

Vågsbotn 4

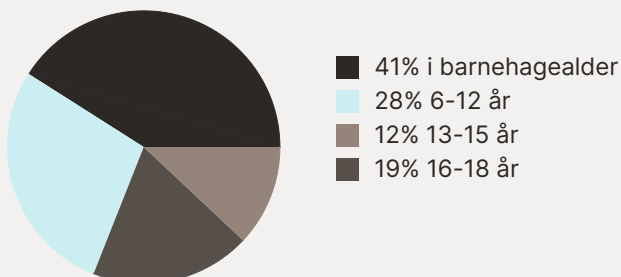
Offentlig transport

🚏 Vallsjøen Linje 432	12 min 🚶 1.1 km
✈️ Mo i Rana lufthavn Røssvoll	58.5 km

Skoler

Enga skole (1-10 kl.) 129 elever, 9 klasser	14 min 🚶 1.3 km
Meløy videregående skole - Avdeli... 143 elever, 13 klasser	46 min 🚶 55 km
Meløy videregående skole	48 min 🚶

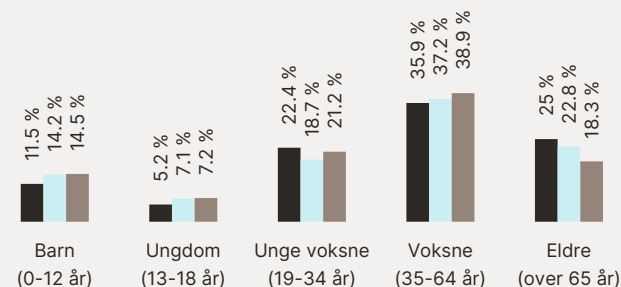
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vallsjøen	191	107
Kommune: Meløy	6 214	3 339
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

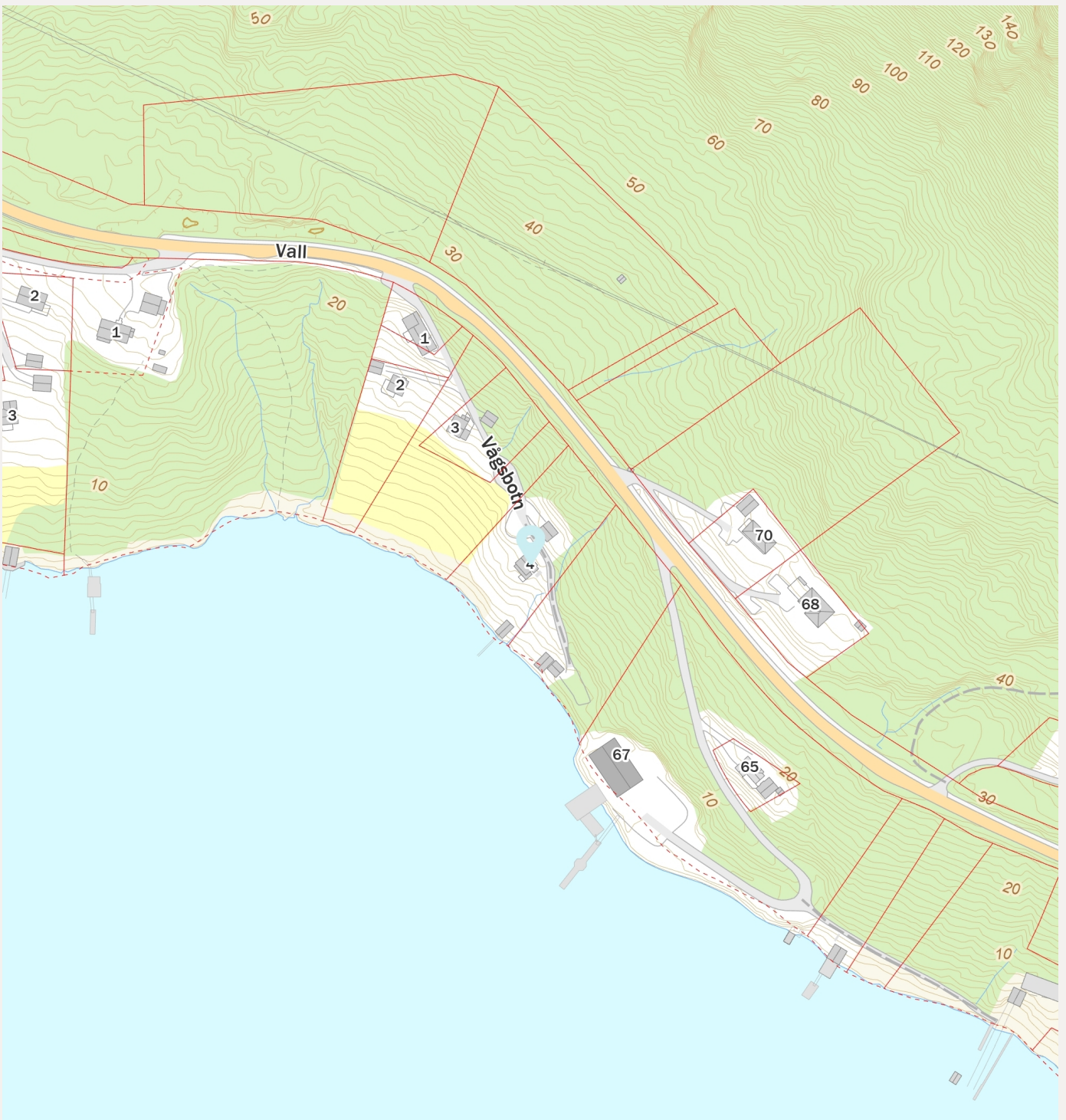
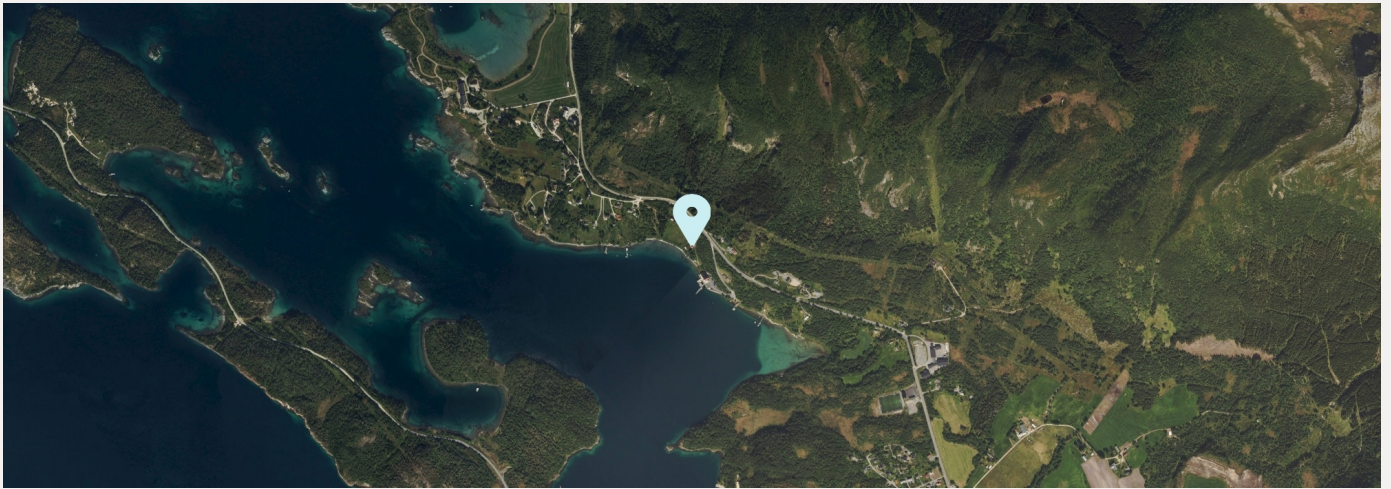
Vall barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
48 barn	0.7 km

Dagligvare

Coop Prix Engavågen	18 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.7 km

Sport

🏠 Enga skole Aktivitetshall, ballspill	13 min 🚶 1.2 km
🏠 Engavågen kunstgressbane Fotball	14 min 🚶 1.3 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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vågsbotn 4, 8170 ENGAVÅGEN

 MELØY kommune

 gnr. 38, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 03.07.2025

Rapportdato: 14.07.2025

Oppdragsnr.: 12310-1283

Referansenummer: PK3283

Autorisert foretak: Nymo Takst og Byggekontroll

Sertifisert Takstingeniør: Svein Ole Nymo

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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.



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.



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.



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.



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.



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

Enebolig oppført med kjeller, 1. etasje og loft. Boligen er av tidligere eier oppgradert med ny planløsning og nye overflater og innredninger i alle rom i 1. etasje. I kjeller er bad, gang og soverom/ kontor oppgradert.

Boligen holder gjennomgående normal standard byggeåret og oppgraderinger tatt i betraktning. Oppgradering i 1. etasje har gitt etasjen en tidsriktig, åpen planløsning med oppdaterte overflater, materialbruk og innredninger.

I kjeller er etablert soverom, trapperom og bad. Ingen dokumentasjon av utførelse/ konstruksjonsoppbygging forevist til denne rapport.

Se for øvrig under kapittel "konstruksjoner" for detaljer.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Takrenner og nedløp i plast. (Isola firkantrenne)

Boligen har utvendig kledning av eternittplater. Liggende malt trekledning på tilbygg vindfang.

Sperrekonstruksjon fra byggeår med overliggende taktro.

Takkonstruksjon er innvendig malt i loft.

Vindu i stue i aluminium med isolerglass etter opplysning i tidligere takst montert 2022.

Vindu (utenom stue i 1. etasje) er malte trevinduer med isolerglass fra forskjellige tidsepoker (-75, -94,-?).

Vindu i bod og i kvistrom er eldre trevindu med koblet glass.

Hovedinngangsdør med utvendig malt overflate, Dobbel balkongdør i aluminium med glass (montert 2022)

Balkong i impregnerte materialer. Del av balkongen etter opplysning i tidligere rapport oppført 2022. Her er ikke rekkverk montert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje har gulv med laminat, vegger med malte panelplater/ malt tapet. I stue er slette, malte plater med listefri løsning mot vinduer. Stue etter opplysning i tidligere takst oppgradert 2022.

Trebjelkelag over 1. etasje / gulv i loft.

Trebjelkelag over kjeller med plater/ gulvbord. Laminatgulv i hele 1. etasje.

Gulv på grunn/ betonggulv i kjeller.

Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført Radonmåling i bygget.

Pipe er i 1. etasje pålimt naturstein, i loft med pusset og malt overflate. Ildsted ikke tilkoblet.

Veggen oppbygget med papp, lekter og panel. Ingen isolasjon i vegg. Malt tretrapp med teppe lagt i trinn. Stående balustre i rekkverk.

Boligen har slette, malte dører av eldre utførelse. Til vindfang er nyere fyllingsdør. Fyllingsdører til noen rom i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad har flislagt gulv og vegger med flismønstret våtromsplater på

vegger og malt panel i tak.

Ingen synlig/ påviselig membranløsning i våtsoner.

Badet har glass dusjvegger hengslet på vegg, innredning med servant i helstøpt platetopp og vegghengt toalett med cisterne i vegg.

Vifte montert i yttervegg.

Hulltaking er foretatt ved veggsvill mot gulv uten å påvise unormale forhold. Målt i veggsvill med trepigger og funnet tørt (13 % MC% WME-verdi fuktinnhold).

Under 17 % MC%WME-verdi vurderes som tørt.

Bad/ vaskerom

Bad har belegg på gulv og vegger med ubehandlet panel. Malte plater i tak. Belegg har til dels store sprekker og det er rørføringer gjennom belegget. Gulv i bad uten fall. Høy terskel til gang- og balkongdør.

Hulltak og fuktmåling foretatt uten å påvise forhøyede fuktverdier i vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med fronter i heltre fyllingsdører med finerte speil.

Laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum nedfelt i plate.

Oppvaskmaskin i benk. Komfyr innpasset i innredningen. Plass for frittstående kjøleskap i kjøkken.

Avtrekksvifte over komfyr med utluft gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Installasjon av vanntilførsel med rør i rør til installasjoner i kjeller og 1 etasje. Rørfordelingsskap montert i kjeller. Kobberrør til bad i loft. Hovedstengkran i skap ved toalett i kjeller.

Synlig del av avløpsrør i plast. Merk at bunnledning er av ukjent materiale og tilstand.

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og åpningsbare vinduer.

Bereder plassert i bod, kjeller.

El-anlegg oppgradert med nytt sikringskap og en del nye kurser.

Installasjon oppgradert til jordet anlegg i alle etasjer.

Varme i gulv installert i vindfang og i gang og soverom i kjeller.

Røykvarsler og brannslukningsapparat montert i loftgang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering og utvendig fuktetting av mur er ukjent.

Boligen oppført på grunnmur i støpt betong, utvendig pusset og malt.

Eiendommen skråner bak boligen fra vei mot grunnmur noe som gir fare for tilstrømming av vann til grunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

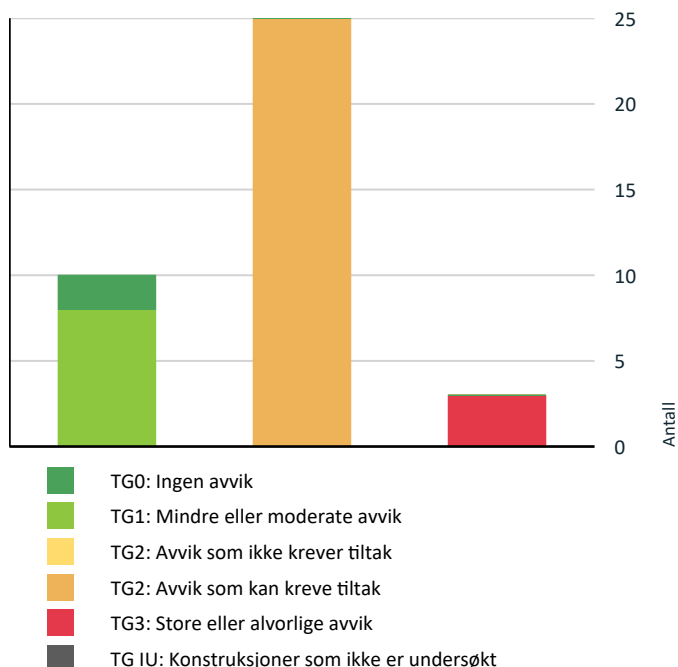
Ingen stemplede og godkjente tegninger forevist til denne rapport

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

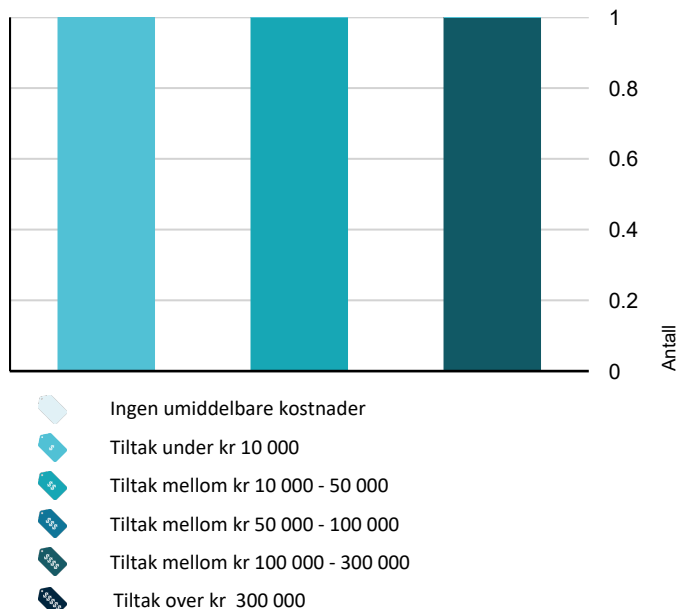
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - bod og kvist [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad/ vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv på grunn, kjeller. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille over kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. 1. etasje oppgradert innvendig av tidligere eier.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	1. etasje og del av kjeller oppgradert de senere år. Årstall ukjent
---------------	---

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe rustskade i nedre kant av takplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rustskade bør behandles/ vedlikeholdes.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. (Isola firkantrenne)

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Snøfangere ikke montert på tak. Løstliggende takstige på tak.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Snøfangere bør av sikkerhetsmessige årsaker monteres på begge taksider.

Innfesting av takstige må kontrolleres mot gjeldende krav.

Deler av taknedløp er løst og bør festes bedre.



Plast takrenne

Veggkonstruksjon

Boligen har utvendig kledning av eternittplater. Liggende malt trekledning på tilbygg vindfang.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eternittkledning har en del sprekker og skader. Hjørnebord er slitt/ maling avflasket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Reparasjon/ utbytting av skadede eternittplater bør utføres. Bytting/ oppgradering av kledning bør vurderes. Hjørnebord må vedlikeholdes. Vær obs på sikkerhetstiltak ved arbeider med eternitt, som er asbestholdig materiale.



Synlig sprekkdannelse i kledning



Synlig skader i kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon fra byggeår med overliggende taktro. Takkonstruksjon er innvendig malt i loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Ventilering av kaldt loft kun via åpningsbare vinduer i gavler. Begynnende soppvekst i taktro, hjørne sørvest.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres. Permanent lufting bør etableres.



Kvistrom er hvitmalt .



Begynnende soppvekst ved hjørne sørvest.

Vinduer

Vindu i stue i aluminium med isolerglass, etter opplysning i tidligere takst montert 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Dekkbord på sider av vindu er løst/ har dårlig innfesting og det er stor åpning mot vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dekkbord må festes bedre. God klemming mot vindu må tilordnes.

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer - 2

Vindu (utenom stue i 1. etasje) er malte trevinduer med isolerglass fra forskjellige tidsepoker (-75, -94,-?).

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er utvendig slitt og det er sprekker i ramme og karm.

Konsekvens/tiltak

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

Utvendig vedlikehold av trevinduer bør utføres. Utskifting av enkelte vinduer kan ikke utelukkes.

! TG 3 Vinduer - bod og kvist

Vindu i bod og i kvistrom er eldre trevindu med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu i bod (koblet glass) har en knust rute. Vindu i kvistrom har råteskade i nedre del.

Konsekvens/tiltak

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

Glass må skiftes i bod. Det bør vurderes å skifte hele vinduet. I kvistrom bør vinduer skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskadet vindu i kvist,



Råteskadet vindu i kvist,



Sprukket glass

! TG 2 Dører

Hovedinngangsdør med utvendig malt overflate, Dobbel balkongdør i aluminium med glass (montert 2022)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Hovedinngangsdør er utvendig ikke ferdig listet/ omrammet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Avslutning rundt hovedinngangsdør må monteres. Beslag bør monteres under balkongdør.

Tilstandsrapport



Balkongdør



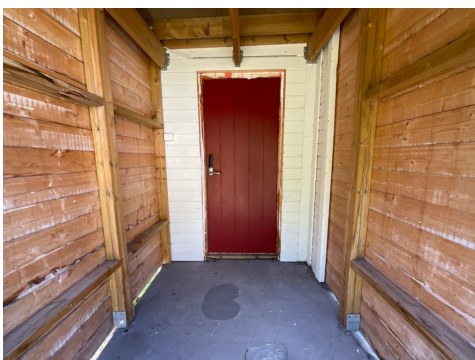
Del av rekkverket montert



Kjellerdør



Rekkverk mangler



Hovedinngangsdør.



Underside balkong vest

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i impregnerte materialer. Del av balkongen oppført 2022. Her er ikke rekkverk montert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverk mangler på del av balkong mot nord og vest.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres før balkongen tas i bruk. Høyde og utforming på rekkverk bør utføres etter gjeldende krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Underside balkong nord.

INNSENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

1. etasje har gulv med laminat, vegger med malte panelplater/ malt tapet. I stue er slette, malte plater med listefri løsning mot vinduer. Stue etter opplysning i tidligere takst oppgradert 2022.

Vurdering av avvik:

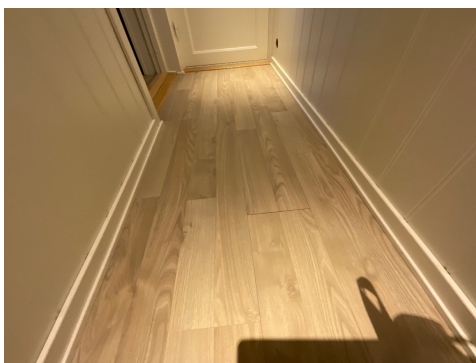
- Det er påvist andre avvik:

Avvik i overflate gjelder laminatgulv i kjøkken. Laminatgulv gang, kjeller har sprekk/ åpne kortskjøter.

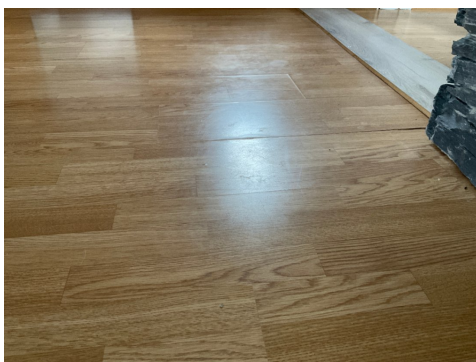
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må laminat i kjøkken oppgraderes. Gulv i gang må korrigeres.



Sprekk i kortskjøter i laminat, kjellergang



Synlig svelling i skjøter laminatgulv kjøkken,

TG 1 Overflater - loft

Loftsetasjen har belegg på gulv, vegger med malt panel/malt tapet /malte plater, Tak med malte himlingsplater / slette malte tak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag over 1 etasje / gulv i loft.

Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder gulv i gang. Målt avvik over 10 mm fra pipe til trapp. Måling utført som stikkprøvemåling. Det kan derfor være områder med større avvik enn det som er registrert.

Konsekvens/tiltak

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

Ved oppgradering av rommet kan retting av gulv vurderes.

TG 2 Gulv på grunn, kjeller.

Gulv på grunn i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i kontor/ soverom på over 25 mm. Målt ved stikkprøvemåling, noe som gjør at det kan være områder med større avvik enn det som registrert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Etasjeskille over kjeller

Trebjelkelag med plater/ gulvbord. Laminatgulv i hele 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt i hele etasjen i og med at det er åpen løsning. Målt samlet avvik i høyde er 30 mm. Målt over 15mm innenfor 2m ved ved pipe. Merk at avvik er målt ved stikkprøvemåling. Det kan derfor være større avvik enn det som er registrert.

Konsekvens/tiltak

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

Ved oppgradering av etasjen kan avretting av gulv vurderes.

TG 2 Radon

Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført Radonmåling i bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe er i 1. etasje pålimt naturstein/skifer. Overflate i loft med pusset og malt overflate. Ildsted ikke tilkoblet.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggen oppbygget med papp, lekter og panel. Ingen isolasjon i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Målt fukt i gulvlist bod til 21% i målepunkt. Over 17 % MC%WME-verdi vurderes som fukt i trematerialer. Merk at det kan være høyere fuktverdier i andre områder av veggen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Fuktnivå i vegg ved gulv er høyt og nærmere undersøkelse bør utføres. God utlufting/uttørking av rommet bør opprettholdes. Ingen råteskade observert i vegg men dette tilsier ikke at det kan være skjult skade bak overflaten.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med teppe lagt i trinn. Stående balustre i rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkets høyde er under dagens krav til rekkverk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør vurderes å endre rekkverk til dagens krav.



NB: Bilde fra tidligere takst



NB: Bilde fra tidligere takst

TG 1 Innvendige dører

Boligen har slette, malte dører av eldre utførelse. Til vindfang er nyere fyllingsdør. Fyllingsdører til noen rom i kjeller.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Bad har flislagt gulv og vegger med våtromsplater.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Bad har flismønstret våtromsplater på vegger og malt panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Våtromsplater ikke fagmessig montert. Ingen synlige tegn på silikonerings/fuging i hjørner i våtsone. Underkantskinne ikke montert i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Våtrommet fungerer i dagens tilstand men kontroll av hjørner og avslutning mot gulv anbefales utført. Fuktsikring av nedre plate ende bør utføres.

Badet kan brukes under forutsetning av at det ikke tilfredsstillers dagens krav til våtrom. Oppgradering bør vurderes.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv med flis.

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.

Gulvet har delvis motfall. Aluminiumslist pålimt gulv ved dusjvegger vil hindre lekkasjevann fra toalett/ servant å renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Sikring for eventuelt lekkasjevann fra servant og toalett bør installeres. Avrenning til sluk må sikres.



Pålimt kant på flis rundt dusj

KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlig/ påviselig membranløsning i våtsoner.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Ingen membran påvist ved befaring i gulv. Ingen mansjett eller tilsvarende løsning montert under klemring i sluk. Membranløsning/ utførelse bak cisterne i vegg er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Membranløsning bak cisterne bør om mulig kontrolleres nærmere. Ved manglende membran bør tiltak utføres.



KJELLER > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har glass dusjvegger hengslet på vegg, innredning med servant i helstøpt platetopp og vegghengt toalett med cisterne i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Ingen synliggjøring eller automatisk avstengning påvist ved cisterne i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tett rom bak cisterne med avrenning bør kontrolleres/etableres. Alternativt bør automatisk avstengning av vanntilførsel monteres.



Toalett med innebygget cisterne

KJELLER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Vifte montert i yttervegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Badet har ikke tilstrekkelig tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Vifte i vegg



Ingen tilluft ved dør.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt ved veggsvill mot gulv uten å påvise unormale forhold. Målt i veggsvill med trepigger og funnet tørt (13 % MC%WME-verdi fuktinnhold).

Under 17 % MC%WME-verdi vurderes som tørt.



Borehull etter tetting



Måling i borehull.

LOFT > BAD/ VASKEROM

TG 3 Generell

Bad har belegg på gulv og vegger med ubehandlet panel. Malte plater i tak. Belegg har til dels store sprekker og det er rørføringer gjennom belegg. Gulv i bad uten fall. Høy terskel til gang- og balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Sprekk i belegg foran dør, rørføringer gjennom belegg. Skjøt i belegg er ikke sveiset. Ingen synlig membran bak panel i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende tiltak kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Dør til balkong fra bad.



Sluk ved vaskemaskin



Defekt belegg ved dør.

LOFT > BAD/ VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltak og fuktmåling foretatt uten å påvise forhøyede fuktverdier i vegg.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med fronter i heltre fyllingsdører med finerte speil. Laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum nedfelt i plate. Oppvaskmaskin i benk. Komfyr innpasset i innredningen. Plass for frittstående kjøleskap.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte over komfyr med utluft gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 2 Vannledninger

Ny installasjon av vann med rør i rør til installasjoner i kjeller og 1 etasje.
Rørskap montert i bad, kjeller. Kobberrør til bad i loft.
Hovedstengkran i skap ved toalett i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedstengkran er vanskelig tilgjengelig og er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

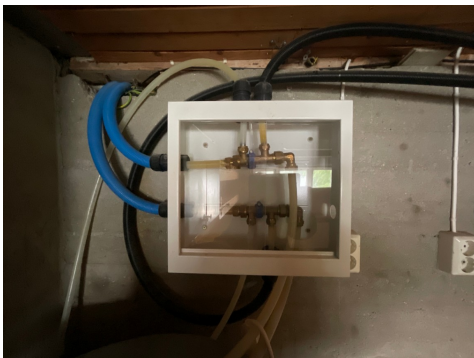
Kran må merkes. Kran er i tillegg vanskelig tilgjengelig noe som vanskeliggjør avstenging ved eventuell lekkasje.



Hovedkran i skap ved toalett.



Skap ved toalett.



Vannfordelingskap i kjeller.

! TG 2 Avløpsrør

Synlig del av avløpsrør i plast. Merk at bunnledning er av ukjent materiale og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Ingen lufting av avløp over tak konstatert ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
Lufting bør undersøkes nærmere. Lufting bør føres over tak.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og åpningsbare vinduer.

! TG 1 Varmtvannstank

Bereider plassert i bod, kjeller.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg oppgradert med nytt sikringskap og en del nye kurser.
Installasjon oppgradert til jordet anlegg i alle etasjer.
Varme i gulv installert i vindfang og i gang og soverom i kjeller.

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.

1958

Tilstandsrapport

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Sikringsskap i vindfang montert av Meløy Elektro. Automatsikringer. Tilstandsgrad satt ut fra manglende samsvarserklæringer.



Sikringsskap med automatsikringer

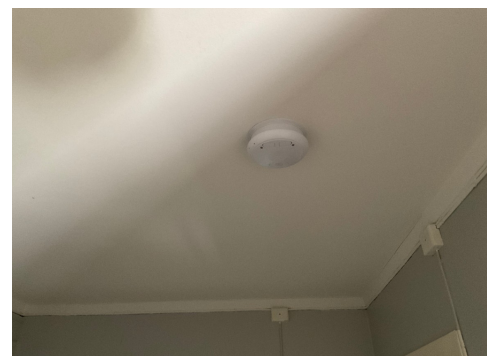
TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat montert i loftgang.

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



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fukt tetting av mur er av ukjent utførelse og alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Nærmere undersøkelser av drenering bør utføres. Saltutslag på del av gulv i bod og høyt fuktnivå i vegg kan tyde på svekkelse i drenering.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Drenering må kontrolleres, vedlikehold av drenering bør utføres. Oppgradering vurderes utført, men kan påregnes.



Saltutslag i gulv, bod. Det er også høye fuktverdier måt i vegg.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen oppført på grunnmur i støpt betong, utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser. Enkelte mindre sprekker i grunnmuren synlig på vegg mot sjø.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Sprekk følges opp over tid. Tiltak vurderes ved endring.



Sprekk under vindu, vegg mot vest.

! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen skråner bak boligen fra vei mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terreng bak boligen gir dårlig avrenning av overflatevann ved store nedbørsmengder. Dette øker faren for vann til grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
Det bør foretas terrengjustering for å sikre fall vekk fra grunnmur.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Byggeår fra Ambita.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje har gulv og fundamenter i plass støpt betong. Ringmur i Betongblokker. Bygg over mur i bindingsverk utvendig kledd med liggende kledning. Tak med selvbærende sperrer/ A-takstoler. Merk at port ved befaring var skjev der tiltak/ justering må utføres.

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

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt for denne type bygg.

Beskrivelse

Naust oppført med betong vegger rundt båtrommet. Takkonstruksjon og tilbygg/ overbygg i tre.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Balkong	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 450 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	200 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 700 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

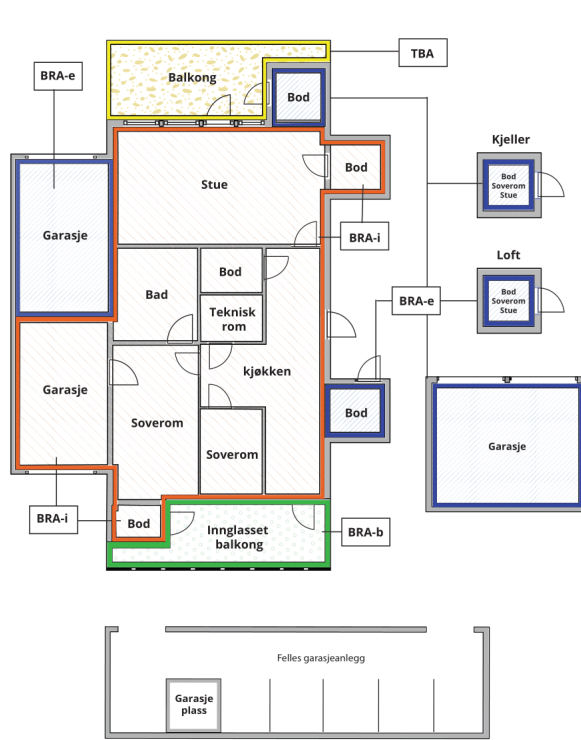
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 branncelleindeling

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 sprenge 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	44			44	30
1. Etasje	53			53	32
Loft	48			48	5
SUM	145				67
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, Soverom, Bod, Bod 2, Bad		
1. Etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Stue, Kjøkken		
Loft	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/ vaskerom, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen stemplede og godkjente tegninger forevist til denne rapport

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Etter opplysning i tidligere takst har tidligere eier utført innvendige arbeider i 1. etasje og kjeller. Innleid hjelp med vinduer og balkong.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Naust

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er ca areal for innelukket del av bygget. Det er i tillegg etablert overbygg mot nord og mot sjø.

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	122	23
Garasje	0	0
Naust	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato 03.7.2025
Til stede Svein Ole Nymo
Rolle Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1837 MELØY	38	17	0	0	3615.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vågsbotn 4

Hjemmelshaver

Tindvik Therese

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Vågsbotn mellom Vallsjøen og bygdesenteret Engavågen i Meløy Kommune. Boligen er siste bolig i veien som går videre ned til sjøen. Eiendommen ligger i sørvestvendt terreng med uhindret utsikt over sjøen. Fra eiendommen er kort vei til skole og barnehage, ca 2km til dagligvarebutikk i Engavågen. Avstand til Vassdalsvik ferjekai med ferjeforbindelse til kommunesenteret Ørnes og Meløya er ca 5,5km. Offentlig kommunikasjon med buss nord/ sør langs FV7420.

Adkomstvei

Avkjøring fra FV 7420 inn på privat vei Vågsbotn ca 1 km fra Enga skole. Vei Vågsbotn går over eiendommen videre til sjøhus på naboeiendom. Parkering tilordnet foran og ved garasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har etter eiers opplysning privat avløp via slamavskiller, med overløp til sjø e.l.

Regulering

Gjeldende plan for området er Kommuneplanens arealdel, Planidentifikasjon2022001. Arealbruk: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Om tomten

Sørvestvendt skrånende tomt beliggende på nedre side av fv7420 og grenser i sørvest til sjø. Tomten, som er er skrånende ned mot sjøen, er nærmest boligen opparbeidet til plen med noe prydbusker. Parkering ved garasje og på tilordnet snuplass ved boligen.

Tinglyste/andre forhold

Vei til sjøhus/ naust på eiendom 38/16 går over eiendommen. Avtalens form og om veirett er tinglyst er ikke avklart til denne rapport.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 690 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Opplysning fra tidligere tilstandsrapport	Eksisterer Ikke		Nei
Egenerklæring	02.07.2025		Innhentet	8	Nei
Matrikelbrev		Opplysning fra tidligere tilstandsrapport	Innhentet		Nei
Salten Brann	27.01.2023	Opplysning fra tidligere tilstandsrapport	Innhentet	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysning fra tidligere tilstandsrapport	Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.07.2025	
2	17.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 brukeren 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 fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ulike definisjoner 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 boligomsetningen. 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/PK3283>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Vågsbotn 4, 8170 ENGAVÅGEN

02 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Vågsbotn 4

Postadresse

Vågsbotn 4

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2025

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 7727939

Informasjon om selger

Selger

Tindvik, Therese

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat septik, avløpskvern

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Forrige eier opplyser at han har dekt over pipe ved renovering stue.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Bad i kjeller utført av en ufaglært tidligere eier og mangler våtromssertifikat. Opplyst av nest siste eier til å hete Anthony Torgersen. Nest siste eier Tore Hansen har opplyst i sin egenerklæring oppussing stue med skifte av vindu og utbygging altan med både egeninnsats og en faglært medhjelper. I tillegg opplyser Tore Hansen at El anlegg stue ble skjult av faglært ved firma Bravida på Ørnes og i tillegg la de opp utekontakt til fremtidig varmpumpe.



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95070658

Egenerklærings skjema

Name

Date

Tindvik, Therese

2025-07-02

Identification

 **bankID** Tindvik, Therese



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Tindvik, Therese

02/07-2025
19:28:06

BANKID

Egenerklæring

Vågsbotn 4, 8170 ENGAVÅGEN

02 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Vågsbotn 4

Postadresse

Vågsbotn 4

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2025

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 7727939

Informasjon om selger

Selger

Tindvik, Therese

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat septik, avløpskvern

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Forrige eier opplyser at han har dekt over pipe ved renovering stue.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Bad i kjeller utført av en ufaglært tidligere eier og mangler våtromssertifikat. Opplyst av nest siste eier til å hete Anthony Torgersen. Nest siste eier Tore Hansen har opplyst i sin egenerklæring oppussing stue med skifte av vindu og utbygging altan med både egeninnsats og en faglært medhjelper. I tillegg opplyser Tore Hansen at El anlegg stue ble skjult av faglært ved firma Bravida på Ørnes og i tillegg la de opp utekontakt til fremtidig varmpumpe.



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95070658

Egenerklærings skjema

Name

Date

Tindvik, Therese

2025-07-02

Identification

 **bankID** Tindvik, Therese



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Tindvik, Therese

02/07-2025
19:28:06

BANKID

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1837 - MELØY
Gårdsnummer: 38
Bruksnummer: 17

Utskriftsdato/klokkeslett: 04.07.2025 kl. 14:36

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

Matrikkelenhet

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

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 38 / 17	3 615,8 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		011182	TINDVIK THERESE		Skomakerveien 22 3185 SKOPPUM	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7408462	434636		3 615,8 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Arealoverføring	04.09.2014	Tinglyst		24.12.2015	spreertho 09.11.2015
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Jnr 40/14	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1837 - 38/16		-2 316,5
	Mnr 64/14	Mottaker	1837 - 38/17		2 316,6
		Berørt	1837 - 91/1		0

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

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1837 - 38/16	0
Mottaker	1837 - 38/17	0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Vågsbotn	7302	4		Grunnkrets: 0203 Vallsjøen Stemmekrets: 6 Engavågen/Grønøy/Åmøy Kirkesokn: 10010502 Halså Postnr.område: 8170 ENGAVÅGEN Tettsted:	
			EUREF89 UTM Sone 33 7408459	434637		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningssnr: 18 305 313	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	13.08.2007
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	25	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	13.09.2007
Nord: 7408474 Øst: 434647	Bruksareal totalt:	25	Avløp:		Tatt i bruk:	13.10.2007
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder: Annen energikilde	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming: Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	25	25	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	38/17

Bygningsnr: 188 571 808	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	141	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 7408459 Øst: 434637	Bruksareal totalt:	141	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	44	0	44	0	0	0	0	0
H01	1	53	0	53	0	0	0	0	0
U01	0	44	0	44	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
7302 Vågsbotn 4	H0101	Bolig	141	0	Kjøkken	0	0	38/17

Bygningsnr: 188 571 816	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	25	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 7408425 Øst: 434625	Bruksareal totalt:	25	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Driftsb. fiske/fangst/oppdr	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	25	25	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	38/17

Oversiktskart for 38 / 17

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 33

7408600

7408500

7408400

7408300

434400

434500

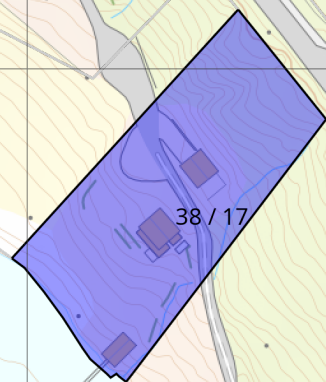
434600

434700

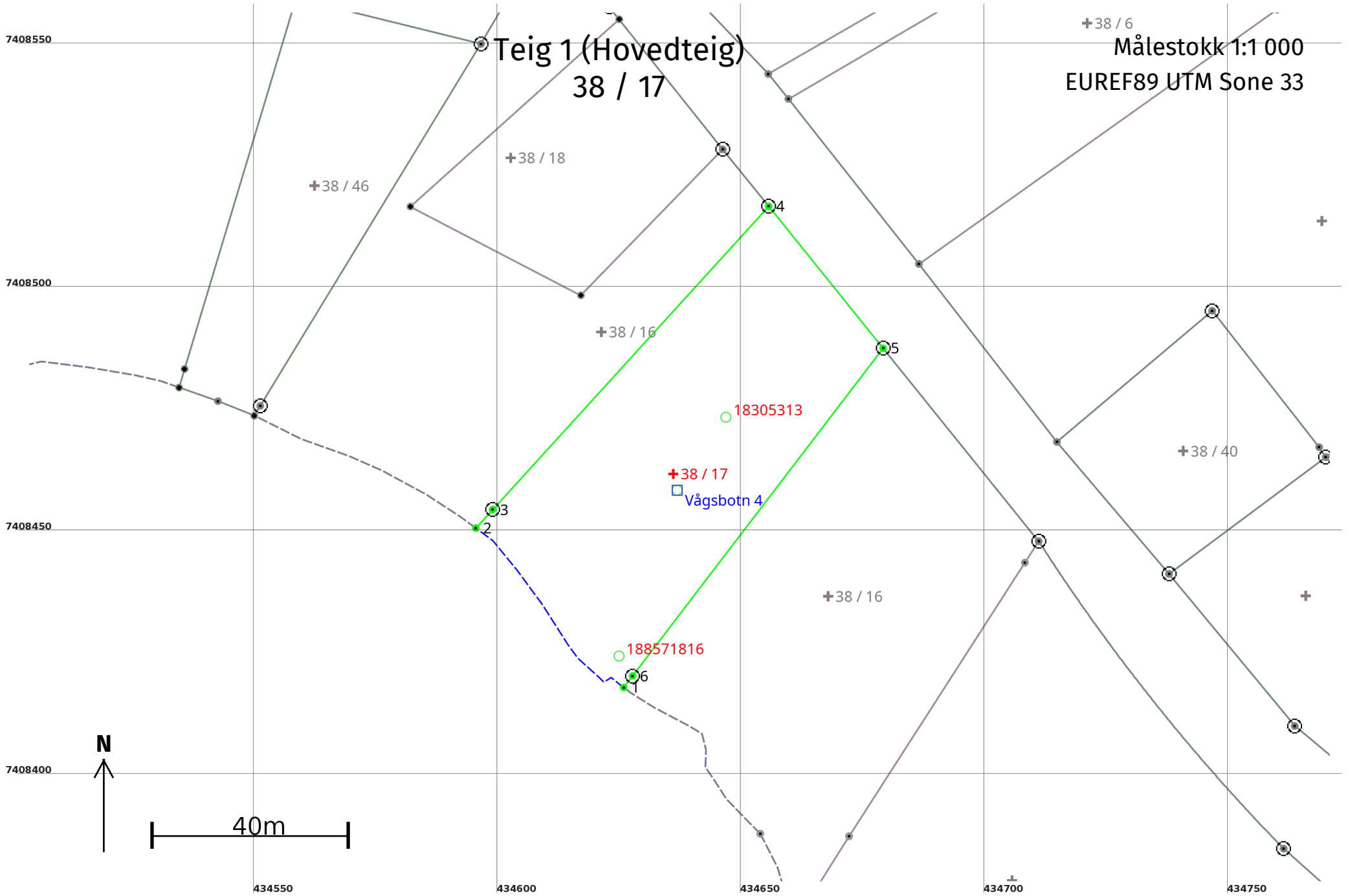
434800



80m



38 / 17



Areal og koordinater

Areal: 3 615,8

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7408462

Øst: 434636

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7408418,55	434625,99	46,47	Retningspunkt Hjelpelinje vannkant	69 Beregnet	10 200	
2	7408451,27	434595,65	5,13	Retningspunkt	69 Beregnet	10	
3	7408455,06	434599,10	84,15	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7408517,29	434655,75	37,41	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	7408488,16	434679,23	84,64	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	7408420,93	434627,81	3,00	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Byggningsnr : 188571808

Bygningsdata

Bygningstype	Enebolig (111)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB)	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Bolig (X)	Bruksareal bolig	141.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	141.0
Opprinnelseskode	Massivregistrering (M)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	1
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	7302 Vågsbotn 4	H0101	38/17	141.0				Kjøkken (1)

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H02			44.0	0.0	44.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	1	1	53.0	0.0	53.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
U01			44.0	0.0	44.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	1	141,0	0,0	141,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Tatt i bruk (TB)		24.10.2008	

Tekniske bygningsstatuser

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
Endre bygningsdata (EB)	13.09.2024	13.09.2024

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	

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7408459.0	434637.0	0.0	Nei



Meløy Kommune

Adresse Gammelveien 5, 8150

Telefon 75 71 00 00

Utskriftsdato: 07.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

WI18371000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kilde: Meløy Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1837 **Gårdsnr.:** 38 **Bruksnr.:** 17

Adresse: Vågsbotn 4, 8170 ENGAVÅGEN

Referanse: 85250124

Melding

Vi finner ingen informasjon om dette produktet i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.



NORGES GARASJENE

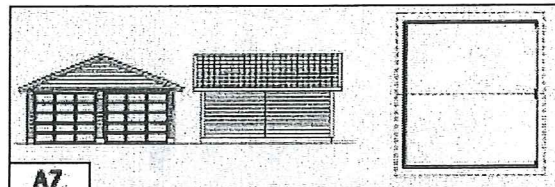
www.norgesgarasjene.no

Garasje bredde 680

- Hovedsiden
- Om Norges Garasjene
- Garasjetyper
 - Garasje bredde 320
 - Garasje bredde 380
 - Garasje bredde 440
 - Garasje bredde 500
 - Garasje bredde 560
 - Garasje bredde 620
 - Garasje bredde 680
- Bestille brosjyre
- Kontakt oss

Garasje, Type A7

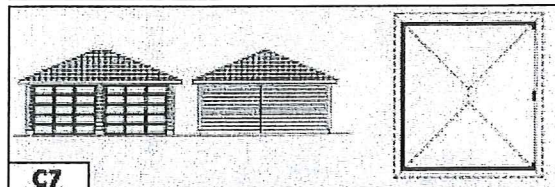
Bredde: 680
Lengde: 560



A7

Garasje, Type C7

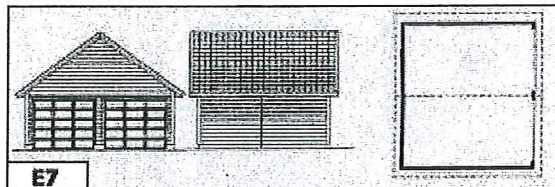
Bredde: 680
Lengde: 560



C7

Garasje, Type E7

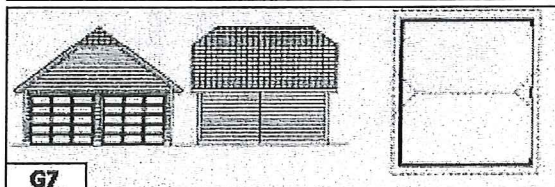
Bredde: 680
Lengde: 560
680



E7

Garasje, Type G7

Bredde: 680
Lengde: 560



G7

Ta direkte kontakt med
salgsavdelingen:

Dag Petter Lima

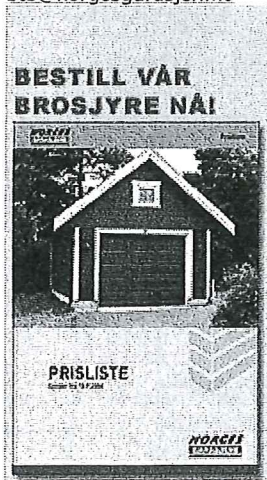
tlf 37 25 70 84

dpl@norgesgarasjen.no

Bjørn Tore Beisland

tlf 37 25 74 15

btb@norgesgarasjen.no



Hosting: WebCat AS

07/1357



Bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel 2025-2037

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

RAUS OG
KRAFT

A decorative graphic at the bottom right corner consisting of a series of parallel white diagonal lines on a blue background.

Innhold

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

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

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

Kommuneplanens arealdel 2025-2037 – planID 18372022001

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

Kapittel 1. Rettsvirkning

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

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

§ 1.1 Plankart og -bestemmelser

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

§ 1.2 Retningslinjer

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

Kapittel 2. Forholdet til eldre reguleringsplaner

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

§ 2.1 Unntak

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

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

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

Bestemmelsene i kapittel 3 gjelder hele planområdet uavhengig av arealformål.

§ 3.1 Plankrav (PBL § 11-9, nr. 1)

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

§ 3.2 Unntak fra plankrav

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

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

§ 3.3 Krav til estetisk utforming og landskapstilpasning

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

Retningslinje:

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

§ 3.4 Krav til uteareal

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

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

- b) Det skal etableres minimum 25 m² leke- og uteoppholdsareal per boenhet på egen tomt eller fellesareal.
- c) Ved planlegging av 4 eller flere boenheter, skal minimum 20 m² inngå i felles leke- og uteoppholdsareal. Minimum 5 m² skal være privat.
- d) Felles leke- og uteoppholdsareal skal etableres på terreng eller balkong/terrasse.
- e) Felles uteoppholdsareal skal ikke ligge mer enn 100 meter fra inngang til bolig, og skal være minst 100 m². Arealet vil få en funksjon som nærlekeplass.
- f) En nærlekeplass skal være tilpasset de minste barnas behov og skal minimum inneholde 3 lekeapparater / aktiviteter og sitteplasser.
- g) En strøkslekeplass skal gi plass for plasskrevende aktiviteter som ballspill, skating, skøyter m.m.
- h) Lekeplass og uteoppholdsarealer skal ikke plasseres i nærhet av høyspent kraftledning.

Retningslinje:

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

§ 3.5 Universell utforming

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

§ 3.6 Kulturminner

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

Retningslinje:

I samsvar med kulturminnelovens § 25 plikter kommunen å sende søknad om riving eller vesentlig endring av ikke fredet byggverk eller anlegg oppført før 1850 til vedkommende myndighet senest fire uker før søknaden avgjøres. Vedtak om riving eller vesentlig endring av slike byggverk og anlegg skal umiddelbart sendes vedkommende myndighet, dersom denne myndigheten har uttalt seg mot riving eller vesentlig endring.

Ved søknad om riving / ombygging eller i forbindelse med planarbeid som berører bygninger og anlegg som er SEFRAK-registrert eller som er bevaringsverdige, men hvor verneverdi ikke er avklart, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien.

§ 3.7 Vann-, avløps- og overvannshåndtering

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

§ 3.8 Byggegrenser

§ 3.8.1 Byggegrense langs sjø og vassdrag

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

§ 3.8.2 Byggegrense mot offentlige vann- og avløpsanlegg

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

§ 3.8.3 Byggegrense mot offentlige veier

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

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

§ 3.9 Parkering

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

§ 3.9.1 Krav til bilparkering

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

§ 3.9.2 Krav til sykkelparkering

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

Retningslinje:

TABELL 1: KRAV TIL PARKERING

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

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

§ 3.10 Støy

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

§ 3.11 Forurensning

§ 3.11.1 Luftforurensning

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

§ 3.11.2 Grunnforurensning

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

§ 3.11.3 Lysforurensning

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

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

Retningslinje:

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

§ 3.12 Avfallshåndtering

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

§ 3.13 Miljøprogram

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

§ 3.14 Grønnstruktur

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

§ 3.15 Karbonrike naturtyper

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

§ 3.16 Bevaring av matjord

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

§ 3.17 Naturfare

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

Retningslinje:

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

§ 3.18 Vannmiljø

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

§ 3.19 Håndtering av overskuddsmasser

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

§ 3.20 Rekkefølgebestemmelser

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

Retningslinje:

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

Kapittel 4. Bestemmelser til arealformål

§ 4.1 Boligbebyggelse (B)

- I områder der grad av utnytting ikke er fastsatt, skal maks tillatt bebygd areal være 30 % (BYA).
- I områder der byggehøyder ikke er fastsatt skal maks tillatt mønehøyde være 9,0 meter. Ved flatt tak skal maks tillatt gesimshøyde være 8,0 meter. Høyden er målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- For garasje eller carport skal maks tillatt bruksareal, BRA, ikke overstige 70 m². Maks tillatt mønehøyde skal være 5,5 meter. Ved flatt tak skal maks tillatt gesimshøyde være 3,5 meter.
- Garasjens og uthusets takform og volum skal underordnes og tilpasses bolighuset.

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

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

§ 4.2 Fritidsbebyggelse (FB)

- I områder der grad av utnytting ikke er fastsatt, skal samlede bebygde areal, BYA, ikke overskride 200 m². Øvre grense for den enkelte bygning er skal være 110 m² (BYA). Maks tillatt mønehøyde skal være 7,0 meter. Ved flatt tak skal maks tillatt gesimshøyde være 5,0 meter. Høyden er målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Takform og volum skal underordnes og tilpasses fritidsbebyggelsen.
- Bebyggelsen skal ha matte naturfarger. Blanke metallplater tillates ikke.

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

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

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

§ 4.3 Sentrumsformål (SF)

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

Retningslinje:

I områder avsatt til sentrumsformål bør det legges til rette for kombinasjon av boligformål og øvrige arealformål (jf. oppramsingen overfor).

Gatene bør opparbeides i en bredde som åpner for treplanting langs gatene / grønne rabatter.

Det skal etterstrebes variasjon og sprang i fasaden.

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

Felt / Område	Supplerende bestemmelser og retningslinjer
SF1 (Ørnes)	Krav om reguleringsplan. Fare for flom, stormflo og kvikkleireskred skal utredes.
SF2, SF3, SF4 og SF5 (Halså)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte sentrumsformålene SF2-SF5, parkeringsformålet P43 og havneområde i sjø HOS3. Fare for stormflo og kvikkleireskred skal utredes. Krav om bevaring av matjord, se § 3.16.

§ 4.4 Forretninger (F)

- a) I områder avsatt til forretninger tillates det etablert handelsvirksomhet med inntil 3 000 m² BRA. Maks tillatt bruksareal BRA skal avklares i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.
- b) Nærbutikker med dagligvareprofil som har samlet BRA inntil 1500 m² (inkludert kontordel og lagerareal) skal etableres i gang- og sykkelavstand fra boligområder.
- c) Det skal sikres gode og trafikksikre forhold for varelevering. Varelevering skal skje på egen tomt.
- d) I områder der grad av utnytting ikke er fastsatt, skal maks tillatt bebygd areal være 70 % (BYA).
- e) I områder der byggehøyder ikke er fastsatt, skal maks tillatt gesimshøyde være 9 meter, og mønehøyde 10 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 4.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

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

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

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

§ 4.6 Fritids- og turistformål (FTU)

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

§ 4.6.1 Utleiehytter

- a) I områder der grad av utnytting ikke er fastsatt, skal maks tillatt bebygd areal per bygning være 80 m² (BYA).
- b) I områder der byggehøyder ikke er fastsatt, skal maks tillatt mønehøyde være 7,0 meter. Ved flatt tak skal maks tillatt gesimshøyde være 5,0 meter.

§ 4.6.2 Campingplass

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

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

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

§ 4.7 Råstoffutvinning (RU)

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

Retningslinje:

Drift ved uttak av mineralske ressurser skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Uttak over 500 m³ er meldepliktig, og uttak over 10 000 m³ krever driftskonsesjon. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter mineralloven.

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

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

§ 4.8 Næringsbebyggelse (NÆ)

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

Retningslinje:

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

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

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

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

§ 4.9 Idrettsanlegg (ID)

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

Retningslinje:

Nødvendig støydemping og skjermingstiltak skal gjøres med hensyn til omgivelsene.

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

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

§ 4.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)

§ 4.10.1 Energianlegg

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

§ 4.10.2 Massedeponi

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

§ 4.10.3 Naust

- Naust skal brukes til oppbevaring av mindre båter med tilhørende utstyr. Båtrampe /-opptrekk tillates. Bygningen skal ikke innredes for varig opphold.
- Naustbebyggelse skal etableres i rekker på maks 10 naust.
- Maks tillatt bebygd areal skal være 40 m² (BYA). Maks tillatt mønehøyde skal være 4,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Naust skal ha saltak og matt takteking.
- Naust i rekke skal ha ensartet farge, men variasjon i høyde og bredde.
- Det skal være mulig å ferdes foran naust og mellom naustgrupper.
- Egen tomt til naust skal være maks 300 m² for å oppnå en best mulig utnyttelse av arealbruken i strandsonen. Tomten skal ikke være bredere enn 10,0 meter ved sjø og 7,0 meter ved vann og vassdrag.

§ 4.10.4 Kommunalteknisk anlegg

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

§ 4.11 Uteoppholdsareal (UTE)

Områder avsatt til uteoppholdsareal skal benyttes til lek og uteopphold.

§ 4.12 Grav- og urnelund (GU)

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

§ 4.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

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

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

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

KBA52 (Halsabukta)		
-------------------------------	--	--

§ 4.14 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Områdene skal benyttes til samferdselsformål.

§ 4.14.1 Vei (V)

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

Retningslinje:

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

§ 4.14.2 Samferdselslinjer

Følgende fremtidige veier er lagt inn i plankartet som samferdselslinje:

- Atkomstvei over gnr. 49 bnr. 9 til gnr. 49 bnr. 44 på Neverdalsneset. Veien skal være 3 meter bred.
- Omlægging av avkjørsel Holandsfjordveien x Skogsveien (Halsa)
- Omlægging av avkjørsel Holandsfjordveien x Vårtunveien (Halsa)

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

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

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

§ 4.14.3 Lufthavn (LHA)

Områder avsatt til lufthavn skal brukes til landingsplass for helikopter.

§ 4.14.4 Havn (H)

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

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

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

Retningslinje:

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

§ 4.14.5 Hovednett for sykkel

Følgende fremtidige gang- og sykkelveier er lagt inn i plankartet som samferdselslinje:

- Gang- og sykkelveitrasé langs deler av Reipåveien.
- Gang- og sykkelveitrasé langs deler av Foreveien: Det stilles krav om reguleringsplan.
- Gang- og sykkelveitrasé langs deler av Parkveien.
- Gang- og sykkelveitrasé langs deler av Marklandsveien.
- Gang- og sykkelveitrasé - Ørnes: Det stilles krav om reguleringsplan.
- Gang- og sykkelveitrasé – Neverdal.
- Gang- og sykkelveitrasé – Glomfjord.
- Gang- og sykkelveitrasé - Halså: Det stilles krav om reguleringsplan.
- Gang- og sykkelveitrasé mellom Holandsfjordveien og Vårtunveien.
- Gang- og sykkelveitrasé – Enga-Saura: Det stilles krav om reguleringsplan.

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

§ 4.14.6 Parkering (P)

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

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

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

§ 4.15 Grønnstruktur

§ 4.15.1 Grønnstruktur

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

§ 4.15.2 Blå / Grønnstruktur (BG)

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

§ 4.15.3 Naturområde

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

§ 4.15.4 Friområde (FRI)

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

§ 4.15.5 Park (PA)

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

§ 4.16.3 LNFR areal for spredt fritidsbebyggelse (LSF)

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.17.1 Generelle bestemmelser

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

§ 4.17.2 Farled

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

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

Retningslinje:

Samferdselslinje for farled er inntegnet på plankartet og utgjør viktige områder for båttrafikk, inkludert sjøareal i havner og fiskerihavner, og omfatter normalt en bredde på 500 meter på hver side av farleden.

Innenfor FA1 ved Bolga er det eksisterende fortøyninger til oppdrettsanlegg i akvakulturområdet AKV11. Fortøyningene må ligge minimum 25 meter under gjennomsnittlig havnivå og ikke være til hinder for ferdse og navigasjonsveiledningen i farvannet.

§ 4.17.3 Havneområde i sjø (HOS)

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

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

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

§ 4.17.4 Småbåthavn

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

Retningslinje:

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

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

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

§ 4.17.5 Fiske

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

§ 4.17.6 Akvakultur

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

Retningslinje:

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

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

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

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

§ 4.17.7 Drikkevann (DV)

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

§ 4.17.8 Naturområde

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

§ 4.17.9 Friluftsområde

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

Kapittel 5. Hensynssoner (PBL § 11-8)

§ 5.1 Sikringssoner H110, nedslagsfelt for drikkevann

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

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

§ 5.2 Sikringszone H190 – mot hogst

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

§ 5.3 Støysone H210

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

§ 5.4 Faresone H310 – skredfare i bratt terreng

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

Retningslinje:

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

§ 5.5 Faresone H320 - flomfare

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

Retningslinje:

Faresone H320_1 viser områder ved sjøen som er utsatt for stormflo. Grunnlaget for faresonen er Statens kartverk sin kartløsning Se havnivå hvor effekten av stormflo kombinert med økt havnivå er beregnet og vist i kart som sikkerhetsklasse F2: 200 års stormflo i år 2100.

Faresone H320_2 viser områder langs vann og vassdrag som er utsatt for flom. Grunnlaget for faresonen er NVE Atlas sine kart for flom, aktsomhetsområde.

§ 5.6 Faresone H370 - høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

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

§ 5.7 Faresone H390 – forurenset grunn

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

Retningslinje:

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

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

§ 5.8 Infrastruktursone H410

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

§ 5.9 Hensynssone H510 – landbruk

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

Retningslinje:

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

§ 5.10 Hensynssone H520 – reindrift

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

Retningslinje:

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

§ 5.11 Hensynssone H530 - friluftsliv

Hensynssonen viser områder med stor verdi for friluftsliv.

Retningslinje:

Ved nye tiltak kan kommunen kreve at det redegjøres for hvordan verdiene knyttet til friluftsliv blir ivaretatt.

Tiltak som bryter opp området, hindrer tilgang eller bruk til friluftsmål, eller på annen måte medfører at friluftslivsverdiene i området forringes, tillates ikke.

§ 5.12 Hensynssone H560 - bevaring naturmiljø

Hensynssonen omfatter områder som har stor verdi for naturmangfold.

Retningslinje:

Innenfor hensynssonen skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan skade eller redusere verdien av eksisterende naturmiljø. I tillegg til hensynssonene er det registrert naturtyper i Miljødirektoratets Naturbase-kart, som skal hensyntas ved behandling av planer og søknader om tiltak.

Hensynssoner H560_2 som berører akvakulturområder AKV skal ikke være til hinder for etablering av akvakulturanlegg.

§ 5.13 Hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø

Hensynssonen omfatter områder med stor verdi knyttet til kulturmiljø.

Retningslinje:

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

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

§ 5.14 Hensynssone H590 – mineralressurser

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

§ 5.15 Båndleggingssone H710 - båndlegging for regulering etter PBL

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

§ 5.16 Båndleggingssone H720 - båndlegging etter lov om naturvern

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

Retningslinje:

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

§ 5.17 Båndleggingssone H730 - båndlegging etter lov om kulturminner

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

§ 5.18 Båndleggingssone H740 - båndlegging etter andre lover

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

Retningslinje:

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

§ 5.19 Detaljeringssone H910 - videreføring av reguleringsplan

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

Kapittel 6. Bestemmelsesområder

§ 6.1. Krav om reguleringsplan

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

§ 6.2. Mindre utbyggingstiltak

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

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

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

Vedlegg 1: Gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner

(hensynssone H910)

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

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

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

GLOMFJORD NEVERDAL ENGAVÅGEN REIPÅ STØTT
MELØYA BOLGA ÅGSKARDET HALSA ØRNES

RAUS OG
KRAFTFULL

meloy.kommune.no

Kommunale avgifter og gebyr for eiendommen:**Gnr.: 38 Bnr.: 17 Fnr.: Snr.:****Kommunal eiendomsskatt:**

Nei Ja Årlig skatt kr. **2 637,-**
I år (2025) er skattesatsen på 2 promille.

Årsgebyr for kommunale infrastrukturtenester for eiendommen inkl. MVA.

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

Faktisk gebyr	Kr. 8 412,38
---------------	---------------------

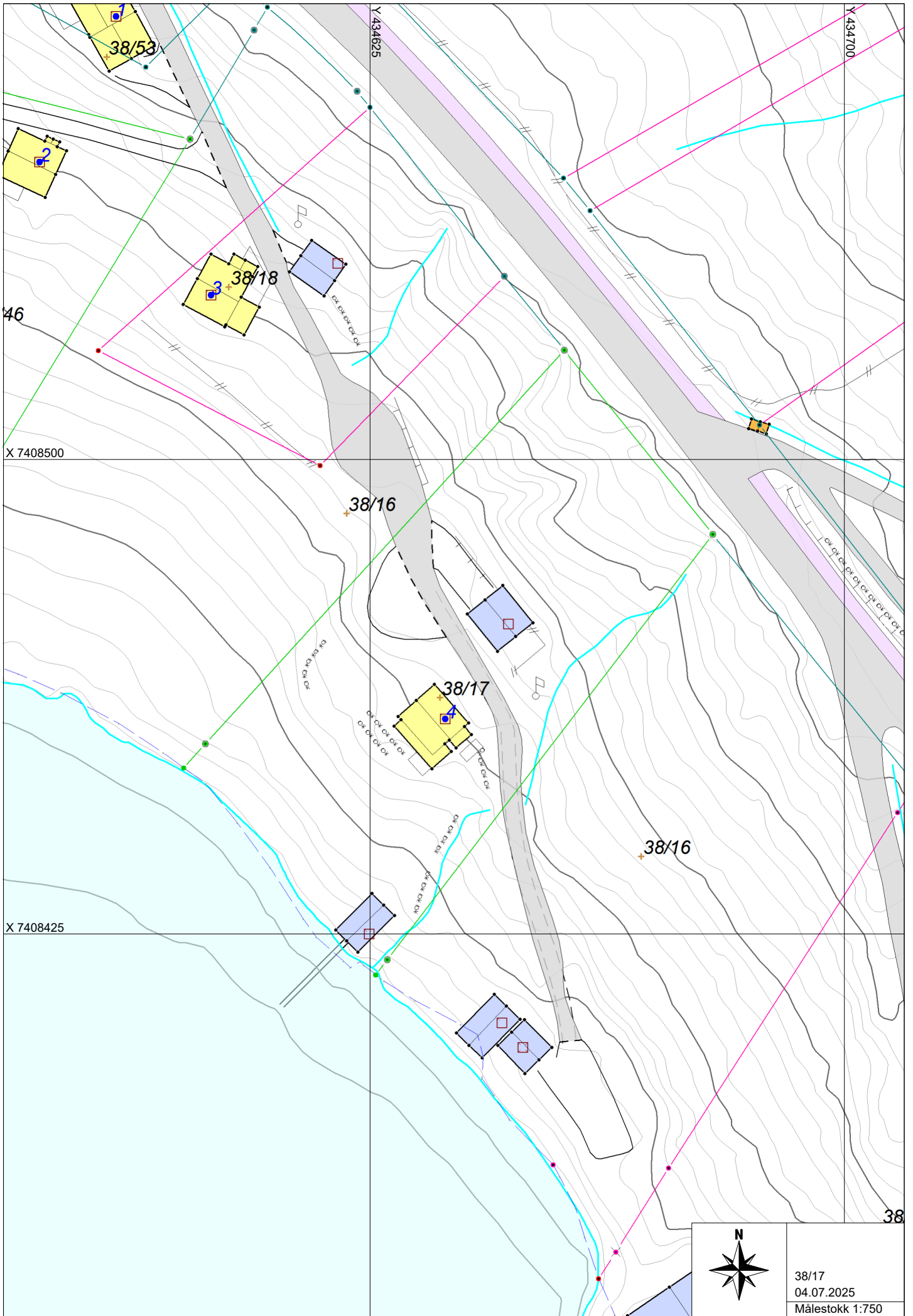
Denne boligen har ikke installert vannmåler, men betaler forbruksgebyrene utfra areal. BRA er beregnet utfra kartdata til 97 m2, dette er feil, og vil bli opprettet iløpet av året.

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

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

Med hilsen
Meløy kommune

Sissel Simsø



38/53

38/18

38/16

38/17

38/16

38

46

X 7408500

X 7408425

Y 434625

Y 434700



38/17
04.07.2025

Målestokk 1:750

Legalpant**Eiendom: Gnr.: 38****Bnr.: 17****Fnr.:****Snr.:****Ubetalte gebyr:** Nei Ja Beløp: kr

Forfall:

Hvilken type gebyr:

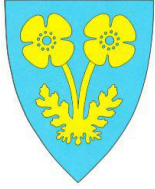
Andre økonomiske krav med legalpant i eiendommen:Nei Ja

Dersom ja, hvilket krav, beløp og forfallsdato:

Med hilsen

Meløy kommune

S. Simsø



Meløy kommune – Eiendomsopplysninger

tlf: 75 71 15 74

Gnr.: 38

Bnr.: 17

Fnr.:

Snr.:

Adresse: Vågsbotn 4, 8170 Engavågen

Gjeldende planstatus med bestemmelser

Følgende planer/planvedtak gjelder for eiendommen:

Kommuneplanens arealdel, planident 2022001.

Ifølge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til:

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

Lokalisert i faresonen *Ras- og skredfare* med feltbetegnelsen H310, og aktsomhetsområde for *snøskred*.

Eiendom som grenser mot sjø er lokalisert i faresonen *flomfare* med feltbetegnelsen H320_1.

Finnes det reguleringsplan(er) som omfatter eiendommen eller del av denne?

Nei Ja

Andre reguleringsbestemmelser:

Kommuneplanens bestemmelser.

Er det godkjent mindre vesentlige endringer av planen som vedkommer eiendommen og som ikke er oppdatert i plankartet?

Nei Ja

Opplysninger om aktuelle planer:

Er det startet planarbeid for området, som kommunen kjenner til?

Nei Ja

Merknad:

Med hilsen,

Yvonne Alida Myrvang

Meløy kommune

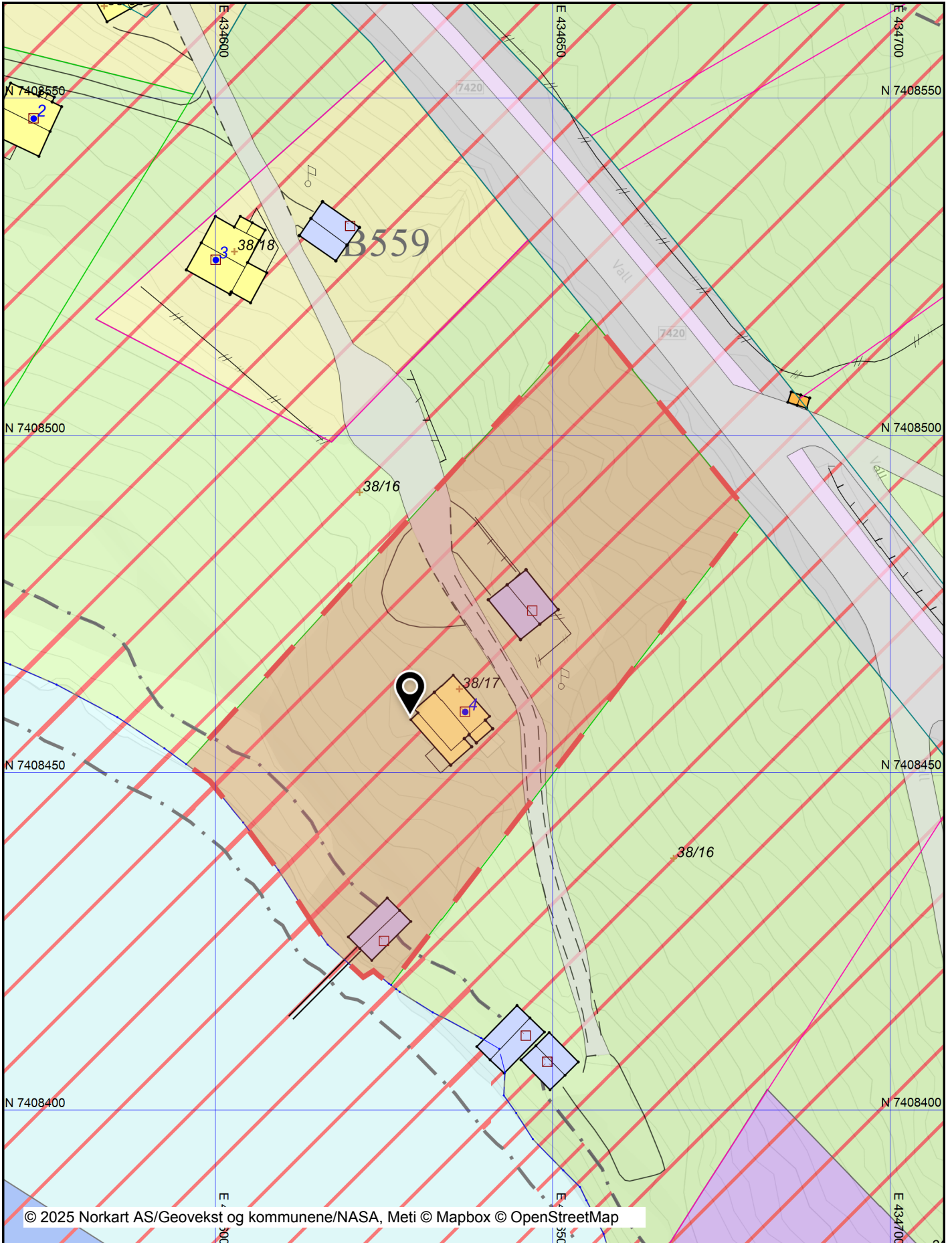


Plankart 38/17

Dato: 03.07.2025

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 33N






© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende



Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Veg - nåværende




Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s.

-  LNFR-areal - nåværende



Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:
-  Fiske - nåværende




Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)






Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Kraftledning - nåværende



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Påskrift områdenavn





Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje vannkant
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 500 cm





Matrikkel Adresse

-  Tekstfor Vegadresse
-  Vegadresse

Matrikkel Bygning

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

Bygninger

-  Takriss
-  Veranda
-  Taksprang
-  Mønelinje