8003 Bodø
10. Eier av gnr. 16/6, Gerd Ertsvik, Rensåsgt. 1 8005 Bodø
11. Eier av gnr. 16/6, Brynjulf Opsahl, Rensmov. 3 A 8007 Bodø
12. Eier av gnr. 16/6, Odd Opsahl, Rensmov. 2 8007 Bodø
13. Eier av gnr. 16/6, 17/1 , Tordis Korsnes, Korsnesveien 24 8150 Ørnes
14. Eier av gnr. 16/6, Alvilde Fagerli's bo v/Anna Marie Olsen, Spilderdalsveien 36 8150 Ørnes
15. Eier av gnr. 16/6, Alvilde Fagerli's bo v/Alf Fagerli, Spilderdalsveien 38 8150 Ørnes

e.s.trykk
M-0426

16. Eier av gnr. 16/7, Lillian Lillegård, Ammerudv. 70 0958 Oslo
17. Eier av gnr. 16/7, 17/13 , Elsa Hansen, Fjordgløtten 6 3041 Drammen
18. Eier av gnr. 16/7, Solveig Jakobsen, Sykehjemmet 8140 Inndyr
19. Eier av gnr. 16/7, 17/13 , Kåre Blix, Kystveien 204 8150 Ørnes
20. Eier av gnr. 16/7, 17/13 , Hans Håkon Hansen, St. Hanshaugen 6 8160 Glomfjord
21. Eier av gnr. 16/7, Meidor Korsnes, Bjarne Eriksens vei 20 8160 Glomfjord
22. Eier av gnr. 16/8, Julius Seljeseth's bo v/Gunvor Seljeseth, Kongens gt. 40 8006 Bodø
23. Eier av gnr. 16/8, Per Steinar Seljeset, Sjønøst 8080 Bogøy
24. Eier av gnr. 16/8, Erik Seljeseth, Sørfinnset 8140 Inndyr
25. Eier av gnr. 16/8, 19/8 , Kåre Meidel, Seljeseth 8140 Inndyr
26. Eier av gnr. 16/8, Sigvald Seljeseth, Storhaugveien 18 8150 Ørnes
27. Eier av gnr. 16/8, Idar Seljeseth's bo v/Margot Seljeseth, Bjarne Eriksens v. 8 8160 Glomfjord
28. Eier av gnr. 16/17, Rudolf Amundsen's bo v/Roald Amundsen, Gjelseth 8140 Inndyr
29. Eier av gnr. 17/2, Asle Opsahl, Opsahl 8140 Inndyr
30. Eier av gnr. 17/3, Ivar Opsahl, Opsahl 8140 Inndyr
31. Eier av gnr. 17/4, Peder Opsahl, Smålia 24 8022 Mørkved
32. Eier av gnr. 17/4, Eli Opsahl, Os 8060 Kjerringøy
33. Eier av gnr. 17/4, Elsa Norum, 8102 Skjerstad
34. Eier av gnr. 17/4, Anne Oline Danielsen's bo v/Kjell-Sofus Danielsen, Spildervika 31 8150 Ørnes
35. Eier av gnr. 17/6, 17/8, 17/9, Karl Vidar Korsnes, Opsahl 8140 Inndyr
36. Eier av gnr. 17/9, Edna Danielsen, Lyngveien 2 A 4300 Sandnes
37. Eier av gnr. 17/9, Edith Gjelseth's bo v/Guttorm Gjelseth, Fridtjof Nansens v. 66 7020 Trondheim
38. Eier av gnr. 17/9, 17/11 , Helge Danielsen's bo v/Haldis Danielsen, Opsahl 8140 Inndyr
39. Eier av gnr. 17/9, Eilif Danielsen, Enga 8170 Engavågen
40. Eier av gnr. 17/9, Hjørdis Nystad, Oldern 4 8200 Fauske
41. Eier av gnr. 17/10, Kristian Lydersen Opsal's bo v/Karl Moldjord, Breidablikkv. 8 8006 Bodø
42. Eier av gnr. 17/13, Solveig Jacobsen, Sykehjemmet 8140 Inndyr
43. Eier av gnr. 19/1, Petter Jakobsen, Sørbybakken 3 1739 Borgenhaugen
44. Eier av gnr. 19/1, Edny O. Nilsen, Utkikken 21 B 4950 Risør
45. Eier av gnr. 19/1, Ann Rigmor Lauritsen, Kariveien 4 8008 Bodø
46. Eier av gnr. 19/1, Bernt Jakobsen, Andreas Markussons vei 21 8019 Mørkved
47. Eier av gnr. 19/2, Holter Seljeseth, Rundveien 22 8146 Reipå
48. Eier av gnr. 19/3, Leif Seljesæter, Liljev. 12 D 1487 Tøyenhaugen
49. Eier av gnr. 19/3, Olav Seljesæter, Orev. 25 3440 Røyken
50. Eier av gnr. 19/4, Erling Hansen, Seljeseth 8140 Inndyr
51. Eier av gnr. 19/5, Torill Ueland, Nordlysbuen 17 B 8007 Bodø
52. Eier av gnr. 19/5, Gunnar Ueland, Hellåsv. 8 A 8011 Bodø
53. Eier av gnr. 19/5, Oddbjørg Ueland, Rundveien 22 8146 Reipå
54. Eier av gnr. 20/1, Kai Emil Larsen, Sørfinnset 8140 Inndyr
55. Eier av gnr. 20/2, Aksel Andreassen, Sørfinnset 8140 Inndyr
56. Eier av gnr. 20/3, Roger Granberg, Sørfinnset 8140 Inndyr
57. Eier av gnr. 20/4, Agnete Jørgensen, Sørfinnset 8140 Inndyr
58. Eier av gnr. 20/5, Hjørdis Olsen, Sørfinnset 8140 Inndyr
59. Eier av gnr. 20/7, Petra Storli, Jakslandv. 15 B 3440 Røyken

60. Eier av gnr. 20/7, Arnulf Risnes, Haralds g. 6 3660 Rjukan
61. Eier av gnr. 20/7, Rannveig Kveim, 4980 Gjerstad
62. Eier av gnr. 20/7, Helen Marie Frantzen, Fjellveien 18 A 8012 Bodø
63. Eier av gnr. 20/7, John Peder Olsen, Langbakkdalen 21 8061 Løpsmarka
64. Eier av gnr. 20/16, Lilly Johannessen, Sørfinnset 8140 Inndyr
65. Eier av gnr. 20/26, Leslie Nilsen, Nordhaugveien 5 A 8160 Glomfjord
66. Eier av gnr. 22/1, 22/2, Anne Siss Singh, Steinspranget 48 1156 Oslo
67. Eier av gnr. 22/1, 22/2, Gunvor Paulsen, Husebysletta 37 3400 Lier
68. Eier av gnr. 22/1, 22/2, Øistein Pareliussen, Midtre Gunnaråsen 10 3475 Sætre
69. Eier av gnr. 22/1, 22/2, Thorbjørn Skaugvolldal, Olaveien 16A 8008 Bodø
70. Eier av gnr. 22/1, 22/2, Karly Selvær, Steinrøysa 6 8012 Bodø
71. Eier av gnr. 22/1, 22/2, Helge Pareliussen, 8140 Inndyr
72. Eier av gnr. 22/1, 22/2, Nordis Grytvik, Sund 8140 Inndyr
73. Eier av gnr. 22/1, 22/2, Rune Pareliussen, Naustv. 22 8200 Fauske
74. Eier av gnr. 22/1, 22/2, Aud Fjellheim, 8924 Vik I Helgeland
75. Eier av gnr. 22/3, Ann Mari Widnes, 8140 Inndyr
76. Eier av gnr. 22/3, Frode Isaksen, 8140 Inndyr
77. Eier av gnr. 22/4, Olvar Alfredsen, 2850 Lena
78. Eier av gnr. 22/4, Lars-Magnus Larsen, Sommerskaret 18 8310Kabelvåg
79. Eier av gnr. 35/1, Arthur Tverli, Sundsfjord 8120 Nygårdsjøen
80. Eier av gnr. 36/1, Kristian Ågnes' bo v/Edbjørg Ågnes, Ågnes 8120 Nygårdsjøen
81. Eier av gnr. 36/2, Karl Aagnes, Kongens gt. 53 8006 Bodø
82. Eier av gnr. 37/1, Gildeskål kommune, 8140 Inndyr
83. Eier av gnr. 48/1, Olaug Marvold, Vollv. 3 8011 Bodø
84. Eier av gnr. 48/1, Klara Marvold, Chr. Kiellands vei 2 8160 Glomfjord
85. Eier av gnr. 48/2, Knut Magne Selstad, Ørneshaugen 3 B 8150 Ørnes
86. Eier av gnr. 48/3, Arne Lorentsen, Ertrevågen 43, 5210 Kalandseidet
87. Eier av gnr. 48/3, Odd Even Wollbakk, Haubk. 6 8200 Fauske
88. Eier av gnr. 48/4, Kåre Andersen, Selstad 8163 Neverdal
89. Eier av gnr. 48/5, 48/14 , Sigrun Selstad, Selstad 8163 Neverdal
90. Eier av gnr. 48/6, Bernhard Selstad, Selstad 8163 Neverdal
91. Eier av gnr. 48/7, Magna Marie Olsen, Selstad 8163 Neverdal
92. Eier av gnr. 48/8, Åsmund Berg, Leif Larsens vei 4 1300 Sandvika
93. Eier av gnr. 48/8, Gunnar Berg's bo v/Mette-Margrethe Tellander, Båstadveien 73 1370 Asker
94. Eier av gnr. 48/8, Ella Seljeset, Kornmov. 5 1413 Tårnåsen
95. Eier av gnr. 48/8, Betzy Knapskog, Vindalsåsen 9 3728 Skien
96. Eier av gnr. 48/8, Liv Øvensen, Soloddv. 20 4890 Grimstad
97. Eier av gnr. 48/8, Jon Bang Berg's bo v/Jonny Berg, Alstadv. 24 8019 Mørkved
98. Eier av gnr. 48/8, Jon Bang Berg's bo v/Berit Berg, Joveien 33 8061 Løpsmarka
99. Eier av gnr. 48/9, Ninny Høgseth, Selstad 8163 Neverdal
100. Eier av gnr. 48/11, Eilif Ellingsen, Selstad 8163 Neverdal
101. Eier av gnr. 48/12, Ernst Rendal, Selstad 8163 Neverdal
102. Eier av gnr. 48/13, Vidar Selstad, Selstad 8163 Neverdal
103. Eier av gnr. 48/17, Åshild Toftner, Gjestvang 2032 Maura
104. Eier av gnr. 48/17, Anita Voldbakk, Hokkåsv. 7 8028 Mørkved
105. Eier av gnr. 48/17, Robert Vollbakk, Fjellmyra 26 8163 Neverdal
106. Eier av gnr. 48/17, Erling Vollbakk, Selstad 8163 Neverdal
107. Eier av gnr. 49/1, Arna Andersen, 8163 Neverdal
108. Eier av gnr. 49/2, Petter Lorentsen, 8163 Neverdal
109. Eier av gnr. 49/3, Finn Olaf Hagevik, 8163 Neverdal

es:trykk
M-0426

110. Eier av gnr. 49/3, Turid Hagevik, 8163 Neverdal
111. Eier av gnr. 49/4, Alfred Albertsen's bo v/Liv Berg Øvensen, Soloddv. 20 4890 Grimstad
112. Eier av gnr. 49/5, Hilde Neverdal, 8163 Neverdal
113. Eier av gnr. 49/5, Johan Neverdal, 8163 Neverdal
114. Eier av gnr. 49/6, 49/13, Sverre Neverdal, 8163 Neverdal
115. Eier av gnr. 49/8, Andreas Andreassen, Joveien 21 8061 Løpsmarka
116. Eier av gnr. 49/9, Odd Magne Lynghaug, 8163 Neverdal
117. Eier av gnr. 49/10, Elbjørg og Svein Pettersen, Frøyas vei 1 3500 Hønefoss
118. Eier av gnr. 49/14, Haldor Berg's bo v/Inger Marie Kjetilstad, Austråttlia 18 4300 Sandnes
119. Eier av gnr. 49/14, Haldor Berg's bo v/Edvind Berg, Røsholtvn. 9 C 8009 Bodø
120. Eier av gnr. 49/15, Elliot Karlsen, 8163 Neverdal
121. Eier av gnr. 49/17, Steinar Albertsen, 8163 Neverdal
122. Eier av gnr. 49/18, Marit Berg, Høgåsen 34 8050 Tverlandet
123. Eier av gnr. 49/19, Hjalmar Dalheim, 8163 Neverdal
124. Eier av gnr. 49/20, Dagny Johansen, 8163 Neverdal
125. Eier av gnr. 49/26, Sigurd Nylund's bo v/Kjell Inge Nylund, 9175 Sveagruva
126. Eier av gnr. 49/26, Sigurd Nylund's bo v/Tove Liv Nylund, Hesteskoen 11 C 8250 Rognan
127. Eier av gnr. 49/26, Sigurd Nylund's bo v/Svein Nylund, Sollidalen 9300 Finnsnes
128. Eier av gnr. 56/1, 56/3, 56/6, 56/17, Jan Albert Steindal, Holmenveien1 8150 Ørnes
129. Eier av gnr. 56/2, Roger Jørgensen, Holmenveien 9 8150 Ørnes
130. Eier av gnr. 56/4, Arne Hagevik's bo v/Ester Hagevik, Spilderneset 16 8150 Ørnes
131. Eier av gnr. 56/5, Magnar Fagerli, Spilderdalsveien 65 8150 Ørnes
132. Eier av gnr. 56/7, Anne-Lise og Rolf Pedersen, Spilderdalsveien 68 8150 Ørnes
133. Eier av gnr. 56/8, Ole Ruud, Spilderdalsveien 49 8150 Ørnes
134. Eier av gnr. 56/9, Svein Harry Westgård, Spilderdalsveien 3 8150 Ørnes
135. Eier av gnr. 56/10, Erling Kolberg, Spilderdalsveien 44 8150 Ørnes
136. Eier av gnr. 56/12, Vivian og Wiggo Boltland, Spilderdalsveien 58 8150 Ørnes
137. Eier av gnr. 56/13, Sigfred Steinsvold, Spilderdalsveien 64 8150 Ørnes
138. Eier av gnr. 56/14, Pål Pukstad, Konventvveien 13 B 0377 Oslo
139. Eier av gnr. 56/14, Eva Ellingsen, 8540 Ballangen
140. Eier av gnr. 56/16, Inger Johanne Klementsen, Jutulfaret 35 5033 Fyllingsdalen
141. Eier av gnr. 56/18, Martin Angell Hansen, Spilderdalsveien 33 8150 Ørnes
142. Eier av gnr. 56/19, Kristoffer Selnes Nilsen, Holmenveien 7 8150 Ørnes
143. Eier av gnr. 56/20, Sølvi-Ann Jacobsen, Holmenveien 3 8150 Ørnes
144. Eier av gnr. 56/25, Robert Benjamin Hansen, Spilderdalsveien 61 8150 Ørnes
145. Eier av gnr. 56/37, Peder Martin Pedersen, Svaleveien 13 8200 Fauske
146. Eier av gnr. 56/37, Kjellaug Tingvoll, Idrettsv. 2 8310 Kabelvåg
147. Eier av gnr. 56/37, Elin Karin Pedersen, Sommerskaret 2 8310 Kabelvåg
148. Eier av gnr. 59/1 , Magnus Bye, Spilderdalsveien 76 8150 Ørnes
149. Staten v/Statskog SF, Eiaveien 5, 8200 Fauske

Eiendom nr. 1 - 82 ligger i Gildeskål kommune. Eiendom 83 - 148 ligger i Meløy kommune.

Saken gjelder: Grensegang i medhold av jordskiftelovens § 89a. Avmerking, koordinatfesting og kartlegging av grensen mellom ovennevnte eiendommer og Statens

eiendom i Gildeskål og Meløy kommuner i samsvar med Utmarkskommisjonen for Nordland og Troms` rettskraftige dom.

Til stede:
Jan Per Opsahls bo v/Martinus Opsahl, Alvhilde Fagerlis bo v/Alf Fagerli, Per Seljeset v/Kåre Meidel, Kåre Meidel, Bernt Jakobsen, Kai Emil Larsen, Helge Pareliussen, Nordis Grytvik v/Åsmund Grytvik, Ann Mari Widnes og Frode Isaksen v/Magne Isaksen, Olvar Alfredsen, Arthur Tverli, Karl Aagnes, Kåre Andersen, Magna Marie Olsen, Hanne Birte Hulløen møtte for Åsmund Berg, Gunnar Bergs bo, Ella Seljeset, Betzy Knapskog, Liv Øvensen og Jon Bang Bergs bo, Ninny Høgseth, Eilif Ellingsen, Robert Vollbakk, Finn Olaf Hagevik, Johan Neverdal, Sverrre Neverdal, Andreas Andreassen, Elliot Karlsen, Wiggo Botland, Inger Johanne Klemetsen v/Alf Fagerli, Magnus Bye, Staten v/Statskog SF v/avdelingsleder Odd Vestgård.
Dessuten var Laura Solhaug, datter til Ninny Høgseth, til stede.

De øvrige parter var lovlig varslet, men møtte ikke.

Jordskiftedommeren gjorde rede for hovedreglene i Domstollovens §§ 106-108. Ingen kjente til forhold som kunne gjøre dommeren inhabil. Det var ingen merknader til innkallingen til møtet i dag.

Jordskiftedommeren la fram:
1. Utmarkskommisjonens rettsbok for sak nr. 1/1989 Gildeskål/ Meløy nord, med dom avsagt 7. juli 1990.
2. Brev fra utmarkskommisjonen, datert 27.04.1995.
3. Innkalling til Salten jordskifterett, datert 03.06.1996.
4. Fullmakt til Alf Fagerli fra Inger J. Klemetsen, datert 10.06.1996.
5. Fullmakt til Åsmund Grytvik fra Nordis Grytvik, datert 26.06.1996.
6. Fullmakt til Kåre Meidel fra Per Seljeset, datert 10.06.1996.
7. Fullmakt til Magnus Isaksen fra Frode Isaksen og Anne Marie Widnes, datert 26.06.1996.

Jordskiftedommeren gikk deretter igjennom § 18a i Lov om utmarkskommisjonen for Nordland og Troms og § 89a i jordskifteloven. Det ble spesielt gått inn på hva jordskifteretten kan og skal gjøre i saker i medhold av ovennevnte paragrafer.

Jordskiftedommeren og de frammøtte partene diskuterte avmerkingen av grensene.

Jordskiftedommeren opplyste at de nevnte strekninger vil bli avmerket høsten 1996. Staten vil dekke kostnadene ved grenseavmerkingen. Partene er således ikke pliktige til å delta i avmerkingsarbeidet. Enkelte av partene opplyste at de ønsker å bli varslet når retten skal foreta avmerking. Dette vil bli gjort.

Grensen starter i et beskrevet kors i berg i Sundsfjorddalen. Partene ble spurt om de kunne påvise dette korset og det ble da opplyst at Knut Sundsfjord, eier av den tilgrensende

e.s.trykk
M-0426

eiendommen på østre side av Sundsfjorddalselva Stien gnr. 39, bnr. 1 i Gildeskål kommune, trolig var den som kunne vite av det aktuelle korset. Jordskiftedommeren, avd.ing Karl Skålbones og Odd Vestgård fra Statskog kontaktet Knut Sundsfjord som ble med inn i Sundsfjorddalen og påviste korset.

Saken utsatt til grensen er avmerket i marka og det er utarbeidet grensebeskrivelse og kart.

Retten hevet.
Ørnes 27. juni 1996.
Liv Grimsmo (sign.)

Den 3. juni 1998 ble jordskifterett holdt på Salten jordskifteretts kontor i Mørkvedgården, 8026 Mørkved.
Jordskiftedommer: Per Albert Normann.
I samsvar med jordskiftelovens § 89 a, 4. ledd møter ingen jordskiftemeddommere.
Teknisk saksbehandler: Avdelingsingeniør Karl Skålbones.

Sak nr. 9/1995 - Gildeskål/Meløy nord - utsatt fra 27. juni 1996.

Saken gjelder: Grensegang i medhold av jordskiftelovens § 89a. Avslutting av saken.

I medhold av jordskiftelovens § 22, 2. ledd er ingen av partene er innkalt til avslutningsmøtet.

Siden forrige møte er grensen avmerket i marka i nødvendig utstrekning. Det er utarbeidet grensebeskrivelse og kart. Kartet, som er i målestokk 1:30000, legges fram som **dok. nr. 8**.

Grensebeskrivelse.

Jordskiftesaknr.	: 9-1995, Gildeskål, Meløy
Kommune	: Gildeskål, Meløy
Vedtatt på rettsmøte dato	: 3. juni 1998
Vedtatt av Jordskifterett	: Salten jordskifterett
Koordinatsystem	: NGO akse 4

De oppgitte avstander er horisontale mål.
Retningene refererer seg til kartets nordretning med 400 graders sirkeldeling.
De nye grensemerkene er av aluminium og merket JSV.
Grensenr. er avlagt på kartet som tall med ring rundt.
Grensepunktnummer er avlagt på kartet i nødvendig utstrekning.

Kartet består av 1 blad i målestokk 1: **30000** og er vedlagt utskriften.
Kartet har arkivnr. **3609.**

Grense: 1

mellom Statens eiendom 93/1 Sundsfjordfjellet
på søndre side
og Privat eiendom i Gildeskål
på nordre side

Grensas utgangspunkt er nærmere beskrevet som grensepunkt mellom statens grunn og eiendommen Stien, gnr. 39, bnr. 1 i grenseoverenskomst datert 11. mars 1966.

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
1	Kors i berg i på østre bredd av Sundsfjorddalselva			996203.5	39405.2
		281.4	54.8		
2	Jsv bolt i stein på vestsiden av samme elv			996187.7	39352.7
		281.4	1188.1		
3	Jsv bolt i fjell på Nonsfjellet, H-587			995845.1	38215.1
		229.2	915.5		
4	Jsv bolt i fjell			995024.4	37809.3
		229.1	1009.4		
5	Jsv bolt i fjell			994118.7	37363.5
		229.0	216.7		
6	Umrk pkt i et lite vann			993924.2	37268.1
		298.3	85.4		
7	Jsv bolt i fjell			993922.0	37182.7
		298.1	506.8		
8	Jsv bolt i fjell			993906.9	36676.2
		297.9	308.3		
9	Jsv bolt i fjell			993896.5	36368.0
		297.8	417.6		
10	Jsv bolt i fjell			993882.3	35950.6
		298.3	576.1		
11	Jsv bolt i fjell på høyde 497			993866.6	35374.8
		308.2	693.8		
12	Jsv bolt i fjell			993955.6	34686.7
		308.2	242.1		
13	Jsv bolt i fjell			993986.7	34446.6
		308.4	594.5		
14	Umrk pkt, høyde 718 på Langfjellet			994064.5	33857.1
		245.0	2179.3		
15	Umrk pkt, høyde 1068 Kvittinden, i kommunegrensen mellom Gildeskål og Meløy			992407.1	32442.2

Fra endepunkt i grense 1 (h 1068) til startpunkt i grense 2(h 1074 ved Glombreen) følger grensen mellom staten 93/1 i Gildeskål og privat eiendom i Meløy kommunegrensen. Kommunegrensen følger vannskillet og er avlagt på kart GLOMFJORD, N50, blad 1928 I.

Grense: 2

mellom Statens eiendom 90/1 Storglåmvatnet
på østre side
og Privat eiendom i Meløy
på vestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
16	Umrk pkt, høyde 1074 ved Glombreen			988077.6	32424.8
		272.0	2432.4		
17	NGO trigpunkt			987042.0	30223.9

e.s.trykk
M-0426

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
	på Istinden, høyde 1194	248.1	1253.3		
18	Umrk pkt, høyde 1124 øst for Køvdalstinden			986129.8	29364.5
		169.0	2714.6		
19	Umrk pkt på Sfinxen			983731.2	30635.7

Beiterett.

I utmarkskommisjonens slutning, pkt. 2, er det avsagt følgende bestemmelse om beiterett på Statens grunn:
Eierne av gnr. 16, bnr. 1, 4, 5, 6, 7, 8 og 17, gnr. 17, bnr. 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12 og 13, gnr. 19, bnr. 1, 2, 3, 4, 5 og 8, gnr. 20, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 11, 16 og 26, gnr. 22, bnr. 1, 2, 3 og 4, gnr. 35, bnr. 1, gnr. 36, bnr. 1 og 2, og gnr. 37, bnr. 1, alle eiendommer i Gildeskål kommune, har for de husdyr som kan vinterfødes på de nevnte eiendommer, rett til beite på statens grunn i Gildeskål kommune, som ligger vest for Sundsfjorddalsføret med Storvatnet og vest for en linje trukket fra dette vann etter høydedraget over Litle-Ruffen, h.522 til Stor-Ruffen, h.1182.

Forkynning.

Forkynning skjer ved at partene får tilsendt kopi av rettsboka i vanlig brev med mottakskvittering.

Ikrafttreden.

Sak nr. 9/1995 vedr.
følgende eiendommer i **Gildeskål** kommune:
Laksådal, gnr. 16, bnr. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 og 17
Oppsal, gnr. 17, bnr. 1, 2, 3, 4 , 6, 8, 9, 10, 11, 12 og 13
Seljeset, gnr. 19, bnr. 1, 2, 3, 4, 5 og 8
Sørfinnset, gnr. 20, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 11, 16 og 26
Skauvolldalen, bnr. 22, bnr. 1, 2, 3 og 4
Tverrlia, gnr. 35, bnr. 1
Ågnes, gnr. 36, bnr. 1 og 2
Storåmoen, gnr. 37, bnr. 1
Stien, gnr. 39, bnr. 1
Sundsfjordfjellet, gnr. 93, bnr. 1

og følgende eiendommer i **Meløy** kommune:
Selstad, gnr. 48, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14 og 17
Neverdal, gnr. 49, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20 og 26
Spildra øvre, gnr. 56, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 25 og 37
Vintervegen, gnr. 59, bnr. 1
Storglåmvatnet, gnr. 90, bnr. 1

trer under rettslig tvang i kraft 2 måneder etter forkynningen av saken.

Tinglysningseksemplar.

Den tinglyste utskriften av saken vil bli sendt til Staten v/Statskog Nordland, Eiaveien 5, 8200 Fauske.

Ankeregler.

Når det gjelder ankereglene vises det til jordskiftelovens kap. 7. Kopi av ankereglene vil bli sendt ut sammen med forkynningen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at ankefristen på to måneder går fra forkynningsdatoen.

Retten hevet.
Mørkved, den 3. juni 1998.
Per Albert Normann (sign.)

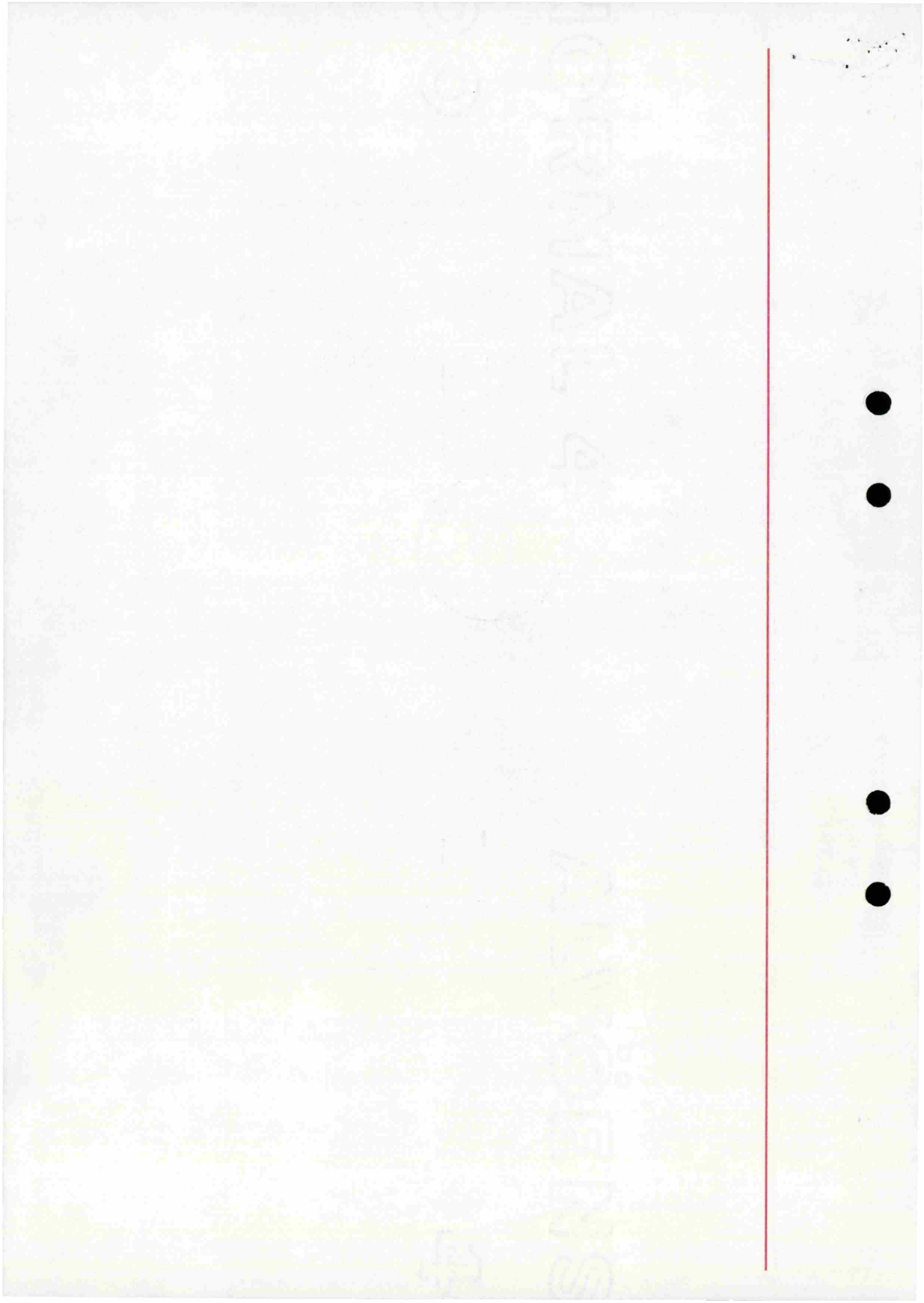
Rett utskrift bekreftes:

Per A. Normann

SALTEN JORDSKIFTERETT

e.s.trykk

M-0426



dbm. 2925/42/61- 22A. dbf 24/10 1961
Stempel kr. 400.-

K O N T R A K T

I anledning bygging av Lysvatn Kraftverk overdrar undertegnede grunneiere og eiere av vann -, fall- og strandrettigheter i Lysvassåga og Lysvatnet herved følgende rettigheter m.v. til Meløy kommune:

A. Alle vann og fallrettigheter i Lysvassåga fra dens utløp fra Lysvatnet til sammenløpet med Bottenåga (Spilderdalselva).

B. Rett til å lede elva ut av dens leie gjennom tunnel og rør for utnyttelse til kraftproduksjon med de forandringer i vassdragets naturlige tilstand som dermed følger.

C. Rett til å regulere vannføringen etter kraftverkets behov ved senking og eventuelt mindre oppdemning av Lysvatnet,med dam og damfeste.

D. Rett til tunnel-utslag i Lysvatnet samt lukesjakt for driftstunnelen ved Lysvatnet.

E. Rett til å ta ut byggematerialer i utmark som stein, jord og sand for støpning av dam og lukesjakt.

F. Rett til nødvendig grunn i utmarken for gjennomføring av utbyggingen, herunder til rørledning, lukesjakt med lukehus, innslag for driftstunnel og uttipping av tunnelmassene, alle nødvendige kraftlinjer og andre hjelpemidler, samt fri adkomst til anlegget.

Alle forannevnte rettigheter erstattes av kommunen/kraftverket på følgende måte:

1. Kr. 40.000,- betales kontant, og fordeles forholdsmessig på rettighetshaverne. Hvis noen av partene krever det blir fordelingen å foreta ved skjønn.
   I beløpet inngår ikke erstatning til direktør Overå for den del av anlegget som kommer på hans innmark.
2. Mulig gjerdeplikt langs elva (Lysvassåga)avgjøres ved skjønn.
3. Mulige skader og ulemper i Spilderdalsvatn og Bottenåga og de under punkt F nevnte rettigheter bæres av kommunen og fastsettes ved frivillig skjønn etter at kraftverket er kommet i drift. Skjønnet skal bestå av 3 medlemmer,hvorav rettighetshaverne og kommunen oppnevner hver sitt og de to i fellesskap det tredje medlem, som blir skjønnets oppmann. I tilfelle av uenighet oppnevnes det tredje medlem av sorenskriveren i Bodø.
   Skjønnsomkostningene bæres av kommunen.
   Begge parter kan med en frist på 3 uker anke resultatet inn for overskjønn,som i tilfelle oppnevnes av sorenskriveren i Bodø og skal bestå av personer utenfor Meløy.

Dato.
Spildra den 28/1-1961

28/1-61	Anfelt Edvardsen	eier	av	g.nr.	56,	bnr. 1
28/1-61	Simon Jørgensen	"	"	"	56,	" 2
28/1-61	Arne og Johan Solvang	"	"	"	56,	" 3
21/3-60	Sverre Olsen og Johan O.Westgård	"	"	"	56,	" 9
61	Eline Pukstad	"	"	"	56,	" 14

Vend

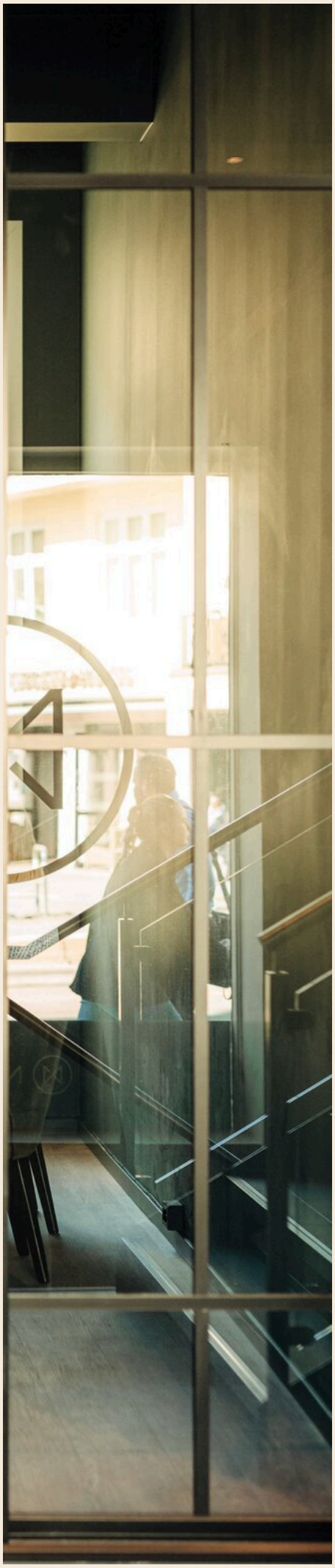
Dato		
Spildra den		
28/1-61	Anfelt Edvardsen	eier av gnr.56,bnr.17
28/1-61	Kristoffer Nilsen	" " " 56, " 19
28/1-61	Martin A.Kolberg	" " " 56, " 20
15/1061	Martinus Opsahl	" " " 56, " 46
15/10-61	Inge Olsen	" " " 56, " 47
25/1-61	Kristen Edvardsen	" " " 56, " 57
13/5-60	Ole Bang Steinsvik	" " " 58, " 3
21/3-60	Albinus Hansen	" " " 58, " 5
28/1-61	Fredrik Bye	" " " 59, " 1
7/11-60	Hansine Østgård	" " " 58, " 2
21/3-60	Håkon Enebakk	" " " 56, " 11
21/3-60	Arne Hagevik	" " " 56, " 4

Velkommen til

Nordvik Bodø

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bodø, Fauske, Sørfold, Gildeskål, Meløy, Vestvågøy og Hadsel godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Moloveien 20, 8003 BODØ
r.hanssen@nordvikbolig.no
482 17 288

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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.

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. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil 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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 35-0200/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Spilderdalsveien 61 8150 ØRNES
Matrikkel: Gnr 56, bnr 25 (ideell andel 1/1) i Meløy kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Renate-Adele Larsson Rødberg

Eiendomsmegler / Partner
Nordland Eiendomsmegling AS
r.rodberg@nordvikbolig.no
416 81 773