

# Øvre Mosvold 1A

Nabolaget Ørnes nord/Skipperbyen - vurdert av 12 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100



Naboskapet  
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene  
Bra 67/100

## Offentlig transport

Mosvold 4 min   
Linje 200, 436, 442 0.4 km

Bodø lufthavn 1 t 44 min

## Skoler

Spildra skole (1-7 kl.) 6 min   
204 elever, 14 klasser 3.5 km

Ørnes skole (8-10 kl.) 4 min   
102 elever, 12 klasser 2.3 km

Meløy videregående skole - Avdeli... 5 min   
120 elever, 5 klasser 2.7 km

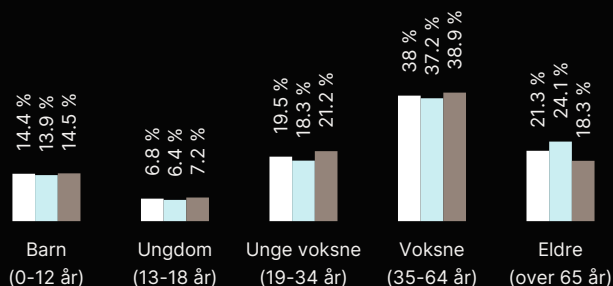
Meløy videregående skole 22 min

## Ladepunkt for el-bil

LAD OPP - Ørnes - AC 11 min

Ørnes Supercharger 18 min

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Reipå barnehage (1-5 år) 8 min   
39 barn 6.5 km

Utsikten barnehage (0-5 år) 12 min   
92 barn 9.1 km

Storvik barnehage (1-5 år) 20 min   
7 barn 20.7 km

## Dagligvare

Coop Extra Ørnes 11 min

Spar Ørnes 10 min   
PostNord 0.7 km



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

# Øvre Mosvold 1A

Nabolaget Ørnes nord/Skipperbyen - vurdert av 12 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Mosvold	4 min
Linje 200, 436, 442	0.4 km
Bodø lufthavn	1 t 44 min

## Skoler

Spildra skole (1-7 kl.)	6 min
204 elever, 14 klasser	3.5 km
Ørnes skole (8-10 kl.)	4 min
102 elever, 12 klasser	2.3 km
Meløy videregående skole - Avdeli...	5 min
120 elever, 5 klasser	2.7 km
Meløy videregående skole	22 min

## Ladepunkt for el-bil

LAD OPP - Ørnes - AC	11 min
Ørnes Supercharger	18 min



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

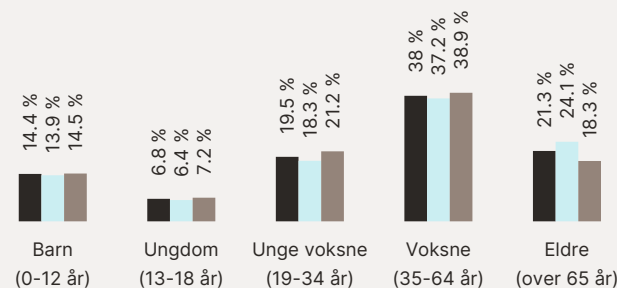


Naboskapet  
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene  
Bra 67/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Reipå barnehage (1-5 år)	8 min
39 barn	6.5 km
Utsikten barnehage (0-5 år)	12 min
92 barn	9.1 km
Storvik barnehage (1-5 år)	20 min
7 barn	20.7 km

## Dagligvare

Coop Extra Ørnes	11 min
Spar Ørnes	10 min
PostNord	0.7 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Gateparkering

Lett 84/100

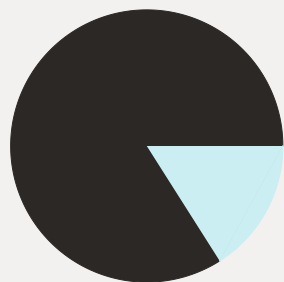
## Sport

⚽ Mosvollidalen kunstgress 12 min 🚶  
Fotball 1 km

⚽ Mosvollidalen kunstgress 14 min 🚶  
Fotball 1.1 km

🏊 Meløy Sol- og Treningssenter 9 min 🚗

## Boligmasse



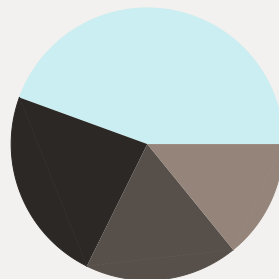
■ 84% enebolig  
■ 16% annet

## Varer/Tjenester

📍 Vitusapotek Meløy 13 min 🚶

🍷 Ørnes Vinmonopol 10 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder  
■ 44% 6-12 år  
■ 14% 13-15 år  
■ 18% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

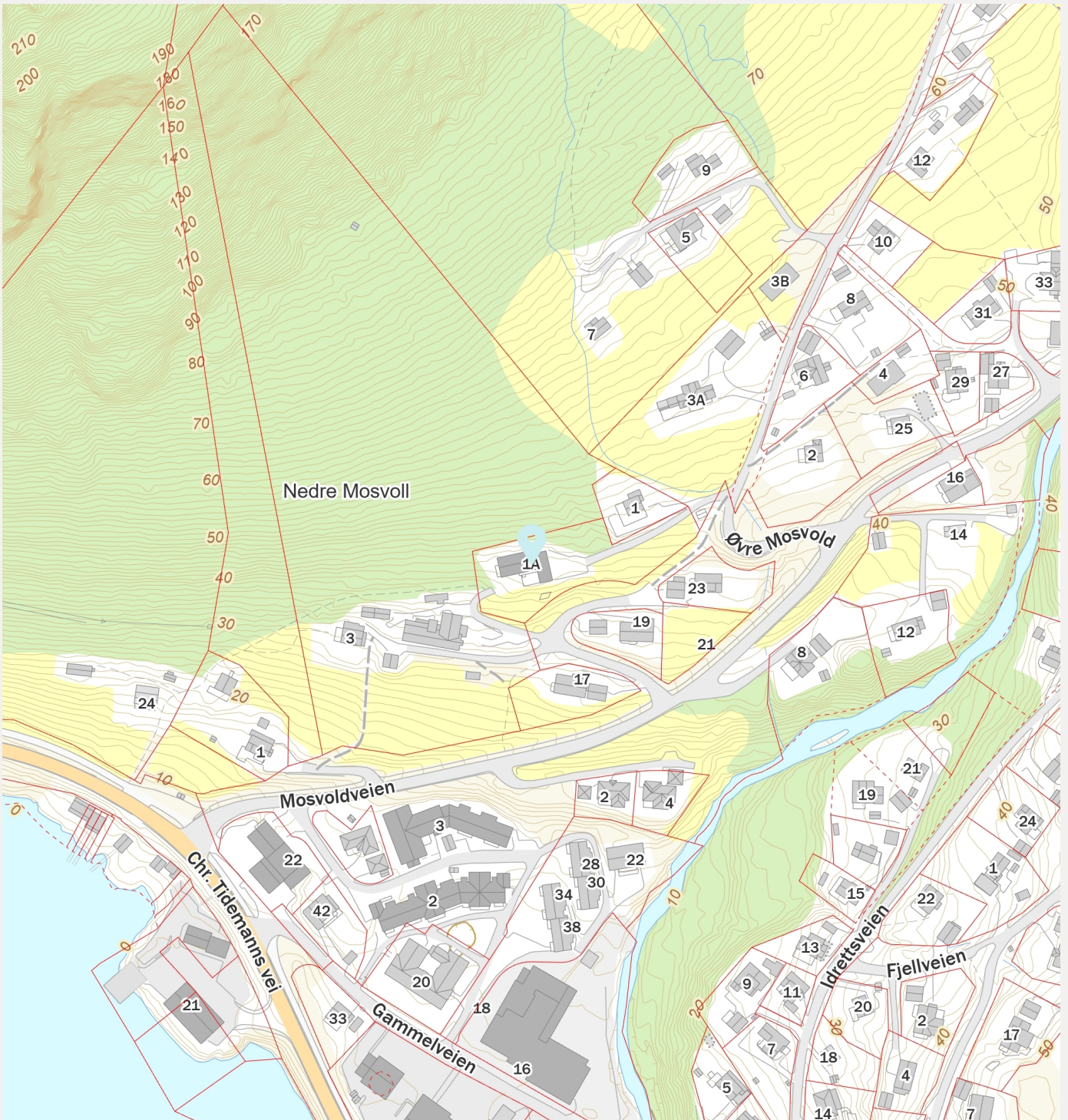


0% 52%

■ Ørnes nord/Skipperbyen  
■ Ørnes  
■ Norge

## Sivilstand

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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øvre Mosvold 1 A, 8150 ØRNES

 MELØY kommune

 gnr. 62, bnr. 98

## Markedsverdi

### 2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m<sup>2</sup> BRA-i: 165 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.11.2024

Rapportdato: 09.12.2024

Oppdragsnr.: 12938-1408

Referansenummer: PT8673

Autorisert foretak: Halsa Bygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Kildal

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Halsa Bygg as

Entreprenørbedrift lokalisert på Halså med rundt 40 ansatte.

Kan ta alle typer oppdrag innen betong, tømmer, snekker, maler og rørlegger oppdrag.

Har i tillegg en utdannet takstmann som er tilsluttet Norsk takst, og har sertifikat innen:

- Verditaksering av bolig
- Tilstandsanalyse/rapport av boligeiendom
- Skadetaksering av byggverk
- Skjønn
- Naturskadetaksering L.dir og NNP



### Rapportansvarlig

Kåre Kildal

Uavhengig Takstingeniør

kare@halsabygg.no

482 08 694



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

# 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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





# Beskrivelse av eiendommen

Tidligere barnehage oppført i 2006 etter byggeårets krav og standard, senere tilbygget carport/inngangsparti og oppgradert i 2018.

Utvendig fremstår bygning med normalt god standard og vedlikehold.

Grunnmur stedvis åpen rett inn på ubehandlet leca, og løs utvendig fuktsikring. Her bør det gjøres tiltak.

Synes å være mangelfull ventilering/lufting av krypkjeller, her bør det forbedres lufting og legges fuktsperre mot grunn.

E røstvegg nylig byttet kledning på, tilbygg fra 2018, ellers kledning i OK stand alder tatt i betraktning.

Vinduer fra byggeår.

Taktekke og takrenne hovedhus fra byggeår 2006 OK, shingel taktekke på carport fra byggeår 2018.

2 av ytterdører med skader, og må påregnes tiltak på.

En god del terrasse/plattinger og Hc rampe utvendig, fremstår i god tilstand.

Innvendig er overflater oppgraderte og fremstår i god tilstand.

Stor kjøkkeninnredning + "grovkjøkken" i samme rom som vaskerom.

Alle toalettrom i god stand.

Vaskerommet mangler fall og tetthet iht dagens krav til våtrom, men fungerer fint med dagens bruk.

Ventilasjonsanlegg ikke i drift ved befaring,

Elektrisk anlegg OK, ny elbillader etablert i carport.

Vannledninger OK.

Noe mangelfull sikring av avløpsrør i kryperom, her kan rør lett å fra hverandre og bør sjekkes.

## Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Huset har stålplater med taksteinprofil på hovedtak, shingel fra 2018 på carport/overbygget inngangsparti.

Noe begrenset besiktigelse grunnet snø på shingeltak.

Huset har stål/alum takrenner med beslag og nedløp.

Nedløp ført i rør i grunn vekk fra mur.

Snøsikring på hovedtak.

Stål luftehatt på tak over teknisk rom.

Huset har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig vindsperrert og kledd med liggende malt bordkledning, innvendig plastet og platekledd.

Ny kledning på røstvegg mot vest.

Normal brukslitasje på kledning ellers.

Opprinnelig hus med salet W-sperrekonstruksjon, luftet kvistrom uten tilkomst innenfra, kun luke opp i røstvegg over tilbygget inngangsparti.

Ikke inspisert kvist, grunnet manglende tilgjengelighet, bør etablere innvendig kvistluke med stige.

Pulttak sperrekonstruksjon tilbygget carport, åpen uisolert konstruksjon.

Huset har malte trevinduer fra byggeår med isolerglass.

Normal brukslitasje.

Huset har flere malte ytterdører, varierende alder og kvalitet.

Ene ytterdør fra byggeår med fuktskader, annen fra byggeår med skade på dørbblad.

Begge dører med skader må påregnes byttes.

Huset har terrasser og plattinger i 2 nivåer, impregnert rekkverk.

Front terrasse integrert i fjell.

Huset har impregnerte trapp inngangsdør vaskerom fra terrasse med rekkverk.

Impregnert trapp fra terrasse mot vest ved lysthus med rekkverk ene siden.

HC kjørerampe fra parkering opp til inngangsparti. Rekkverk rundt rampen.

I følge eier er den litt brattere enn gjeldende krav, men fungerer fint som den er.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Huset har oppgraderte overflater med lite bruksslitasje:

Belegg på gulv, malte veggplater, standard himlingsplater med stedvis monterte akustikkplater.

Åpen montert ventilasjonsanlegg.

Huset har etasjeskiller med trebjelkelag og stubbegulv mot krypkjeller.

Noe knirk entregulv.

Ingen større avvik høydeforskjeller, utført med laser i alle rom.

Huset har trebjelkelag og stubbegulv mot krypkjeller.

Noen små skader i stubbegulv som bør lappes.

Det er ikke lagt fuktsperre mot grunn.

Begrenset ventilering, varm og klam luft når jeg åpnet luke.

Kunne ikke se så mange ventiler.

Huset har finerdører og noen nyere glatte malte innerdører, alle kompakte dører.

En dør med registrert liten skade, men kommer under normal bruksslitasje.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Kombinert vaskerom og grovkjøkken.

Belegg på gulv som har oppbrett i vaskeromsdel, gulvlist i kjøkkendel.

Flatt gulv uten fall mot sluk.

Ikke tette oppkanter belegg mot vegg, ikke belegg opp terskel ytterdør.

Malte vegg og takplater.

Åpent lagt balansert ventilasjon med varmeveksler.

Tilluft åpning mot terskel dør.

Rommet inneholder skyllekar, opplegg for vaskemaskin og stor kjøkkeninnredning uten oppvaskkum.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med finerte fronter og laminat benkeplate.

Stål benkebeslag med 2 kummer.

Integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr, kjøll og micro.

Enkelte små skade/riss i skapfronter og kant benkeplate, normalt bruksslitasje.

Mangler frontsokkel.

Ventilator med avtrekk ut over komfyr.

## SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv, malte veggplater og std himlingsplater.

Rommet inneholder wc, servant på vegg, veggovn og avtrekksventil vegg.

Tilluft ved terskel dør.

Toalettrom 2 med belegg på gulv, malte veggplater og std himlingsplater.

Rommet inneholder wc, servant på vegg, veggovn og avtrekksventil vegg.

Tilluft ved terskel dør.

Toalettrom/garderobe med belegg på gulv med oppbrett vegg og gulvsluk, malte veggplater og std himlingsplater.

Rommet inneholder, wc, dusjkabinett, vaskerene, veggovn og avtrekksventil vegg.

Tilluft ved terskel dør.

Antydning til fuktskader på veggplater rundt vaskerene.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Huset har plast rør i rør vannledninger, samleskap (rørskap) med stengekran(ikke merket) og kontrollert avrenningsmulighet ved lekkasje i skap (lekkasjesikring).

Inntak vannledning og en del rørføringer synlig og tilgjengelig i krypkjeller.

Huset har plast avløpsrør, hovedsakelig åpent og tilgjengelig i krypkjeller.

Lite avstivet og festet rør i krypkjeller, mulighet for at koblinger kan gå fra hverandre.

Huset har et større ventilasjonsanlegg med hovedenhet plassert på teknisk rom.

Åpent monterte ventilasjonskanaler i alle rom.

Levert og montert av Ørnes Blikk.

Anlegget hadde driftsstans ved befarings.

Huset har nyere varmepumpe luft/luft med innerdel i stue, utedel under terrasse mot vest.

Huset har en nyere 200l VV bereder plassert på bod med gulvsluk.

Mangler kontrollert avrenningsmulighet, men bereder plassert med ventil rett ved sluk, fungerer fint med denne løsning.

Mangler fast el-tilkobling med servicebryter.

Huset har skjult el-installasjon, sikringskap med automatsikringer og 63A hovedsikring.

3-faset uttak i bod.

Elbil lader montert ute i carport.

Vurder mer stikk eksempelvis på kontorer, så slipper man skjøteledninger med mange uttak.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Huset har drenering og utvendig fuktsikring fra byggeår.

Synlig utvendig fuktsikring som mangler topplist/tett overgang til mur.

Fuktsikring ligger løs og har ingen funksjon flere steder.

Ubehandlet lecamur bak.

Dette bør fikses.

Huset har lecamurt ringmur med kryperom under hoveddel, carport anlagt på søylefundamenter.

Begrenset med ventiler.

Mur er ikke pusset over terreng.

Huset er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger i plast.

Sørvendt flat /lett skrånet tomt med gode sol og lysforhold.

Flott utsikt over innseiling Ørnes havn og kommunesenteret.

Tomten er opparbeidet med mye terrasser og asfaltert innkjørsel og parkeringsareal foran inngang/carport.

Skråning bak og foran på tomt ikke opparbeidet.

Mangelfull ivaretagelse av overflatevann bakside, står vann nedenfor skråning terreng, bør ivaretas bedre slik at vannet ledes mot grøft begge sider. Ved snøsmelting og større nedbørmengder kan vannet komme inn mot usikret mur.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	180 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	180 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 900 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

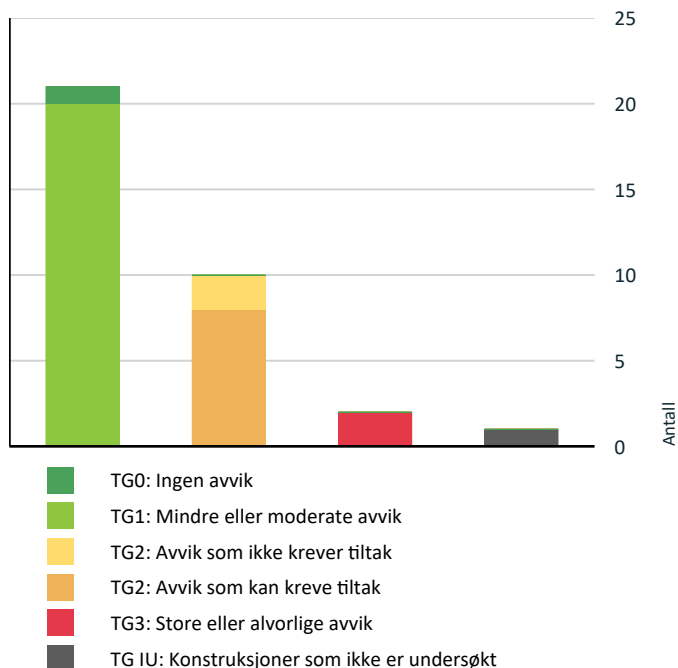
[Gå til side](#)

## Enebolig

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

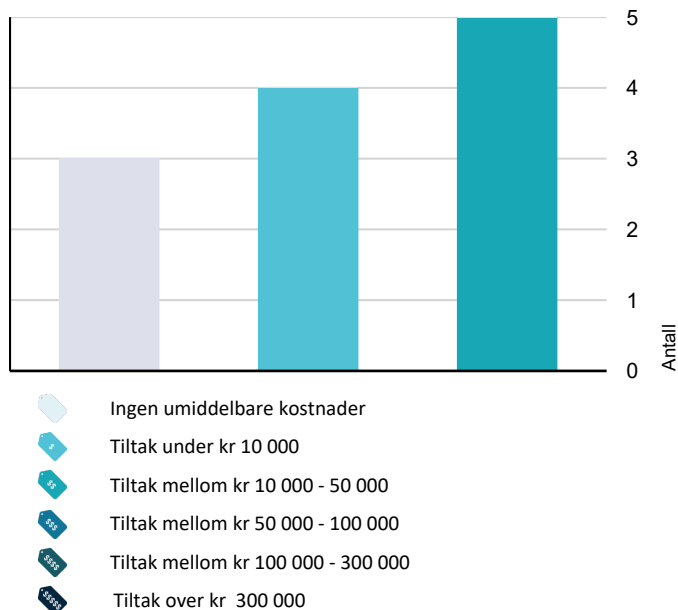
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Vaskerom med kjøkkeninnredning > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Vaskerom med kjøkkeninnredning > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
2006

**Kommentar**  
Carport/overbygget inngangsparti fra 2018.

**Anvendelse**  
Næringsbygg, daglig tilbud omsorg.

**Standard**  
Fremstår med normalt god standard, med malte overflater vegger og tak, belegg på gulv.  
Stort kjøkken, og flere toalettrom.  
Nytt tilbygg carport og overbygget inngangsparti.

**Vedlikehold**  
Fremstår med bra vedlikehold.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Huset har stålplater med taksteinprofil på hovedtak, shingel fra 2018 på carport/overbygget inngangsparti.  
Noe begrenset besiktigelse grunnet snø på shingeltak.

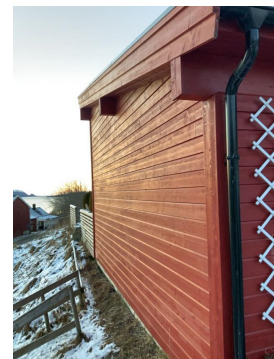
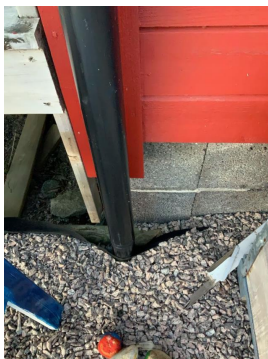


### ! TG 1 Nedløp og beslag

Huset har stål/alum takrenner med beslag og nedløp.  
Nedløp ført i rør i grunn vekk fra mur.  
Snøsikring på hovedtak.  
Stål luftehatt på tak over teknisk rom.



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Veggkonstruksjon

Huset har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig vindspærret og kledd med liggende malt bordkledning, innvendig plastet og platekledd.

Ny kledning på røstvegg mot vest.

Normal bruksslitasje på kledning ellers.



## ! TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Opprinnelig hus med salet W-sperrekonstruksjon, luftet kvistrom uten tilkomst innenfra, kun luke opp i røstvegg over tilbygget inngangsparti. Ikke inspisert kvist, grunnet manglende tilgjengelighet, bør etablere innvendig kvistluke med stige.

Pulttak sperrekonstruksjon tilbygget carport, åpen uisolert konstruksjon.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer

Huset har malte trevinduer fra byggeår med isolerglass.  
Normal bruksslitasje.



## TG 2 Dører

Huset har flere malte ytterdører, varierende alder og kvalitet.  
Ene ytterdør fra byggeår med fuktskader, annen fra byggeår med skade på dørblad.  
Begge dører med skader må påregnes byttes.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

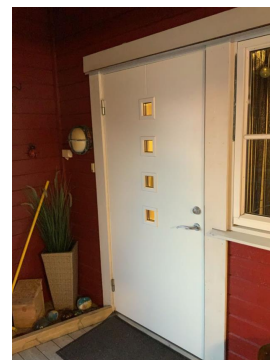
En dører med fuktskade og en med skade på dørblad.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begge dører må påregnes byttes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

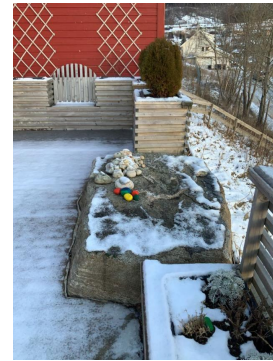


# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Huset har terrasser og plattinger i 2 nivåer, impregnert rekkverk. Front terrasse integrert i fjell.



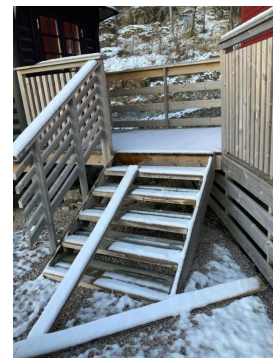
## ! TG 1 Utvendige trapper

Huset har impregnerte trapp inngangsdør vaskerom fra terrasse med rekkverk.

Impregnert trapp fra terrasse mot vest ved lysthus med rekkverk ene siden.

HC kjørerampe fra parkering opp til inngangsparti. Rekkverk rundt rampen.

I følge eier er den litt brattere enn gjeldende krav, men fungerer fint som den er.





# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Huset har oppgraderte overflater med lite bruksslitasje:  
Belegg på gulv, malte veggplater, standard himlingsplater med stedvis monterte akustikkplater.  
Åpen montert ventilasjonsanlegg.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Huset har etasjeskiller med trebjelkelag og stubbegulv mot krypkjeller.  
Noe knirk entregulv.  
Ingen større avvik høydeforskjeller, utført med laser i alle rom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe knirk entregulv, bør undersøkes nærmere.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat for undersøkelse, eventuelle kostnader tiltak kommer i tillegg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Krypkjeller

# Tilstandsrapport

Huset har trebjelkelag og stubbegulv mot krypkjeller.  
Noen små skader i stubbegulv som bør lappes.  
Det er ikke lagt fuktsperre mot grunn.  
Begrenset ventilering, varm og klam luft når jeg åpnet luke.  
Kunne ikke se så mange ventiler.

## Vurdering av avvik:

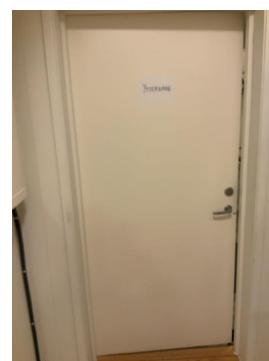
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken, og begrenset ventilering.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør legges fuktsperre på grunn, og etabler bedre lufting/luftgjennomstrømning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM MED KJØKKENINNREDNING

#### Generell

Kombinert vaskerom og grovkjøkken.  
Belegg på gulv som har oppbrett i vaskeromsdel, gulvlist i kjøkkendel.  
Flatt gulv uten fall mot sluk.  
Ikke tette oppkanter belegg mot vegg, ikke belegg opp terskel ytterdør.  
Malte vegg og takplater.  
Åpent lagt balansert ventilasjon med varmeveksler.  
Tilluft åpning mot terskel dør.  
Rommet inneholder skyllekar, opplegg for vaskemaskin og stor kjøkkeninnredning uten oppvaskkum.

## ! TG 1 Innvendige dører

Huset har finerdører og noen nyere glatte malte innerdører, alle kompakte dører.  
En dør med registrert liten skade, men kommer under normal bruksslitasje.

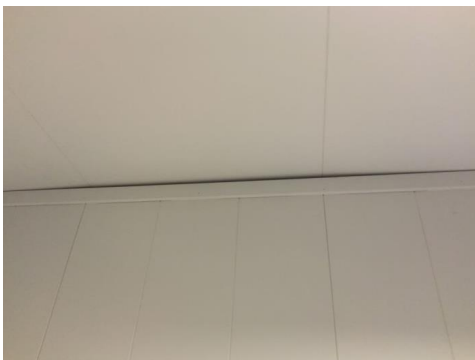
# Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM MED KJØKKENINNREDNING

## TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har malte vegg og himlingsplater.  
Glipper mellom tak og taklister enkelte steder.



ETASJE > VASKEROM MED KJØKKENINNREDNING

## TG 2 Overflater Gulv

Slett gulv uten fall mot sluk.  
Ikke oppbrett mot terskel ytterdør og mot kjøkkendel.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



ETASJE > VASKEROM MED KJØKKENINNREDNING

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Rommet har plastsluk med belegg klemt i sluk.  
Sluk lett tilgjengelig.  
Rørgjennomføring med belegg klemt litt opp på rør.



## ETASJE > VASKEROM MED KJØKKENINNREDNING

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder skyllekar, opplegg for vaskemaskin og stor kjøkkeninnredning uten oppvaskkum.



## ETASJE > VASKEROM MED KJØKKENINNREDNING

### ! TG 3 Ventilasjon

Rommet har balansert ventilasjon med varmeveksler + åpningsvindu med ventil.

Ikke i drift ved befaring.

#### Vurdering av avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## ETASJE > VASKEROM MED KJØKKENINNREDNING

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Ikke foretatt hulltaking, da det var vanskelig pga tilleggende konstruksjoner.  
Målt med fuktindikator i område uten avvik.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med finerte fronter og laminat benkeplate.  
Stål benkebeslag med 2 kummer.  
Integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr, kjøll og micro.  
Enkelte små skade/riss i skapfronter og kant benkeplate, normalt bruksslitasje.  
Mangler frontsokkel.  
Ventilator med avtrekk ut over komfyr.



# Tilstandsrapport



## ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkeninnredning med ventilator og avtrekk ut.



## ETASJE > TOALETTROM 2

### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 2 med belegg på gulv, malte veggplater og std himlingsplater. Rommet inneholder wc, servant på vegg, veggovn og avtrekksventil vegg. Tilluft ved terskel dør.



## SPESIALROM

# Tilstandsrapport



ETASJE > TOALETTROM 3

## TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom/garderobe med belegg på gulv med oppbrett vegg og gulvsluk, malte veggplater og std himlingsplater.

Rommet inneholder, wc, dusjkabinett, vaskerenne, veggovn og avtrekksventil vegg.

Tilluft ved terskel dør.

Antydning til fuktskader på veggplater rundt vaskerenne.

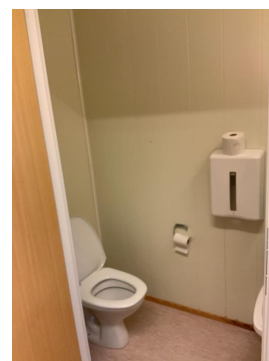


ETASJE > TOALETTROM

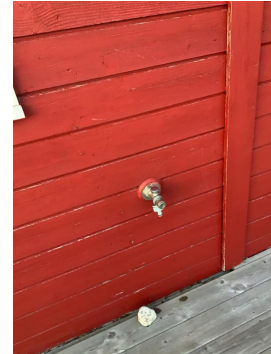
## TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, malte veggplater og std himlingsplater. Rommet inneholder wc, servant på vegg, veggovn og avtrekksventil vegg.

Tilluft ved terskel dør.



# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Huset har plast rør i rør vannledninger, samleskap (rørskap) med stengekran (ikke merket) og kontrollert avrenningsmulighet ved lekkasje i skap (lekkasjesikring).

Inntak vannledning og en del rørføringer synlig og tilgjengelig i krypkjeller.



### TG 2 Avløpsrør

Huset har plast avløpsrør, hovedsakelig åpent og tilgjengelig i krypkjeller. Lite avstivet og festet rør i krypkjeller, mulighet for at koblinger kan gå fra hverandre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

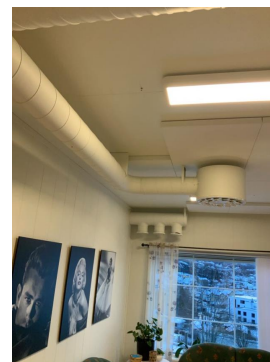
Lite avstivet og festet i krypkjeller, mulighet for at koblinger kan gå fra hverandre.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Kontroller og forbedre avstiving avløpsrør.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Ventilasjon

Huset har et større ventilasjonsanlegg med hovedenhet plassert på teknisk rom.

Åpent monterte ventilasjonskanaler i alle rom.

Lvert og montert av Ørnes Blikk.

Anlegget hadde driftstans ved befarings.

## Vurdering av avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegget, eventuelle utbedringer kommer i tillegg.

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Andre VVS-installasjoner

Huset har nyere varmepumpe luft/luft med innerdel i stue, utedel under terrasse mot vest.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Varmtvannstank

Huset har en nyere 200l VV bereder plassert på bod med gulvsluk. Mangler kontrollert avrenningsmulighet, men bereder plassert med ventil rett ved sluk, fungerer fint med denne løsning. Mangler fast el-tilkobling med servicebryter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## ! TG 1 Andre installasjoner

Fiber lagt frem til boligen.



## ! TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Huset har skjult el-installasjon, sikringsskap med automatsikringer og 63A hovedsikring.

3-faset uttak i bod.

Elbil lader montert ute i carport.

Vurder mer stikk eksempelvis på kontorer, så slipper man skjøteledninger med mange uttak.

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.

**2006**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

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

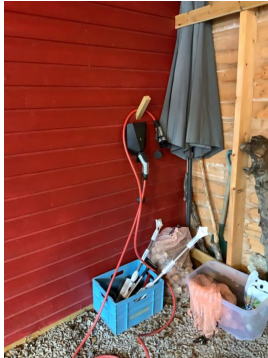
## Generell kommentar

Sjekk om det finnes dokumentasjon/samsvarserklæringer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



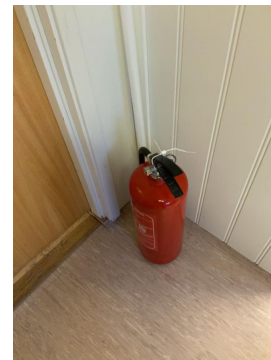
## Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Huset har tilfredsstillende med brannslukningsutstyr og brannvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Huset har drenering og utvendig fuktsikring fra byggeår. Synlig utvendig fuktsikring som mangler toppliste/tett overgang til mur. Fuktsikring ligger løs og har ingen funksjon flere steder. Ubehandlet lecamur bak. Dette bør fikses.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig utvendig fuktsikring som mangler toppliste/tett overgang til mur. Fuktsikring ligger løs og har ingen funksjon flere steder. Ubehandlet lecamur bak. Dette bør fikses.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktsikring må trekkes opp under kledning, evt må mur pusses og toppliste monteres mellom fuktsikring og mur. Slik det er nå trekker fukt i og gjennom mur, skaper fuktig miljø i kryperom og kan forårsake frostsprengning i mur, og mugg/råte i krypkjeller.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Huset har lecamurt ringmur med kryperom under hoveddel, carport anlagt på søylefundamenter.  
Begrenset med ventiler.  
Mur er ikke pusset over terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

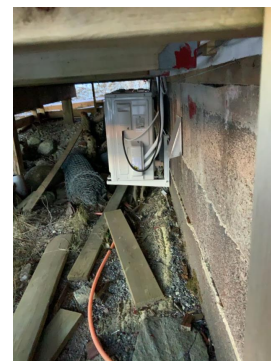
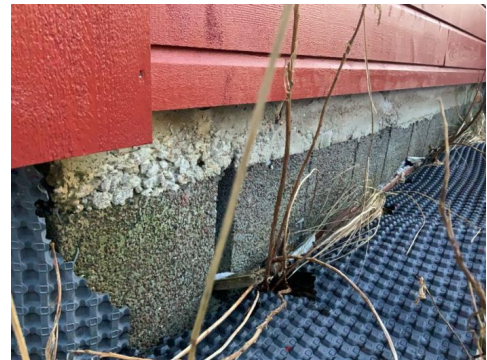
Begrenset med ventiler.  
Mur er ikke pusset over terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Puss/slemme mur over terreng, etabler bedre ventilasjon av krypkjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 2 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

Sørvendt flat /lett skrånet tomt med gode sol og lysforhold.  
Flott utsikt over innseiling Ørnes havn og kommunesenteret.  
Tomten er opparbeidet med mye terrasser og asfaltert innkjørsel og  
parkeringsareal foran inngang/carport.  
Skråning bak og foran på tomt ikke opparbeidet.

Mangelfull ivaretagelse av overflatevann bakside, står vann nedenfor  
skråning terreng, bør ivaretas bedre slik at vannet ledes mot grøft begge  
sider.

Ved snøsmelting og større nedbørmengder kan vannet komme inn mot  
usikret mur.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Huset er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger i  
plast.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**180 m<sup>2</sup>/165 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Kjøkken, Stue, 2 Garderobe, 3 Toalettrom, Vaskerom, 3 Bod, Gang, 2 Kontor, Entré, Teknisk rom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 2 900 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 3 850 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**2 900 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**2 900 000**

## Markedsvurdering

Eiendom beliggende i Øvre Mosvold på Ørnes, kommunesenteret i Meløy kommune.

Meget fin beliggenhet i sentrum med fjordutsikt og gode solforhold.

Gangavstand til Ørnes sentrum med kjøpesenter, skoler, idrettshall, hotell, småbåthavn og bensinstasjoner.

Boligen ligger i umiddelbar nærhet til fotballanlegg med kunstgressbane og flotte turområder.

Tidligere barnehage, benyttet til daglig tilbud omsorg siden 2018.

Bolig med mange muligheter på attraktiv tomt i Ørnes sentrum.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Korsnesveien 23 ,8150 ØRNES 133 m <sup>2</sup> 1986 3 sov	07-05-2024	3 190 000	<b>3 190 000</b>		3 190 000	<b>21 554</b>
2 Spildervika 7 ,8150 ØRNES 153 m <sup>2</sup> 1980 3 sov	03-10-2024	3 150 000	<b>3 050 000</b>		3 050 000	<b>18 485</b>
3 Granittveien 4 ,8150 ØRNES 235 m <sup>2</sup> 1984 6 sov	03-10-2024	4 590 000	<b>4 300 000</b>		4 300 000	<b>18 298</b>
4 Spilderdalsveien 35 ,8150 ØRNES 92 m <sup>2</sup> 1963 2 sov	26-11-2023		<b>1 580 000</b>		1 580 000	<b>17 174</b>
5 Nybrottsveien 9 ,8150 ØRNES 140 m <sup>2</sup> 1996 4 sov	21-08-2024	2 590 000	<b>2 400 000</b>		2 400 000	<b>13 260</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	Kr.	<b>3 350 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

Kr. **3 350 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	Kr.	<b>500 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	Kr.	<b>3 850 000</b>
--	-----	------------------



# 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

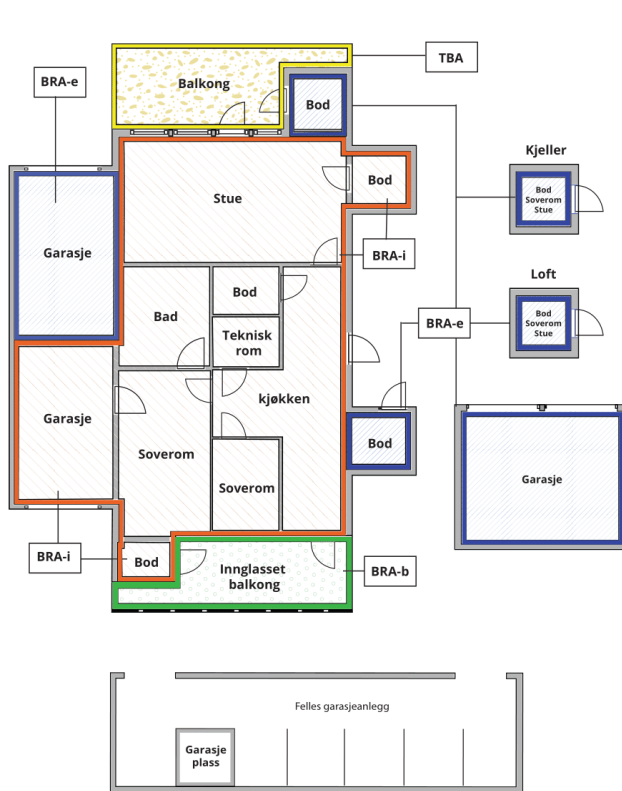
## Hva er måleverdig areal?

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)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindelning

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	165	15		180	60
<b>SUM</b>	<b>165</b>	<b>15</b>			<b>60</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>180</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken , Stue , Garderobe , Garderobe 2, Toalettrom , Vaskerom med kjøkkeninnredning, Bod , Toalettrom 2, Gang , Toalettrom 3, Kontor , Kontor 2, Entré , Teknisk rom	Isolert utebod , Sportsbod uisolert	

### Kommentar

På eiendommen finnes også lysthus/hagestue på ca 10m<sup>2</sup>, ikke tatt med i rapporten.

#### BRA-e:

Utebod (sportsbod) 9m<sup>2</sup>

Isolert platekledd bod 6m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	155	25

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.11.2024	Kåre Kildal	Takstingeniør
	Gode Øyeblikk Eiendom AS	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1837 MELØY	62	98		0	3095.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Øvre Mosvold 1 A

### Hjemmelshaver

Gode Øyeblikk Eiendom AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende i Øvre Mosvold på Ørnes, kommunesenteret i Meløy kommune. Meget fin beliggenhet i sentrum med fjordutsikt og gode solforhold. Gangavstand til Ørnes sentrum med kjøpesenter, skoler, idrettshall, hotell, småbåthavn og bensinstasjoner. Boligen ligger i umiddelbar nærhet til fotballanlegg med kunstgressbane og flotte turområder.

### Adkomstvei

Adkomst fra FV17 via Mosvoldveien og videre Øvre Mosvold.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting.

PS: Søknad bruksendring til bolig er innsendt, behandling i kommunen 14.12.24.

### Om tomten

Sørvendt flat /lett skrånet tomt med gode sol og lysforhold. Flott utsikt over innseiling Ørnes havn og kommunesenteret. Tomten er opparbeidet med mye terrasser og asfaltert innkjørsel og parkeringsareal foran inngang/carport. Skråning bak og foran på tomt ikke opparbeidet. Etablert ny innkjørsel og parkering, men har i tillegg mulig innkjørsel/parkering på nedre del av tomta.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
800 000	2018

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.11.2024		Finnes ikke		Nei
Eier	22.11.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.11.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	22.11.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	26.11.2024		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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

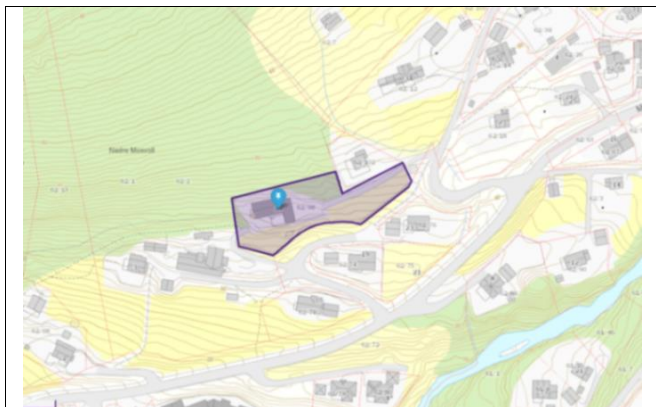
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PT8673>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Slemmestad Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	198250004
Adresse	Øvre Mosvold 1A		
Postnr.	8150	Sted	ØRNES
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	NHO forsikring, v/ Söderber & Partners	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Selger 1 Fornavn		Polise/avtalenr	6561.6
		Etternavn	Gode Øyeblikk Eiendom AS

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**2.3 Dersom arbeidet er søknadspiktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

Ledninger/rør ligger åpent under bygg. Har frosset en gang, under lengre kuldeperiode. Luke i grunnmur hadde da stått åpen. Se for øvrig tilstandsrapport.

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar



6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar Bruksendret fra næringseiendom til boligformål

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar Gjelder KUN bruksendring av eiendommen. Det er ikke gjort endring i innredning/utbygg kjeller eller loft ut over tilbygg carport.

**21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

**22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

**24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

## TILLEGSKOMMENTAR

Ventilasjonsanlegget er ikke i drift. En motor er defekt, og må byttes for å få dette i drift.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Gode Øyeblikk Eiendom As  
Strandveien 117  
8149 Neverdal

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	24/10521 - 4	Julie Meghedi Orbelians	13.01.2025

## Tillatelse til bruksendring Gnr. 62/98

Vi viser til søknad mottatt 25.09.2024, med tillegg mottatt 16.12.2024.

Søknaden gjelder bruksendring av bygg fra offentlig/privat tjenesteyting til boligformål på gnr. 62 bnr. 98 på adresse Øvre Mosvold 1A, 8150 Ørnes. Ansvarlig søker for tiltaket er Halså Bygg AS.

### Vedtaket

Meløy kommune gir tillatelse til bruksendring av bygg fra offentlig/privat tjenesteyting til boligformål på gnr. 62/98 på adresse Øvre Mosvold 1A, 8150 Ørnes. Vedtaket er fattet administrativt i henhold til delegert myndighet.

### Vilkår for vedtaket

Vi gir tillatelsen under forutsetning av at vilkårene nedenfor følges:

1. Bygningen eller deler av den må ikke bli tatt i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
2. Ved søknadspliktige endringer i bygget etter overtakelse, herunder oppgraderinger og tilpasninger til nytt formål, skal det sendes søknad til Meløy kommune for godkjenning i samsvar med plan- og bygningsloven.
3. Vilkår satt i plan og kommunalteknikk dispensasjonsvedtak i sak nr. 24/10526 den 16.12.2024 må etterkommes, herunder krav om vurdering av grunnforhold ved fremtidige byggetiltak i områder med aktsomhet for kvikkleire.

### Klagerett

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Nordland. Fristen for å klage er 3 uker fra vedtaket er blitt informert om. Eventuell klage skal sendes til Meløy kommune, Gammelveien 5, 8150 Ørnes.

### Ansvarsrett

Vi har registrert innleverte erklæringer om ansvarsrett for tiltaket. Eventuelle endringer av ansvarsrett må godkjennes av Meløy kommune. Arbeid på ansvarsområder der det ikke er levert erklæring, må ikke startes før vi har mottatt disse.

### Forholdet til plan- og bygningsloven

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

## Ferdigattest/brukstillatelse

Ansvarlig søker må søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse når tiltaket er ferdig. Etter at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, kan tiltaket tas i bruk.

### Vurdering i saken

Det er søkt om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1.

Søknaden er drøftet i et internt saksbehandlermøte i kommunen den 01.10.2024.

Det ble avholdt en forhåndskonferanse den 17.04.2024.

Det er gitt dispensasjon fra kommunedelplan for Ørnes for omdisponering av eiendom og bruksendring av eksisterende bygg i sak 24/10526 datert 16.12.2024.

Meløy kommune har i tråd med Plan- og bygningslovens § 31-4 gitt unntak fra tekniske krav fra teknisk forskrift (TEK17) §14 - Energi ved bruksendringen. Bygget er registrert som «annen primærhelsebygning» og er tidligere brukt som barnehage, og har derfor strengere tekniske krav enn det planlagte boligformålet.

Det anses som forsvarlig at fremtidige oppgraderinger og tilpasninger utføres av kjøper, slik at tiltakene er tilpasset deres behov. Unntaket bidrar til å redusere materialbruken og fremmer gjenbruk av eksisterende bygninger.

### Aktuelle lover

- Vedtak: plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1
- Overtredelsesgebyr: plan og bygningsloven § 32-8 og byggesaksforskriften § 16-1
- Ferdigattest/brukstillatelse: plan og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1
- Klage: forvaltningsloven § 28 og § 29, og plan- og bygningsloven § 1-9, jf. Forvaltningsloven § 29
- Meløy kommunes delegasjonsreglement godkjent av kommunestyret i sak 06/20, den 06. Februar 2020.

Med hilsen

Anne Marit Stork  
avdelingsleder

Julie Meghedi Orbelians  
rådgiver byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

Kopi til

Halsa Bygg As

Dalheimveien 2

8178

Halsa

Mottakere

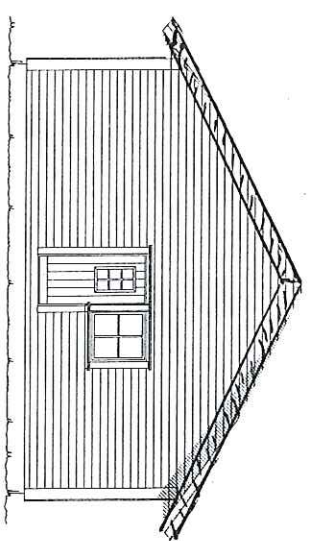
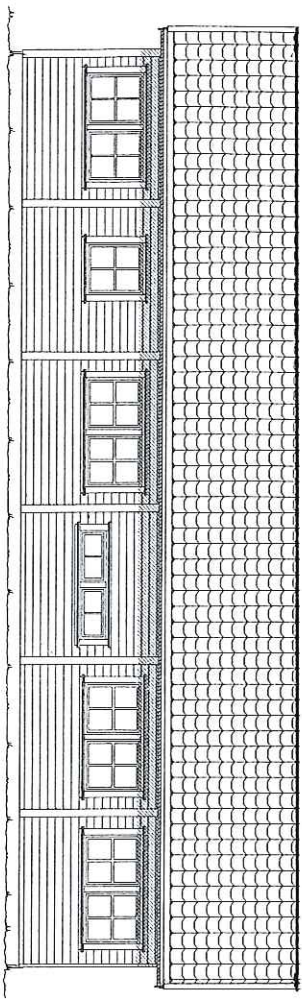
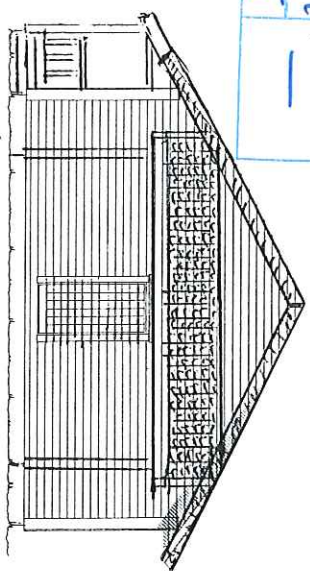
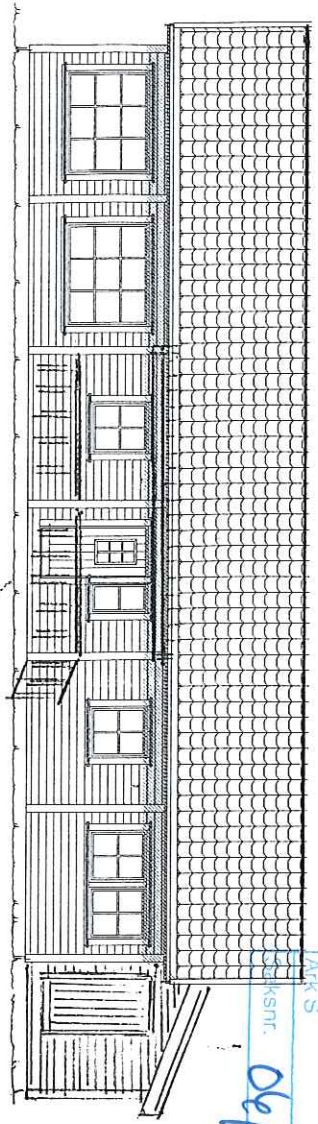
Gode Øyeblikk Eiendom  
As

Strandveien 117

8149

Neverdal

Dnr. 14707/04 Saknr. EKSJHAK  
 03 OKT. 2006  
 Ark P B566 62/kopi:  
 Ark S 142  
 Saksnr. 06/1124-5



B 196/06

a) 11.09.2006 ZK Korrekt tak (saltek 36\*)

Byggherre: Ørnes Gårdsbarnehage (Malhus AS)



Byggeendr.: Fasader

Dato: 05.09.2006

Byggekommune: Tronnesø

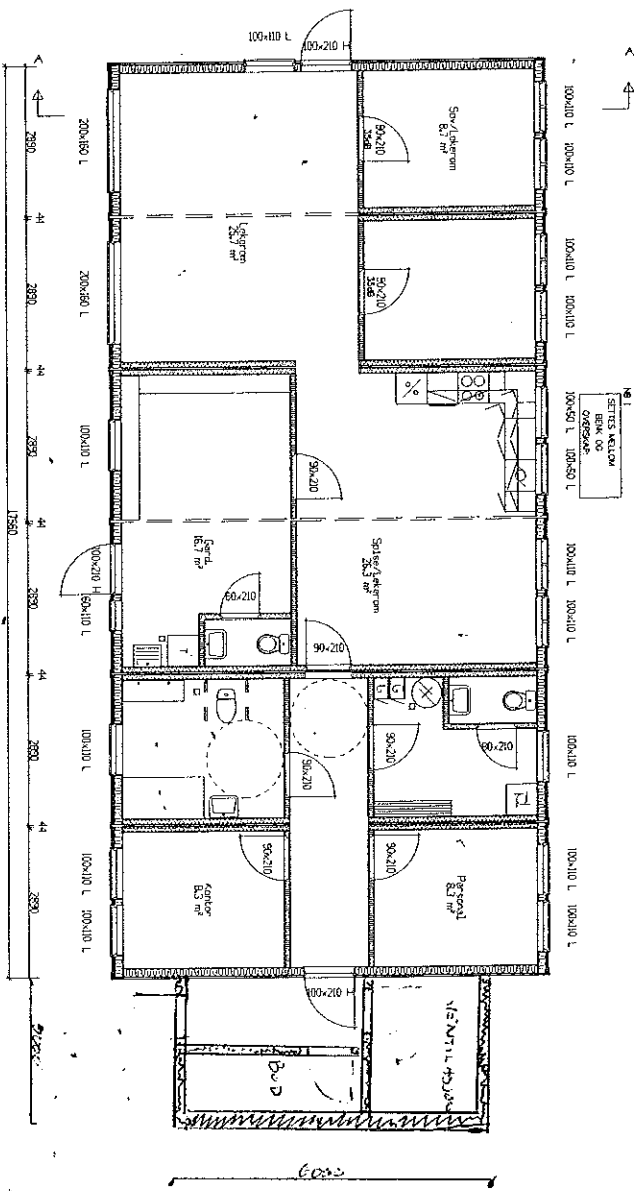
ArtIdv: 6B02

Slugn: ZK

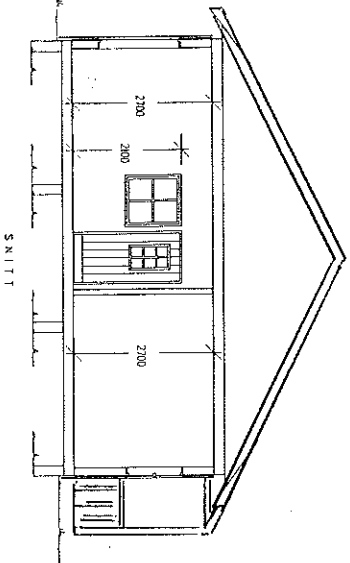


Kontr. skisse: M41  
 Kontr. ark: 100  
 Tegnr: 502

Tegningen må hverken kopi eller måtte kopieres, eller benyttes ved utferdigelse av arbeidet, uten tillatelse fra arkitektens i.



PLAN  
 Brutto areal = 1499 m²  
 BRA = 139 m²



B 196/bv

Bygger: Ørnes Gårdsbarnehage (Malthus AS)		Byggekommune: Trondheim	
Byggesed: Planer og snitt		Dato: 05.09.2006	
Kont. skisse: MÅI		Kont. arkiv: 6B02	
Kont. arkiv: 100		Kont. tegning: 501	
Kont. ledelse: 100		Kont. arkiv: 501	



Kongsno Modtilløsninger AS  
 Fabrikker AS  
 Tve, 7040 Kongsnes  
 Tlf. 73400000, www.kongsno.no

Tegningen må bæres i henhold til de tekniske bestemmelser og vil bli utlevert som kopi med mindre annet er avtalt. © DATA DESIGN SYSTEM

# Bestemmelser til Meløy kommuneplan 2013-2025

jf. plan- og bygningsloven (PBL) § 11-5

Bestemmelsene omfatter oversiktsplanen for kommunen og kommunedelplanene for Reipå, Ørnes, Neverdal, Glomfjord, Engenbreen, Halså og Engavågen.

## 1. Bebyggelse og anlegg

### 1.1 Plankrav (PBL § 11-9, nr. 1)

- a) I områder avsatt til utbyggingsformål, hvor det er satt krav om reguleringsplan, må arbeid og tiltak som nevnt i PBLs §§ 20-1, 20-2, 20-3, samt fradeling etter PBLs § 26, ikke finne sted før området inngår i slik reguleringsplan. Dette gjelder både arbeid som krever byggetillatelse og tiltak som er unntatt søknadsbehandling. Tiltak som åpenbart ikke vil vanskeliggjøre en framtidig regulering kan fritas fra plankravet.
- b) I boligområder uten plankrav (K i tabell) skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 30 % av tomtens areal. Gesimshøyde skal være maks 7 meter og mønehøyde maks 8,5 meter.

### 1.2 Krav til infrastruktur, utforming (PBL § 11-9, nr. 4)

- a) I områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester er tilfredsstillende etablert.
- b) Bebyggelsen skal plasseres og underordne seg markerte landskapsdrag, og mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares.
- c) Det skal tas hensyn til kulturlandskapet og estetisk utforming.

### 1.3 Universell utforming

Universell utforming skal innarbeides i all kommunal planlegging og utbygging i tråd med plan- og bygningslovens formål i § 1-1 og tilhørende forskrifter, jf. diskriminerings- og tilgjengelighetsloven.

### 1.4 Energiforsyning

Offentlige bygg og større bygninger skal benytte annen energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet og fossile brensler til oppvarming, jf. krav til energiforsyning i byggteknisk forskrift § 14-7.

### 1.5 Krav til uteareal (PBL § 11-9, nr. 5)

Ved boligbygging skal leke- og oppholdsareal for barn og unge vurderes. Oppholdsareal/lekeareal og boliger skal ferdigstilles samtidig.

Nye boliger kan tillates bygget dersom følgende krav kan tilfredsstillers:

- a) I rimelig nærhet fra boligen skal det være muligheter for lek og opphold (nærlekeplass) for barn (0 - 7 år) og voksne. Arealet skal være minst 100 m<sup>2</sup>. I sentrumsområder er normen 25 m<sup>2</sup> per boenhet.
- b) I rimelig nærhet fra boligen skal det finnes muligheter for plasskrevende aktiviteter som ballek, sykling, ski m.m. Arealet skal være minst 2 daa (kan deles på flere områder).
- c) Lekearealene skal ha solrik beliggenhet, være mest mulig skjermet mot støy, vind og snødrev, være flatere enn 1:3 og være tilfredsstillende belyst. Videre skal områdene være sikret mot støy (maks 55 dB(A) ekvivalent), forurensning og annen helsefare. Lekeplass og uteoppholdsarealer skal ikke plasseres i nærhet av høyspent kraftledning.
- d) Atkomsten til lekearealene skal være langs gang- og sykkelvei, fortau eller lite trafikkert vei. De ulike aktiviteter må skjermes slik at de kan foregå uten konflikt med hverandre og naboer.



## **1.6 Garasjer**

Følgende bestemmelser gjelder i boligområder i kommuneplanens arealdel og erstatter bestemmelser i reguleringsplaner vedtatt før 2013:

- a) I boligområder tillates det at garasje oppføres som tilbygg til bolig eller som frittstående garasjebygg. Garasje som tilbygg til bolig og frittstående garasjebygg kan oppføres med et areal der verken BRA eller BYA overstiger 50 m<sup>2</sup>. Garasje kan innenfor bestemmelsene i plan- og bygningsloven og byggeforskriftene oppføres med redusert avstand til eiendomsgrense.
- b) Der det ikke er til hinder for sikt og trafikkavvikling kan garasjer plasseres inntil 3 meter fra regulert veikant på kommunale og private veier. Dersom garasjeporten vender mot regulert kommunal eller privat vei, må avstanden til regulert veikant være minst 6 meter.
- c) Garasjebygg kan innenfor de arealbegrensninger som er gitt i pkt. a, oppføres i kombinasjon med andre romfunksjoner som tilleggsrom til bolig/boenhet på eiendommen. Etablering av ny selvstendig boenhet krever særskilt avklaring i forhold til arealplaner.
- d) I regulerte boligområder skal bebygd areal av bygninger ikke overskride 30 % av tomtens areal (BYA=30 %).
- e) Gesimshøyde skal være maks 3,0 meter og mønehøyde maks 5,5 meter.

## **1.7 Naust og flytebryggeanlegg m.m.**

- a) Ny naustbebyggelse skal etableres i naustområdene (NA), i grupper på maksimalt 10 naust.
- b) Naust, flytebrygger og båtplasser må tilpasses terreng- og landskapsformer og må ikke være i konflikt med nærings-, natur- eller friluftsinnteresser, herunder badeplasser. Atkomst til strandsonen skal ivaretas.
- c) Naust skal ha saltak og ensartet farge. Naust i tilknytning til fritidsbruk kan ha maksimalt bruttoareal på 40 m<sup>2</sup> og mønehøyden på maksimalt 4,0 meter.
- d) Naust skal benyttes til oppbevaring av båt og redskap i tilknytning til båtbruk. Naust skal ikke innredes med tanke på overnatting eller personopphold i fritidssammenheng.
- e) I områder med reguleringsplan tillates det bygd sjøhus etter nærmere bestemmelser.

## **2. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)**

### **2.1 LNFR-1 områder hvor spredt utbygging ikke er tillatt**

- a) Innenfor områdene merket LNFR-1 tillates ikke spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse samt fradeling, med unntak av tiltak tilknyttet stedbunden næring.
- b) Tiltak i tilknytning til eksisterende bebyggelse, som åpenbart ikke er i strid med landbruks-, natur-, friluft- eller reindriftsinteresser, kan tillates.
- c) Mindre tiltak som gapahuk, grillhytter og andre tiltak som fremmer friluftsliv for allmennheten, og er i tråd med LNFR-formålet, kan tillates.
- d) Dersom det gis tillatelse til bebyggelse i LNFR-1 områder, skal bestemmelsene i pkt. 2.4 benyttes.

**2.2 LNFR-2 områder for spredt bolig- og næringsbebyggelse**

Innenfor områdene merket LNFR-2 tillates spredt bolig- og næringsbebyggelse, med det antall som er oppført i oversikten under.

Følgende omfang av spredt boligbebyggelse tillates i planperioden:

Område	Nye boliger	Areal (dekar)	Plan-krav	Merknad
SB101 Ågskardet, gnr. 14/4	5	9	K	Bolig- / næringsbebyggelse
SB102 Ågskardet vest	6	149	K	
SB103 Sneland, Holandsfjorden	7	565	K	
SB104 Bjæringen	5	260	K	
SB105 Kjeldal	4	137	K	
SB106 Oldra, Engavågen	7	263	K	
SB107 Jenslund, Engavågen	6	408	K	
SB108 Vassdalsvik	4	313	K	
SB110 Røsshagen, Meløya	4	153	K	
SB111 Meløysjøen, Meløya	3	36	K	
SB112 Kråkvika, Meløya	4	72	K	
SB113 Stanghågen, Meløya	3	48	K	
SB114 Bakken, Meløya	4	82	K	
SB115 Solhaug, Meløya	3	50	K	
SB116 Tukthuset, Meløya	4	34	K	
SB117 Svenningen	4	178	K	Bolig- / fritidsbebyggelse
SB118 Innerstøtt	5	596	K	Bolig- / fritidsbebyggelse
SB119 Selstad	5	212	K	
SB120 Bolga	5	410	K	
SB121 Balset – Valøya, Mesøya	10	1247	K	
SB122 Herstad gnr. 10/2	3	10	K	Skredfare må avklares før utbygging
SB201 Fore, Reipå	8	195	K	
SB202 Marklandsveien gnr. 67/5	5	34	K	
SB203 Marklandsveien gnr. 67/30,44	3	29	K	
SB301 Spilderdalen, gnr. 56/8	4	10	K	
SB401 Neverdal gnr. 49/4	3	6	K	
SB602 Halsosveien, Halså	10	295	K	
SB603 Halså sør, gnr. 26/1	5	26	K	
SB604 Forøya, gnr. 27/2	4	15	K	
SB605 Halså øst, gnr. 28/4	8	22	K	
SB606 Forøy gnr. 27/13	3	8	K	
SB701 Engen	4	274	K	
SB702 Svartisen	2	123	K	
SB801 Vågsbotn, Engavågen	8	36	K	
SB802 Jektvika - Storsanden, Grønøya	10	166	K	

E = Eksisterende reguleringsplan e.l. gjelder.

R = Krav om reguleringsplan før fradeling/ utbygging tillates.

K = Kan fradeles og bebygges med hjemmel i kommunedelplanens arealdel. Det kan stilles krav om situasjonsplan med tilhørende infrastruktur i egnet målestokk.

X = Omfang / antall avklares i reguleringsplan.

**2.3 LNFR-3 områder for spredt fritidsbebyggelse**

Innenfor områdene merket LNFR-3 tillates spredt fritidsbebyggelse, med det antall som er oppført i oversikten under.

Følgende omfang av spredt fritidsbebyggelse tillates i planperioden:

Område	Nye boliger	Areal (dekar)	Plan-krav	Merknad
SF101 Kistaksla, Meløya gnr. 77/10	6	30	K	Skredfare må avklares før utbygging.
SF102 Kjølisholmen, Meløya	8	33	K	Spesielle hensyn til kulturminner.
SF104 Melan, Bolga gnr. 2/24	4	20	K	
SF105 Storvika, Bolga	6	40	K	
SF106 Korsvika, Ågskardet	8	464	K	Bolig- / fritidsbebyggelse
SF107 Nattnålshågen, Ågskardet gnr. 12/2	4	51	K	
SF108 Stavnes, Åmøya	5	20	K	
SF109 Stokkvika, Åmøya, gnr. 3/1	5	18	K	
SF110 Kjørågvika, Åmøya	4	100	K	Skredfare må avklares før utbygging.
SF111 Marken, Reipå	5	418	K	
SF113 Sirineset, Ågskardet	5	36	K	
SF114 Ågvatnet øst gnr. 14/4	5	53	K	
SF115 Øysund sør gnr. 71/5	5	43	K	
SF116 Teksmona gnr. 65/11	2	14	K	
SF117 Selstad gnr. 48/3	2	4	K	
SF118 Skålvika gnr. 25/1	4	85	R	Det stilles krav om reguleringsplan for avkjørsel fra fylkesvei 17.
SF120 Storvika gnr. 25/1	2	57	K	
SF121 Bogneset gnr. 7/62	3	5	K	Skredfare må avklares før utbygging.
SF122 Åmnes	5	27	K	Bolig- / fritidsbebyggelse
SF123 Sandvika gnr. 43/1	2	54	K	
SF124 Pershågen, Meløya gnr. 77/41	3	2	K	
SF201 Mølvika, Reipå	5	140	K	Skredfare må avklares før utbygging. Før bygging kan skje, skal situasjonsplan sendes på høring til reindriftsforvaltningen.
SF202 Fore gnr. 68/1	3	18	K	Skredfare må avklares før utbygging.
SF301 Spildervatnet gnr. 56/18	4	12	K	
SF601 Æsøyneiset, Halså	5	55	K	
SF602 Kobbekjærelva sør gnr. 26/9	3	20	K	
SF603 Slettan gnr. 28/16	3	16	R	Det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan som ivaretar kulturminneverdiene i området.
SF801 Storøya, gnr. 39/38	5	31	K	

E = Eksisterende reguleringsplan e.l. gjelder.  
R = Krav om reguleringsplan før fradeling/ utbygging tillates.  
K = Kan fradeles og bebygges med hjemmel i kommunedelplanens arealdel. Det kan stilles krav om situasjonsplan med tilhørende infrastruktur i egnet målestokk.  
X = Omfang / antall avklares i reguleringsplan.

## **2.4 For områder med spredt utbygging uten plankrav (K i tabell) gjelder følgende bestemmelser:**

- a) I områder for spredt boligbebyggelse skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 30 % av tomtens areal. Gesimshøyde skal være maks 7 meter og mønehøyde maks 8,5 meter.
- b) For spredt fritidsbebyggelse kan det tillates fradelt tomter på inntil 1 dekar. For hyttetomter settes maks tillatt bebygd areal (BYA) til 200 m<sup>2</sup>. BYA inkluderer alle former for målbart areal, som hytte, naust, uthus, anneks, garasje og altan/balkong m.m. Flytebrygge omfattes ikke av dette. Gesimshøyde skal være maks 5,0 meter og mønehøyde maks 7,0 meter. Øvre grense for den enkelte bygning er 110 m<sup>2</sup> (BYA).
- c) Det kan ikke fradeles eller bygges på dyrka jord, på skogsmark med høy bonitet eller i plantefelt.
- d) Atkomst til spredt bebyggelse skal ikke foregå over dyrka jord.
- e) Garasje og andre mindre uthus i tilknytning til eksisterende bebyggelse kan tillates.
- f) Mindre kommunaltekniske anlegg for eksisterende bebyggelse kan tillates.
- g) Det kan ikke fradeles eller bygges på områder som er i konflikt med reindriftens flyttleier, jf. reindriftingslovens § 22.

## **2.5 Naust og flytebryggeanlegg m.m.**

- a) Ny naustbebyggelse skal fortrinnsvis etableres i naustområdene (NA), i grupper på maksimalt 10 naust.
- b) Utforming av naustbebyggelse skal følge bestemmelsene i pkt. 1.7.
- c) Det tillates flytebrygger med lengde på inntil 10,0 m. Landgang kommer i tillegg avhengig av stedlige forhold og topografi.
- d) For større naust- og flytebryggeanlegg kan det kreves reguleringsplan, jf. PBL § 11-9 nr. 1.

### **Opplysende retningslinje:**

*Når det gjelder tiltak i sjø, som flytebryggeanlegg m.m., må det også innhentes tillatelse etter havne- og farvannsloven.*

## **2.6 Byggeforsbud langs sjø, vann og vassdrag**

- a) Innenfor en sone på 100 meter fra sjø og 50 meter fra vann og vassdrag tillates ikke fradeling / bygging av ny bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse. For naust og flytebrygger gjelder egne bestemmelser.
- b) Forbudet gjelder også iverksetting av nye eller utvidelse av eksisterende massetak.
- c) I LNFR-2 og LNFR-3 områdene skal bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse ikke plasseres nærmere enn 50 meter langs sjø, vann og vassdrag, med mindre det er fastsatt en byggegrense som er nærmere.
- d) Mindre tiltak i tilknytning til eksisterende bebygde eiendommer kan tillates.
- e) Gapahuk o.l. som er åpen for allmennheten omfattes ikke av byggeforsbudet.
- f) På øyer hvor topografi og vegetasjon ikke ligger særlig godt til rette for utbygging, er bebyggelse ikke tillatt.

## **2.7 Utforming**

- a) Bebyggelsen skal plasseres og underordne seg markerte landskapsdrag, og mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares.
- b) Det skal tas hensyn til kulturlandskapet og estetisk utforming.
- c) På fritidsboliger skal det velges mørke og matte farger på vegger og tak for å unngå refleksvirkninger.

## **2.8 Plankrav (PBL § 11-9, nr. 1)**

Dersom ny bebyggelse i LNFR-2 og LNFR-3 områdene utgjør flere enheter enn det som er oppført i bestemmelsene nr. 2.2 og 2.3, kreves godkjent reguleringsplan før tiltak iverksettes.

## **2.9 Krav til uteareal (PBL § 11-9, nr. 5)**

Ved boligbygging skal leke- og oppholdsareal vurderes for barn og unge. Oppholdsareal/lekeareal og boliger skal ferdigstilles samtidig.

## **2.10 Avkjørsels og avstandsbestemmelser for fylkesveiene**

Ved lokalisering av tiltak nevnt i lovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3 (arbeid som krever byggetillatelse m. m.) i LNFR-områder for spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse og innenfor byggeområder gjelder slike bestemmelser for avkjørsler:

- a) Alle avkjørsler skal oppfylle Statens vegvesen sine krav til avkjørselsutforming.
- b) Langs fylkesvei 17 tillates som hovedregel ikke nye avkjørsler. Gjennom reguleringsplan kan ny avkjørsel tillates når særlige forhold tilsier det. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet. Utvidet bruk av avkjørsel kan tillates når avkjørselen betjener et visst antall boliger fra før.
- c) Når forholdene ligger særlig godt til rette og det ikke kan henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel, kan tillatelse til ny avkjørsel gis langs fylkesvei 452 mellom Halså og Vassdalsvik.
- d) Langs fylkesveiene skal nye avkjørsler henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel når forholdene ligger til rette for det.
- e) Byggegrense mot alle fylkesveier er 50 meter fra veimidte.

# **3. Hensynssoner (PBL § 11-8)**

## **3.1 Drikkevannforsyning**

Innenfor område angitt som hensynssone H110-Sikringszone nedslagsfelt, gjelder følgende bestemmelser for hensynssone 1 og 2 (H110 med løpenr. 1-18):

- a) Etablering av ny aktivitet eller fysiske tiltak som kan medføre fare for forurensning av vannkilden 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.

Tilleggsbestemmelser for sone 1 som gjelder tilgrensende areal til vannkilden inkludert eventuell strandlinje (H110 med løpenr. 2, 3, 5, 8, 10, 12, 15, 16, 17):

- a) I et 15-metersbelte rundt vannet skal vegetasjonssonen bevares. Vegetasjon kan fjernes i enkelte punkter for å sikre allmenhetens adgang til vassdraget.
- b) Bruk av motoriserte fartøyer og innretninger tillates ikke nærmere enn 15 meter fra kilde og tilførselsbekker med årssikker vannføring.
- c) Kloakkutslipp tillates ikke.
- d) For områder med jordbruksdrift må ikke driftsomfang knyttet til husdyrhold økes vesentlig i forhold til eksisterende nivå. Gjødning med husdyrgjødsel må ikke forekomme nærmere enn 50 m fra vannkilde eller 15 m 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.

For Bolga vannverk gjelder tinglyste klausuleringsbestemmelser for del av sonen. Vannkilde defineres som grunnvannsbrønnens influensområde samt inngjerdet område. På Bolga tillates ikke tilrettelegging for friluftsliv i sonen.

Tilleggsbestemmelser for sone 2 (H110 med løpenr. 1, 4, 6, 7, 9, 11, 13, 14):

For bygging og andre tiltak som kan bli aktuelle gjennom dispensasjonbehandling o.l. skal det tas særlige hensyn til drikkevannsinteressene. Avløpsløsninger som ikke medfører utslipp kan da eventuelt vurderes.

### **3.2 Støy**

Innenfor område angitt som hensynssone H210 – Støy (rød sone i Glomfjord sentrum og på Æsøya, med eksisterende påvist støy over grenseverdi) er det ikke tillatt med ny støyfølsom bebyggelse.

Innenfor område angitt som hensynssone H220 - Gul sone (med mulig fare for fremtidig støy over grenseverdier) i Glomfjord sentrum og på Æsøya, skal tiltak vurderes opp imot eksisterende støymålinger.

### **3.3 Skred**

Innenfor område angitt som hensynssone H310 – Skred, er det ikke tillatt med bebyggelse eller offentlige tiltak og installasjoner uten at skredfaren først er vurdert av faglig godkjent instans/person.

### **3.4 Storm-/springflo**

Innenfor område angitt som hensynssone H320 – Stormflo, er det ikke tillatt med bebyggelse eller offentlige tiltak og installasjoner uten at det iverksettes skadeforebyggende tiltak. Bygninger som har en naturlig tilknytning til sjøen og som ikke er beregnet for varig opphold, f.eks. naust, kan tillates.

Innenfor område der det ikke foreligger kart med høydekoter med en ekvidistanse på 1 meter, skal det i forbindelse med plan- og byggesaker gjennomføres kartlegging og vurdering av faren for stormflo.

### **3.5 Høyspentanlegg**

Innenfor område angitt som hensynssone H370 - Høyspent, er det ikke tillatt med bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse uten en nærmere vurdering av strålefare.

### **3.6 Transportinfrastruktur**

Innenfor område angitt som hensynssone H410 – Infrastruktur (framtidig fylkesvei 17 Storvika-Reppen alt. 1, 2.1 og 2.2 a og b, fastlandsforbindelse Meløya), skal det for å sikre miljø- og samfunnsmessige gode helhetsløsninger, utarbeides områderegulering som viser hovedtilknytningspunkt og hovedtraséer for veier.

### **3.7 Landbruk**

Innenfor område angitt som hensynssone H510 – Landbruk, skal det av hensyn til landbruksinteressene, ikke tillates tiltak som forringer jordvernet. Tiltak som splitter opp landbruksjord eller forringer driftsgrunnlaget på det enkelte bruk bør unngås.

### **3.8 Friluftsliv**

Innenfor område angitt som hensynssone H530 – Friluftsliv, bør det med sikte på å sikre viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv.

### **3.9 Naturmiljø**

Innenfor område angitt som hensynssone H560 – Naturmiljø, bør det med sikte på å bevare naturmangfold og sammenhengende leveområder for arter, ikke tillates tilrettelegging for endret bruk og/eller nye tiltak før området er nærmere kartlagt og naturmangfoldverdiene sikret gjennom eventuell område- eller detaljregulering.

### **3.10 Kulturmiljø**

Innenfor område angitt som hensynssone H570 – Kulturmiljø, bør det med sikte på å bevare viktige historiske trekk i landskap og bebyggelse, ikke tillates rivning av bebyggelse eller gis tillatelse til større bygge- og anleggstiltak, før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og sikret gjennom eventuell område- eller detaljregulering.

### **3.11 Båndlegging for regulering**

Innenfor område angitt som hensynssone H710, er arealet båndlagt for framtidig regulering etter plan- og bygningsloven. Dette gjelder to industriområder for ilandføring av olje og gass på Balset på Mesøya og Kjørågvik på Åmøya. Det kan ikke gjennomføres tiltak i hensynssonene, som kan vanskeliggjøre eller fordyre planlegging og utbygging av industriområdene.

### **3.12 Naturvern**

Innenfor område angitt som hensynssone H720 – Båndlegging etter naturvern-/naturmangfoldloven, skal forvaltningen skje etter forskrift fastsatt for hver enkelt område. Dette gjelder Saltfjellet-Svartisen nasjonalpark, Láhko nasjonalpark, Teksmona naturreservat, Småvatnan naturreservat, Enga naturreservat, Støttværet naturreservat og Flatværet-Varkgård naturreservat.

### **3.13 Kulturminner**

Innenfor område angitt som hensynssone H730 – Båndlegging etter kulturminneloven, er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

### **3.14 Reguleringsmagasin**

Innenfor område angitt som hensynssone H740, som omfatter reguleringsmagasinene Storglomvatnet, Øvre Navervatnet, Nedre Navervatnet, Øvre Glomvatnet og Lysvatnet skal det ikke iverksettes tiltak som er i strid hensynsformålet, med mindre det er avklart med berørte instanser.

## **4. Områder for råstoffutvinning (PBL § 11-7, nr. 1)**

### **4.1 Plankrav (PBL § 11-9, nr. 1)**

For områder avsatt til råstoffutvinning hvor det er satt krav om reguleringsplan, må arbeid og tiltak som nevnt i PBLs §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling etter § 26, ikke finne sted før området inngår i slik plan. Dette gjelder arbeid som krever byggetillatelse og tiltak som er unntatt melding og søknadsbehandling.

## 5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 11-7, nr. 6)

### 5.1 Drikkevannskilder

For vannflate, vannsøyle og bunn i drikkevannskilder gjelder følgende bestemmelser, (PBL § 11-11 nr. 3):

- Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende aktivitet eller fysiske tiltak som kan medføre fare for forurensing av vannkilden tillates ikke.
- Bruk av motoriserte fartøyer og innretninger tillates ikke.
- Bading tillates ikke.
- Kloakkutslipp tillates ikke.
- Tilrettelegging for hus-/beitedyrs tilgang til og opphold ved vannkilden tillates ikke, som plassering av saltstein, ledegjerde e.l.

### 5.2 Bestemmelsesområde flerbruk akvakultur / ferdsel (PBL § 11-11 nr. 3)

Bestemmelsesområdene 1-7 omfatter både akvakulturformål og ferdselsformål. Innenfor bestemmelsesområdene tillates det etablering av fortøyning til akvakulturanlegg, men fortøyningene må ligge under -25 meter. Akvakulturaktivitetene må ikke komme i konflikt med ferdselen.

#### Opplýsende retningslinjer:

- Innenfor akvakulturområdene (A101 – A117) er det avsatt areal for etablering av akvakulturanlegg. Akvakulturanlegg kan ikke legges i eller opptil hvit sektor vist på sjøkart, eller i konflikt med skipsleder vist i arealplanen, 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.
- På resterende sjøareal tillates ikke etablering av akvakulturanlegg da her foreligger viktige interesser for ferdsele, farleder, fiske, natur og friluftsliv.

<b>Akvakulturområder - Meløy kommuneplan 2013 - 2025</b>		
Tabellen viser en oversikt over akvakulturområder i kommuneplanen, med eksisterende akvakulturtilatelser. Opplysningene i høyre kolonne er hentet fra Fiskeridirektoratets register på <a href="http://www.fiskeridir.no">www.fiskeridir.no</a> den 12.02.2013.		
Nr.	Sted	Eksisterende akvakulturlokaliteter/-tillatelser
A101	Støtt, Vakthusleia	Ingen
A102	Støtt, Lomøya	Ingen
A103	Indrestøtt SV	Ingen
A104	Gåsvær SØ	Ingen
A105	Teksmona S	<ul style="list-style-type: none"> <li>Teksmona, AH0001/R0001/R0006/R0008/R0030/VS0001/VS0002/VS0005 – Nova Sea AS/ Torris Products LTD AS/ Polarlaks II AS - Laksefisk</li> </ul>
A106	Glomfjorden S; Sandvika	<ul style="list-style-type: none"> <li>Isbergan, ME0001/ME0005 – Torris Products LTD AS – Laksefisk</li> </ul>
A107	Vassdalsvik	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vassdalsvik, ME0001/ME0005 – Torris Products LTD AS – Laksefisk</li> </ul>
A108	Meløya, Røsshagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Meløysjøen, ME0051/ME0052/ME0053/ME0054 – Codfarmers ASA – Torsk</li> </ul>
A109	Meløya, Vassvika	Ingen
A110	Meløyværet øst	Ingen
A111	Meløyværet vest	Ingen
A112	Bolgværet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rotholmen, ME0010/ME0028/TN0001/TN0003/</li> </ul>



		TN0004/TN0005 – Nova Sea AS/Torris Products LTD AS – Laksefisk <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stovvika, ME0010/ME0028/TN0001/TN0003/ TN0004/TN0005 – Nova Sea AS/Torris Products LTD AS – Laksefisk</li> </ul>
A113	Ågskardet, Åbotsvika	Ingen
A114	Holandsfjorden, Skålsvika	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Skålsvika 1, ME0010/ME0028/TN0001/TN0003/ TN0004/TN0005 – Nova Sea AS/Torris Products LTD AS – Laksefisk</li> <li>• Skålsvika 2, ME0010/ME0028/TN0001/TN0003/ TN0004/TN0005 – Nova Sea AS/Torris Products LTD AS – Laksefisk</li> </ul>
A115	Holandsfjorden, Rendalsvika	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rendalsvik, ME0010/ ME0028/TN0001/TN0003/ TN0004/TN0005 – Nova Sea AS/Torris Products LTD AS – Laksefisk</li> </ul>
A116	Åmøya vest, Frosvika	Ingen
A117	Skardsfjorden, Herstad	Ingen

Skjellanlegg (retningslinjer vedtatt av planutvalget i sak 05/01 den 31.01.2001):

- Hvert enkelt anlegg skal ha ensartet form og farge på oppdriftsmidlene.
- Oppdriftsmidlene skal fortrinnsvis ha kulerund form, være mørk og nøytral på farge, enten grå, svart eller blå. Unntaket er markeringsbøyene som må tilfredsstille nødvendige krav med hensyn til sikkerhet.
- Anlegget skal legges ut med parallelle linjer i rettvinklet form og parallelt med strandlinja.
- Ved opphør av skjell dyrking må området ryddes tilbake til opprinnelige stand. Alt av fortøyning og lignende må ryddes bort.
- I utgangspunktet skal skjell dyrkingsanlegg etableres innenfor områder avsatt til oppdrettsformål i kommuneplanens arealdel. Det skal foreligge særlige grunner for å gi dispensasjon fra denne bestemmelsen.

- Langs hovedvassdragene Reipåvassdraget, Mosvoldelva, Spildervassdraget, Neverdalsvassdraget, Selstadvassdraget, Kilvikvassdraget, Engebrevassdraget, Storåga i Bjæringen og Ågvassdraget skal det i størst mulig grad bevares en inngrepsfri kantvegetasjonssone på inntil 25 meter fra naturlig strandlinje.
- Langs sjøen og øvrige vann og vassdrag bør det opprettholdes en slik sone på minst 10 meter.
- Våtmarksarealer langs vassdrag bør ikke dreneres eller fylles opp.
- Vassdragsnære arealer bør ikke avdekkes eller overflatebehandles, slik at det medfører fare for erosjon eller avrenning av overflatevann direkte til vassdraget.

## 6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

### 6.1 Plankrav

For områder avsatt til veiformål hvor det er satt krav om reguleringsplan, må arbeid og tiltak som nevnt i PBLs §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling etter § 26, ikke finne sted før området inngår i slik plan. Dette gjelder både arbeid som krever byggetillatelse og tiltak som er unntatt melding og søknadsbehandling.

## 7. Generelle bestemmelser og retningslinjer

### 7.1 Tidligere planer

Tidligere vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder såfremt ikke annet framkommer i denne kommuneplan med tilhørende bestemmelser og plankrav.

### 7.2 Fare for kvikkleire

I områder under marin grense der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan eller ved enkeltsaksbehandling der det ikke er plankrav, gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire må områdestabiliteten dokumenteres. Sikkerhetsnivået er gitt i byggt teknisk forskrift (TEK10) § 7-3 med tilhørende veiledning.

### 7.3 Fare for flom og erosjon

Før det gis tillatelse til bygging langs vassdrag skal det dokumenteres at området ikke er utsatt for flom eller erosjon. Sikkerhetskravet i byggt teknisk forskrift (TEK10) § 7-2 skal være dokumentert og ivaretatt før bygging kan starte.

#### **Opplysende retningslinjer:**

- *Arealbruken i planen er ikke vurdert med hensyn til kulturminner og kulturmiljøer. Lov av 9. Juni 1978 nr 50 om kulturminner vil derfor gjelde uavkortet i hele planområdet. Alle fradelingsaker og tiltak som medfører inngrep i landskapet skal sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune på høring. Tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen og/ eller i fjæresonen skal sendes på høring til Tromsø museum.*
- *Reguleringsplaner, dispensasjonssaker og inngrep i og ved vassdrag forelegges NVE til uttalelse.*
- *Tiltak som innebærer mudring eller utfylling i sjø skal gjennomføre miljøanalyse av sedimentene med tanke på miljøgifter i mudrings- / utfyllingsområdet.*
- *Planutvalget har adgang til å gi dispensasjon fra planen og bestemmelsene når det foreligger begrunnet søknad, jfr. plan- og bygningslovens § 19-2.*

## 8. Plankrav for nye tiltak i Meløy kommuneplan 2013-2025

Tiltak	Nye boliger	Areal (dekar)	Plankrav	Merknader
<b>A –ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG</b>				
A101 Motorsport Skogreina		142	R	
A601 Motorsport Æsøya		89	E	
<b>BO - BOLIGBEBYGGELSE</b>				
BO101 Meløysjøen gnr. 77/3	X	12	R	
BO102 Tukthuset gnr. 77/41	X	43	R	
BO201 Reipå boligfelt	X	12	E	
BO202 Moa, Reipå	X	18	E	
BO203 Tuven, Reipå	X	104	E	
BO204 Fore, Reipå – utvidelse gnr. 67/2	X	19	R	Innsigelse fra FMNO.
BO205 Reipå boligfelt 2, Reipå	X	28	E	
BO206 Fore, Reipå gnr. 67/71	X	14	R	Innsigelse fra FMNO.
BO301 Torsvika, Ørnes	X	56	E	
BO302 Mosvold, Ørnes	X	7	E	
BO303 Mosvold 3, Ørnes	X	17	E	

BO304 Mosvold 4, Ørnes	X	7	E	
BO305 Djupvika vest, Ørnes	X	70	E	
BO306 Djupvika øst, Ørnes	X	25	R	
BO307 Spilderhalsen, Ørnes	X	10	R	
BO308 Nedre Spildra, Ørnes	X	14	E	
BO309 Korsnes - Våtvik, Ørnes	X	21	R	
BO310 Vollvikrabben, Ørnes	X	54	E	
BO311 Spildervika, Ørnes	X	9	E	
BO312 Mosvolddalen gnr. 61/3	X	22	R	
BO313 Mosvolddalen gnr. 61/1	X	104	R	
BO314 Øvre Ørneshaugen	X	51	E	
BO401 Eidbukta - Sandå, Neverdal	X	22	E	
BO402 Steingården, Neverdal	X	71	E	
BO403 Neverdalsneset, Neverdal	X	26	E	
BO404 Neverdal	6	9	K	
BO405 Tverråga, Neverdal gnr. 49/8	X	23	R	
BO406 Neverdal gnr. 49/2	X	12	R	
BO407 Neverdalsneset gnr. 49/8	3	5	K	
BO408 Eidbukta, Neverdal gnr. 52/1	X	10	E	
BO501 Lille Glomvatnet vest, Glomfjord	X	24	R	
BO502 Haugvik, Glomfjord	X	27	R	Kulturvern/ eldre boliger
BO503 Lille Glomvatnet nord, Glomfjord	X	13	E	
BO504 Nedre Hylla, Glomfjord	X	9	R	Kulturvern/ eldre boliger
BO505 Jæra, Glomfjord	X	16	E	Kulturvern/ eldre boliger
BO506 Vika, Glomfjord	X	13	E	
BO507 Glomen, Glomfjord	X	36	E	
BO508 Lille Glomvatnet øst, Glomfjord	X	3,5	E	
BO601 Halså øst	8	26	K	
BO602 Grindåsen, Halså	X	46	R	Utvidet areal på gnr. 26/1
BO603 Ørntuva, Æsøya, Halså	6	9	K	
BO604 Solhaug, Halså	X	46	R	
BO605 Åsen, Halså	X	77	R	
BO607 Halsaneset gnr. 26/1 og 26/2	X	55	R	
BO608 Halsaneset gnr. 26/1 og 26/2	5	8	K	
BO801 Engavågen	X	105	R	
BO803 Jektvika vest, Grønøya	X	29	R	
BO804 Jektvika nord, Grønøya	9	14	K	
BO805 Jektvika sørøst, Grønøya	X	10	R	
BO806 Kaiveien, Engavågen gnr. 37/13	5	8	K	
B807 Skogholtveien, Engavågen	5	24	K	
<b>F - FRIOMRÅDER</b>				
F301 Friområde/akebakke Mosvolddalen, Ørnes		7	E	
F302 Atkomst til friluftsområde Spildra, Ørnes		6	K	
F303 Friområde Korsnes, Ørnes		37	E	
F601 Friområde/park Signehågen, Halså		2	K	
<b>FB - FRITIDSBEBYGGELSE</b>				
FB101 Spilderdalen, Ørnes	X	277	R	
FB102 Nedre Naver, Glomfjord	X	415	R	
FB103 Solstad, Ågskardet	X	200	R	
FB105 Åbotsvika, Ågskardet	X	80	R	

FB109 Meløy Skjærgårdsferie	X	84	E	
FB110 Tukthuset, Meløya	X	78	R	
FB111 Markvatnet vest	X	115	R	
FB112 Åmøyhavn	X	115	R	
FB113 Åmøya gnr. 7/21	X	60	R	
FB114 Innerstøtt gnr. 73/7	X	52	R	
FB115 Kleivan, Reipå gnr. 71/8	X	78	E	
FB116 Solstad, Ågskardet gnr. 15/4	X	92	R	
FB201 Fore gnr. 67/2	X	8	R	Inkl. småbåthavn i sjø
FB301 Gamneset, Ørnes	X	22	R	
FB302 Djupvika, Ørnes	X	2	R	Inkl. småbåthavn i sjø
FB601 Forøya, Halså	X	119	E	
FB602 Forøya, Halså gnr. 27/13,96	X	30	R	
FB801 Grønøya vest	X	108	R	
FB802 Grønøya sør	X	28	E	
FB803 Butikkvågen, Grønøya	X	13	R	
FB804 Klubben, Enga	X	31	E	
FB806 Myrvang, Engavågen gnr. 38/13	X	22	R	Det stilles plankrav om å holde strandsonen fri for bebyggelse.
<b>FT – FRITIDS- OG TURISTFORMÅL</b>				
FT101 Rorbuanlegg Tukthuset, Meløya		3	R	
FT102 Ågskardet gnr. 13/3,20,28		37	R	
FT103 Ågskardet gnr. 13/1		1	K	
FT104 Meløysjøen turistanlegg, gnr. 77/78, 77/26, 77/56		1,2	R	
FT105 Kjølisholmen, Meløya gnr. 77/44		18	R	
FT201 Reipå camping, utvidelse		16	R	
FT401 Neverdalsneset, gnr. 49/6		1	K	
FT601 Halså gnr. 26/47		0,3	K	
FT602 Halsabukta øst gnr. 26/1		5	R	
FT701 Svartisen turistsenter		27	E	
FT702 Camping, hytter, parkering m.m.Holand, Holandsfjorden		12	R	
FT703 Svartisen opplevelsessenter		17	R	Inkl. havneområde i sjø. Det stilles krav om konsekvensutredning, jf. kommunestyrets vedtak i sak 115/13.
<b>G – GANG- OG SYKKELVEIER</b>				
G201 FV17 Øde - sentrum, Reipå			R	
G202 FV458 sentrum - havna, Reipå			R	
G203 "Kolonisasjonsveien" sentrum - IRIS, Reipå			R	
G204 FV457 riksveien - "Tempelet", Reipå			R	
G205 FV17 sentrum - Høgseth, Reipå			R	
G301 FV17 Torsvika - Mølnvika - Gjerset, Ørnes			R	
G401 FV17 sentrum - gamle posthus, Neverdal			R	
G501 St.Hanshaugen - Bernt Lunds vei, Glomfjord			E	
G601 FV17 sentrum - gamle kirkegård, Halså			R	
G602 FV17 Halså skole - sørover, Halså			R	

G801 FV452 sentrum - Frikirken, Engavågen			R	
<b>HA - HAVNEOMRÅDER</b>				
HA801 Grønøy havn		18	E	
HA501 Glomfjord havn		148	K	
HA701 Holandsvika		4	R	
HA702 Fonndalen		34	R	Inkl. parkeringsareal på land
<b>ID - IDRETTSANLEGG</b>				
ID101 Skianlegg Glombreen, Glomfjord		298	K	
ID102 Skianlegg Spilderdalen, Ørnes		295	R	
ID301 Idrettsanlegg Mosvolddalen, Ørnes		60	K	
ID401 Idrettsanlegg Neverdal		24	E	
ID501 Alpinanlegg og stolheis, Glomfjord		146	K	
<b>IN - INDUSTRIFORMÅL</b>				
IN101 Rendalsvik gruver, Holandsfjorden			R	
IN102 Ågskardet sentrum			R	
IN103 Åmnes, Åmøya			R	
IN104 Åmnessundet			R	
IN105 Vassdalsvik			R	
IN106 Tukthuset, Meløya			R	
IN107 Meløysund, Meløya			R	
IN108 Bolga havn			R	
IN109 Støtt havn			R	
IN110 Kjeldal		7	K	
IN111 Kilvika		17	R	
IN201 Reipå industrifelt 1		2	E	
IN202 Reipå industrifelt 2		35	R	
IN203 Reipå industrifelt 3		2	R	
IN204 Reipå havn		33	R	
IN205 Reipå havn utvidelse gnr. 67/18		15	R	
IN301 Våtvikmyra, Ørnes		42	R	
IN302 Fylling Ørnes sentrum 2		10	R	Forretning/kontor/industri
IN401 Neverdalsbukta sør		6	R	
IN402 Sandå		13	R	Tiltakshaver skal være ansvarlig for kostnader forbundet med nydyrking av erstatningsareal på minimum 6 dekar, flytting av matjord til erstatningsarealet. Erstatningsarealet skal være klart til dyrking før byggetillatelse gis for IN402.
IN501 Hydro, Glomfjord		183	R	
IN502 Haugvik vest 1, Glomfjord		33	E	
IN503 Haugvik vest 2, Glomfjord		14	R	
IN504 Glomen, Glomfjord		18	R	
IN601 Forøya, Halså		30	E	
IN602 Æsvika-Galtneset, Halså		136	R	Inkl. havneområde i sjø
IN603 Æsøyneiset, Halså - utvidelse		17	R	Utvidelse på gnr. 27/1.
IN604 Halså sør		43	R	
IN801 Engavågen		65	R	

<b>K – KONTOR/FORRETNINGER</b>				
K301 Spildra		11	K	Forretning/kontor/industri
K801 Enga sentrum syd		1,5	R	
<b>KB - KOMBINERT BEBYGGELSE</b>				
KB201 Reipå sentrum		124	E	Bolig/forretning/kontor
KB301 Fylling Ørnes sentrum 2		13	E	Bolig/forretning/kontor
KB302 Sjystjerna, Ørnes gnr. 60/86		4	R	Bolig/forretning/kontor
KB303 Havnekvarteret, Ørnes gnr. 60/123 og 60/140		3	R	Bolig/forretning/kontor
KB401 Neverdal sentrum		6	R	Forretning/kontor
KB601 Halsabukta		18	R	Bolig/forretning/kontor
KB801 Grønøy gnr. 39/40,71		15	R	Bolig/næring
<b>OF – OFFENTLIG FORMÅL</b>				
OF301 Mosvold sykehjem / omsorgssenter		10	R	
OF601 Omsorgssenter Halså		7	E	
OF602 Halså barnehage, utvidelse		9	K	
<b>RU - RÅSTOFFUTVINNING</b>				
RU101 Massetak Selstad		25	R	
RU201 Massetak Kleiva, Reipå - utvidelse		7	R	Utvidelse på gnr. 67/14,19
RU401 Massetak Sandå		9	E	
<b>SH - SMÅBÅTHAVN</b>				
SH101 Meløysjøen		30	R	
SH102 Jektholmen, Åmøyhavn		4	K	
SH103 Kunna		52	K	
SH104 Selstad		6,5	K	
SH105 Setvika		18	K	
SH106 Tukthuset		29	R	
SH107 Vassdalsvik		8	K	
SH108 Angell marina, Ågskardet		18	K	
SH109 Ågskardet		1,8	K	
SH301 Spildervika		209	R	Landatkomst og bilparkering tillates fra området ved Meløy Energi, KB302 Sjystjerna og KB303 Havnekvarteret.
SH302 Ørnes		30	E	
SH501 Glomen		17	K	Geotekniske undersøkelser utføres før utfylling av molo
SH801 Engavågen		13	K	
SH802 Vallvågen		35	K	
SH803 Nordtun		9	K	Geotekniske undersøkelser utføres før utfylling av molo
<b>V - VEIFORMÅL</b>				
V301 Tunnel FV17 Spildra - Eidbukta			E	
<p>E = Eksisterende reguleringsplan e.l. gjelder.  R = Krav om reguleringsplan før fradeling/ utbygging tillates.  K = Kan fradeles og bebygges med hjemmel i kommunedelplanens arealdel. Det kan stilles krav om situasjonsplan med tilhørende infrastruktur i egnet målestokk.  X = Omfang / antall avklares i reguleringsplan.</p>				



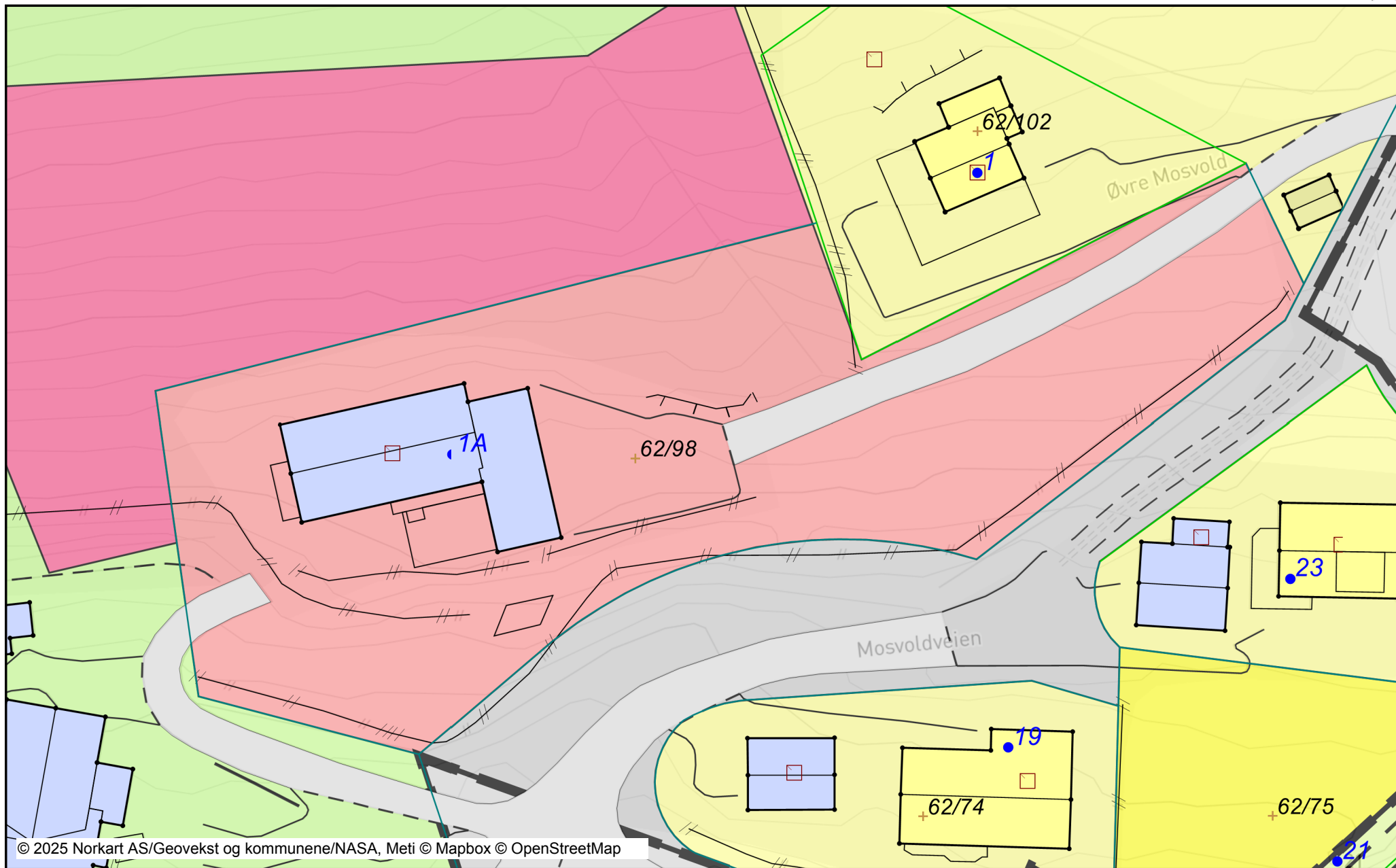
Gnr. 62/98

Dato: 10.02.2025



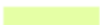



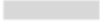












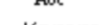
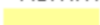




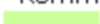
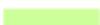
















Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 33N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de  
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som



## Tegnforklaring

	Område for boliger med tilhørende areal		Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
	Område for jord- og skogbruk		<b>Bygninger</b>
	Kjøreveg		Taksprang Bunn
	Annen veggrunn		Takriss
	Gang-/sykkelveg		Veranda
	Gangveg		Bygningslinje
			Taksprang
			Mønelinje
<b>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og bebyggelsesplan</b>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Byggegrense		
	Regulert senterlinje		
	Påskrift feltnavn		
<b>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg</b>			
	Boligbebyggelse - nåværende		
	Boligbebyggelse - fremtidig		
	Tjenesteyting - nåværende		
	Tjenesteyting - fremtidig		
<b>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og veg</b>			
	Veg - nåværende		
<b>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og tilsynsareal</b>			
	LNFR-areal - nåværende		
	LNFR-areal - nåværende		
<b>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL200)</b>			
	Faresone - Ras- og skredfare		
	Faresone - Høyspenningsanlegg (in)		
<b>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler</b>			
	Faresone grense		
	Kraftledning - nåværende		
<b>Felles for kommuneplan PBL 1985 og bebyggelsesplan</b>			
	Planområde		
	Planområde		
	Planens begrensning		
	Grense for arealformål		
<b>Matrikkelkart</b>			
	Grunneiendom		
	Grense <= 10 cm		
	Grense <= 30 cm		
<b>Matrikkel Adresse</b>			
	Tekst for Vegadresse		
	Vegadresse		
<b>Matrikkel Bygning</b>			
	Bygning, Boligbygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		





**Adresse:** Gammelveien 5, 8150 ØRNES

Utskriftsdato:  
10.02.2025

**Telefon:** 75 71 00 00

**E-post:** [postmottak@meloy.kommune.no](mailto:postmottak@meloy.kommune.no)

## Planstatus

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr.</b>	1837	<b>Gårdsnr.</b>	62	<b>Bruksnr.</b>	98	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Øvre Mosvold 1A, 8150 ØRNES								

Følgende **planer/planvedtak** gjelder for eiendommen:

**Kommunedelplan Ørnes, planident 2012005.**

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til:

I planen er eiendommen satt av til offentlig/privat tjenesteyting. Det er imidlertid gitt dispensasjon fra kommunedelplan Ørnes for omdisponering av eiendommen og bruksendring av eksisterende bygning på eiendommen til boligformål.

Deler av eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Boligbebyggelse | <input type="checkbox"/> Fritidsbebyggelse                               |
| <input type="checkbox"/> Sentrumsformål             | <input type="checkbox"/> Næringsbebyggelse                               |
| <input type="checkbox"/> LNFR-område                | <input type="checkbox"/> Kombinert bebyggelse og anlegg                  |
| <input type="checkbox"/> Sentrum og boligformål     | <input type="checkbox"/> Kombinert boligbebyggelse, forretning og kontor |

## Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et regulert område:

Ja  Nei

Navn på reguleringsplan:

Reguleringsformål:

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Boligbebyggelse        | <input type="checkbox"/> Fritidsbebyggelse              |
| <input type="checkbox"/> Sentrumsformål         | <input type="checkbox"/> Næringsbebyggelse              |
| <input type="checkbox"/> Bolig/offentlig        | <input type="checkbox"/> Kombinert bebyggelse og anlegg |
| <input type="checkbox"/> Sentrum og boligformål | <input type="checkbox"/> Flere formål (se kart)         |

**Er det godkjent mindre vesentlige endringer i planen som vedkommer eiendommen og som ikke er oppdater i plankartet:**

Ja

Nei

Plankartet viser at eiendommen satt av til offentlig/privat tjenesteyting. Det er imidlertid gitt dispensasjon fra kommunedelplan Ørnes for omdisponering av eiendommen og bruksendring av eksisterende bygning på eiendommen til boligformål. Dispensasjon ble gitt i sak 077/24 den 10. desember 2024.

**Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen:**

Ja

Nei

Kommuneplanens arealdel er under revisjon, det må tas forbehold om eventuelle endringer i arealplanen.

**Andre reguleringsbestemmelser:**

**FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Byggningsnr : 18304775

## Bygningsdata

Bygningstype	Annen primærhelsebygning (739)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB) - 21.02.2007	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Helse- og sosialtjenester (Q)	Bruksareal bolig	0.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	150.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	150.0
Opprinnelseskode	Vanlig registrering (V)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk (1)	Antall bruksenheter	2
Avløp		Antall boenheter	
Energikilder	Elektrisitet (E)	Bebygd areal	72.0
Oppvarmingstyper	Elektrisk (E)		

## Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Unummerert bruksenhet (U)		0000	62/98	0.0				
Annet enn bolig (A)	2112 Øvre Mosvold 1A	H0101	62/98	139.0				

## Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H01	1		0.0	150.0	150.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	0	0,0	150,0	150,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

## Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Igangsettingstillatelse (IG)	11.10.2006	17.10.2006	
Rammetillatelse (RA)	11.10.2006	17.10.2006	
Tatt i bruk (TB)	21.02.2007	22.02.2007	

## Tekniske bygningsstatuser

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
Data fra bygningsendring overført (DO)	13.02.2024	13.02.2024
Endre bygningsdata (EB)	13.02.2024	13.02.2024
Endre bygningsdata (EB)	13.02.2024	13.02.2024

## Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	
Antall røykløp	
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	
Horisontale bærekonstruksjoner	
Vertikale bærekonstruksjoner	

## Kontaktpersoner

ID	Navn	Adresse	Poststed	Rolle	Kategori	Status
L-383701753	GRYTVIK HEIDI	(Adresse mangler)		Tiltakshaver (T)	Enkeltperson (E)	

## Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7418260.7	443285.1	0.0	Ja

1



# MELØY KOMMUNE

Plan/ detalj - byggesak

Dato 21.02.2007  
Saksnr. 06/1174  
Arkivkode L42  
Objektkode GNR 62/1  
Vår ref. 06/1174 - 2918/07  
Deres ref. B-196/06

**Heidi Grytvik**  
**Mosvoldveien 1**

**8150 ØRNES**

## FERDIGATTEST

Gjelder: Nybygg. Gårdsbarnehage  
Byggested: Nedre Mosvold, Parsell av gnr. 62 bnr. 1  
Tiltakshaver: Heidi Grytvik  
Ansv.søker: Leif Brun & Sønner AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom kontrollerklæring har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

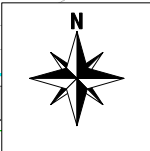
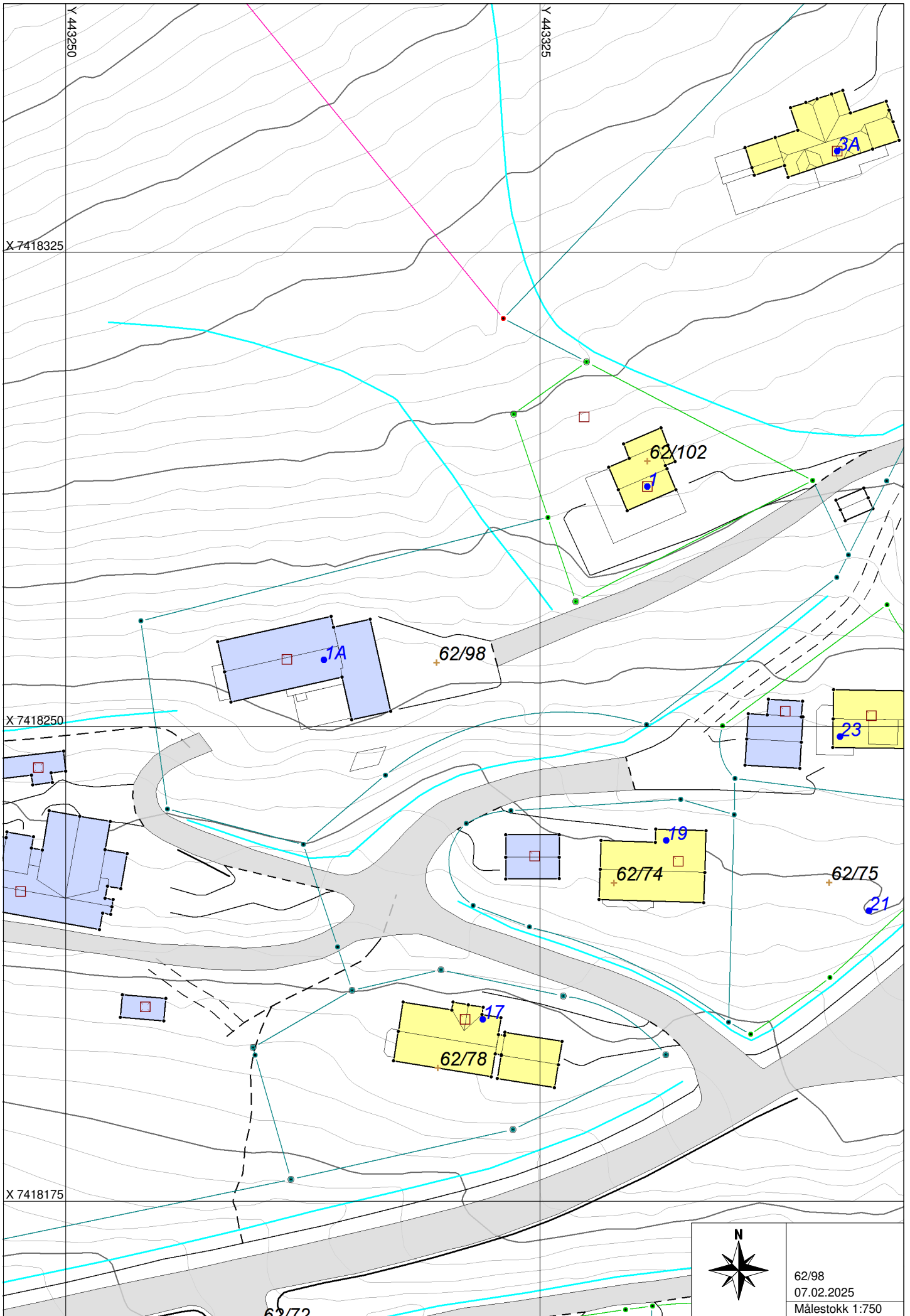
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med vennlig hilsen  
Meløy kommune

*Hallgeir Elnan*  
Dagfinn Stavdal  
for Plan- og utviklingssjef

Hallgeir Elnan  
byggesaksbehandler

Kopi:  
Leif Brun & Sønner A/S, 8146 REIPÅ  
Ligningskontoret i Meløy, Kystveien 4, 8150 ØRNES



62/98  
07.02.2025  
Málestokk 1:750

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1837 - MELØY  
Gårdsnummer: 62  
Bruksnummer: 98

Utskriftsdato/klokkeslett: 07.02.2025 kl. 12:36  
Produsert av: Thomas Spreer  
Attestert av: Meløy kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 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](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 29.08.2006  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 62 / 98	3 095,9 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		920357946	GODE ØYEBLIKK EIENDOM AS		Strandveien 117 8149 NEVERDAL	1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7418260	443309		3 095,9 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Opprett ny grunneiendom ved fradeling 29.08.2006

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1837 - 62/2	-3 096
Mottaker	1837 - 62/98	3 096

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	29.08.2006					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1837 - 62/1		-3 096	
		Mottaker	1837 - 62/98		3 096	

### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforretning	26.11.2015 Jnr 61/15 Mnr 61/15	Tinglyst		16.01.2016	spreertho	08.01.2016
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1837 - 62/1		0	
		Mottaker	1837 - 62/102		901,6	
		Tidligere festegrunn	1837 - 62/1/2		0	
		Berørt	1837 - 62/2		0	
		Berørt	1837 - 62/12		0	
		Berørt	1837 - 62/98		0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	26.11.2015 Jnr 61/15 Mnr 61/15				spreertho	08.01.2016
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Berørt	1837 - 62/1		0	
		Berørt	1837 - 62/1/2		0	
		Berørt	1837 - 62/2		0	
		Berørt	1837 - 62/12		0	
		Berørt	1837 - 62/98		0	



## Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Øvre Mosvold	2112	1A		Grunnkrets: 0108 Torsvik-Mosvold Stemmekrets: 1 Ørnes/Mesøy/Støtt/Bolga Kirkesokn: 10010501 Fore og Meløy Postnr.område: 8150 ØRNES Tettsted: 7661 Ørnes	
			EUREF89 UTM Sone 33 7418261	443291		

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 18 304 775	Bebygd areal:	72	Ant. boliger:	0	Datoer	
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	11.10.2006
<b>Repr.punkt:</b> Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7418261 Øst: 443285	Bruksareal annet:	150	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	11.10.2006
<b>Bygningsendringskode:</b>	Bruksareal totalt:	150	Avløp:		Tatt i bruk:	21.02.2007
<b>Bygningstype:</b> Annen primærhelsebygning	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
<b>Næringsgruppe:</b> Helse- og sosialtjenester	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
<b>Bygningsstatus:</b> Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
<b>Energikilder:</b> Elektrisitet	Alternativt areal:	0				
<b>Oppvarming:</b> Elektrisk	Alternativt areal 2:	0				

## Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	150	150	0	0	0	0	0

## Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2112 Øvre Mosvold 1 A	H0101	Annet enn bolig	139	0		0	0	62/98
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	62/98

## Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		GRYTVIK HEIDI		

**Bygningsnr:** 18 304 775  
**Løpenr:** 1  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Nord: 7418259 Øst: 443297  
 Bygningsendringskode: Tilbygg  
 Bygningstype: Annen primærhelsebygning  
 Næringsgruppe: Helse- og sosialtjenester  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 72  
 Bruksareal bolig: 0  
 Bruksareal annet: 11  
 Bruksareal totalt: 11  
 Bruttoareal bolig: 0  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

**Datoer**  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse: 22.10.2018  
 Tatt i bruk: 07.02.2024  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	11	11	0	0	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	62/98

#### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	920357946	GODE ØYEBLIKK EIENDOM AS		Strandveien 117 8149 NEVERDAL

### Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 188 598 544  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Nord: 7418279 Øst: 443367  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Annen landbruksbygning  
 Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske  
 Bygningsstatus: Bygning revet/brent  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0  
 Bruksareal bolig: 0  
 Bruksareal annet: 0  
 Bruksareal totalt: 0  
 Bruttoareal bolig: 0  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

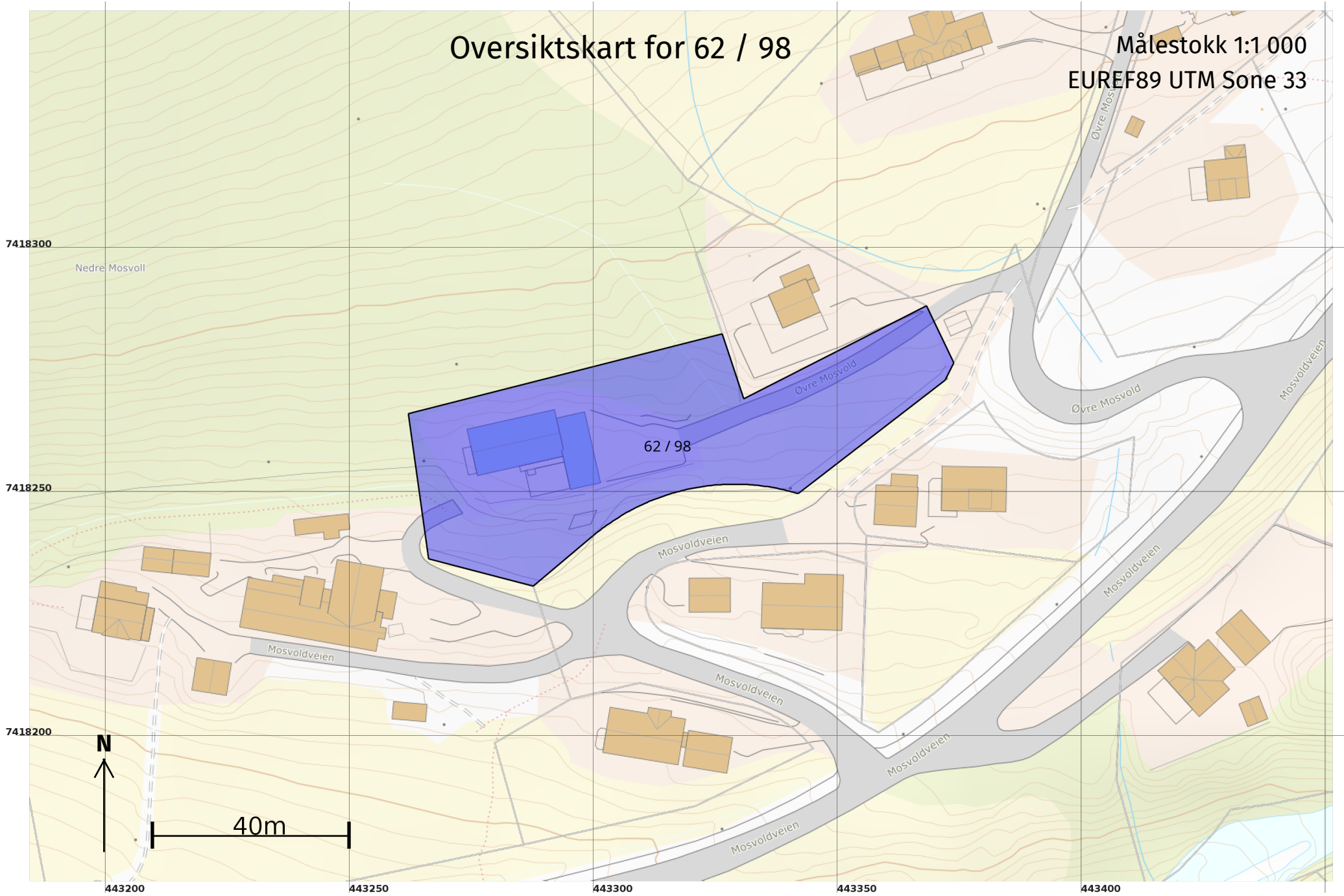
**Datoer**  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:  
 Bygning revet/brent: 07.02.2024

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	62/98

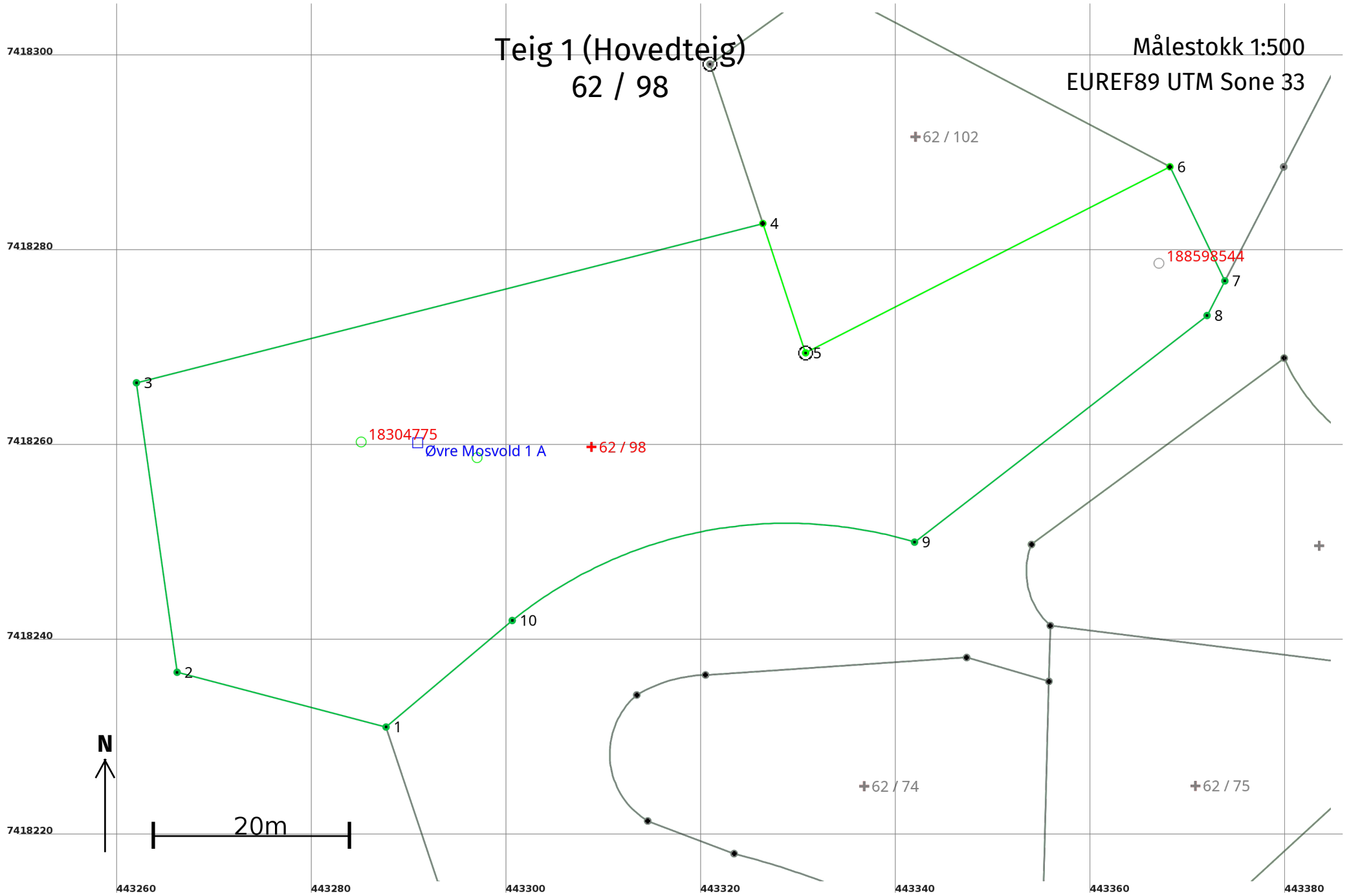
# Oversiktskart for 62 / 98

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 33



# Teig 1 (Hovedteig) 62 / 98

Målestokk 1:500  
EUREF89 UTM Sone 33



## Areal og koordinater

Areal: 3 095,9

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7418260 Øst: 443309

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7418231,44	443287,66	22,16	Geometrisk hjelpепunkt	69 Beregnet	13	
2	7418237,06	443266,22	29,99	Ukjent	69 Beregnet	13	
3	7418266,76	443262,04	66,33	Ukjent	69 Beregnet	13	
4	7418283,10	443326,33	13,98	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	7418269,83	443330,72	41,98	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	7418288,92	443368,11	13,00	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	7418277,21	443373,75	3,99	Geometrisk hjelpепunkt	10 Terrengmålt	13	
8	7418273,66	443371,92	37,97	Geometrisk hjelpепunkt	69 Beregnet	13	
9	7418250,41	443341,90	43,78	Geometrisk hjelpепunkt	69 Beregnet	13	-44,94
10	7418242,37	443300,61	16,95	Geometrisk hjelpепunkt	69 Beregnet	13	



# Salten Brann IKS

**Adresse:** Olav V gate 200, 8070 BODØ

**Telefon:** 75557427

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Salten Brann IKS

<b>Kommunenr.</b>	1837	<b>Gårdsnr.</b>	62	<b>Bruksnr.</b>	98	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



## Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr.</b>	1837	<b>Gårdsnr.</b>	62	<b>Bruksnr.</b>	98	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Øvre Mosvold 1A, 8150 ØRNES								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av abonnement og forbruksgebyr.

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

Eiendommen har ikke installert vannmåler, forbruksgebyrene beregnes utfra areal.

***BRA er utregnet utfra kartdata, dette er sannsynligvis feil, og vil bli rettet opp iløpet av året.***

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

Gebyr	Fakturert beløp	Kommentar
Vann	8799,16	
Avløp	4648,10	
Septiktømming		
Feiing		
Eiendomsskatt	11 364,-	Dette er årspris for 2024. I 2024 var satsen 1 promille, denne vil sannsynligvis økes til 2 promille i 2025.

(Alle priser er inkl. 25 % m.v.a.)

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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