

aktiv.



Kystveien 102, 8150 ØRNES

Ørnes - Sjelden mulighet | Stort bygg/butikk | Romslig lokale med mange muligheter | Stor Garasje



Daglig leder/Eiendomsmegler

Johnny Sivertsen

Mobil 996 46 718

E-post johnny.sivertsen@aktiv.no

Aktiv Bodø

Havnegata 3, 8085 Bodø. TLF. 75 51 22 22

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 400 000,-
Total ink omk.: Kr 4 400 000,-
Selger: Coop Nordland Sa

Salgsobjekt: Forretning/butikk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1989

Tomtstr.: 3394.8 kvm
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 55, bnr. 123
Oppdragsnr.: 1804260011

Ørnes - Sjelden mulighet | Stort bygg/butikk | Romslig lokale med mange muligheter

Velkommen til Kystveien 102.

Eiendommen er beliggende 2,5 km sør for Ørnes sentrum. Bygningen er oppført i 1989 og holder i hovedsak opprinnelig standard på utstyr, innredning og utstyr, eiendommen har opprinnelig vært Byggmix Spildra. Eiendommen har frittstående garasjer/lager, det er romslig parkering.

Ta kontakt ved interesse!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	26
Energiattest	91
Nabolagsprofil	151
Budskjema	162

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Butikk, kontor, wc-rom, teknisk

Arealbeskrivelse

Bruttoareal BTA

1. etasje: 554 kvm Butikk, kontor, wc-rom, teknisk rom mm.

Butikk, kontor, wc-rom, teknisk

Bruttoareal BTA

1. etasje: 75 kvm Frittliggende garasje/ lagerbygg

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er innhentet fra tegninger.

Det er ikke foretatt en oppmåling av arealene, slik at disse må betraktes som ca. arealer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3394.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Flat tomt.

Beliggenhet

Næringsbygget er beliggende 2 km forbi Ørnes sentrum rett ved kai og Ørnes hotell.

Sentral beliggenhet, like ved bl.a Europpris og område tilrettelagt for

næringsvirksomhet. Knutepunkt for bussforbindelse til Bodø og kai der hurtigrute og hurtigbåt har daglig anløp like ved.

Adkomst

Eiendommen har adkomst fra kommunalt asfaltert veiareal.

Bebyggelsen

Nærområdet består i hovedsak av boliger og forretninger.

Offentlig kommunikasjon

Buss.

Bygningssakkyndig

Kenn Charles Arntsen

Type rapport

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Opprinnelig bygning fra ca 1989, bygningen fremstår i det vesentlige med normal tilstand, men med behov for oppgraderinger.

Verditakst

Kr 4 400 000

Innhold

1. etasje: Butikk, kontor, wc-rom, teknisk rom mm.
Garasje: 3 garasjer/ lager

Standard

Bygningen holder i hovedsak opprinnelig standard på utstyr, innredning og utstyr, eiendommen var opprinnelig Byggmix Spildra.

Parkering

Fri parkering på parkeringsplasser i direkte tilknytning til bygningene. Det er romslig parkering.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører).

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmekjølere i tak i butikk. Det er også varme via ventilasjonsanlegget.

Informasjon om strømforbruk

Elektrisk varmekilde (lokal).

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 400 000

Omkostninger kjøper

4 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

110 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

111 390 (Omkostninger totalt)

4 511 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 47 672 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Vann, avløp og eiendomsskatt.

Eiendomsskatt

Kr 41 964 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 5 408 340 for år 2024

Vannavgift

Kr 4 455 for år 2024

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 55, bruksnummer 123 i Meløy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1837/55/123:

27.04.1988 - Dokumentnr: 2906 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1837 Gnr:55 Bnr:6

15.07.2003 - Dokumentnr: 8598 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1837 Gnr:55 Bnr:150

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Område for forretningsbebyggelse.

a. Forretningsbyggenes plassering skal godkjennes av bygningsrådet, og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål.

For øvrig kan ikke bolig oppføres i disse områdene.

b. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

c. Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlesning, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås

med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller

- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Fotograf

4 217 Kommunale opplysninger

12 500 Markedspakke

5 990 Oppgjørshonorar

1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

9 900 Tilretteleggingsgebyr

5 000 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Johnny Sivertsen
Daglig leder/Eiendomsmegler
johnny.sivertsen@aktiv.no
Tlf: 996 46 718

Ansvarlig megler bistås av

Stevan Vukovic
Eiendomsmeglerfullmektig
stevan.vukovic@aktiv.no
Tlf: 901 69 641

Oppdragstaker

Nordlandsmegleren AS, organisasjonsnummer 931854704
Havnegata 3, 8085 Bodø

Salgsoppgavedato

01.04.2026



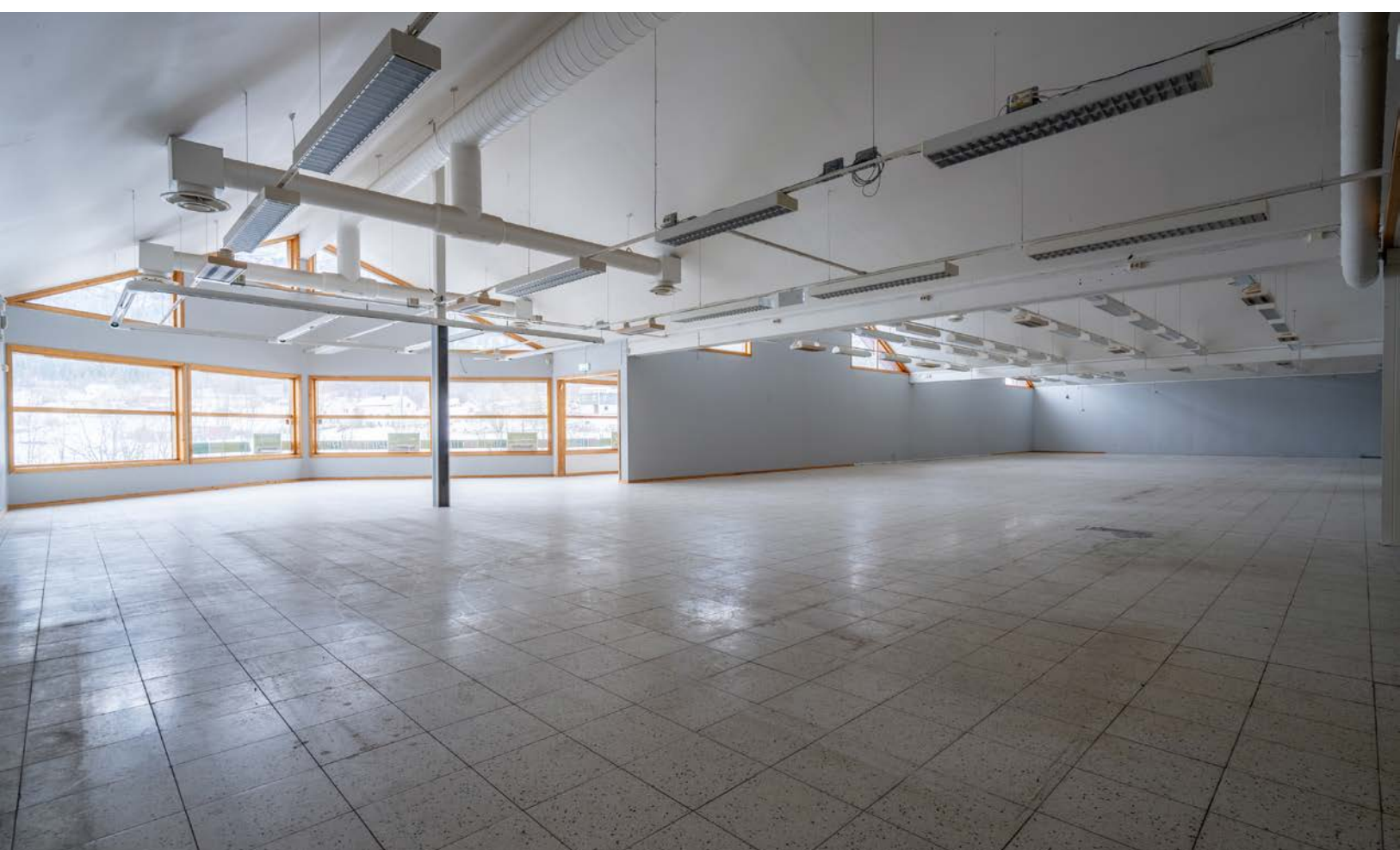


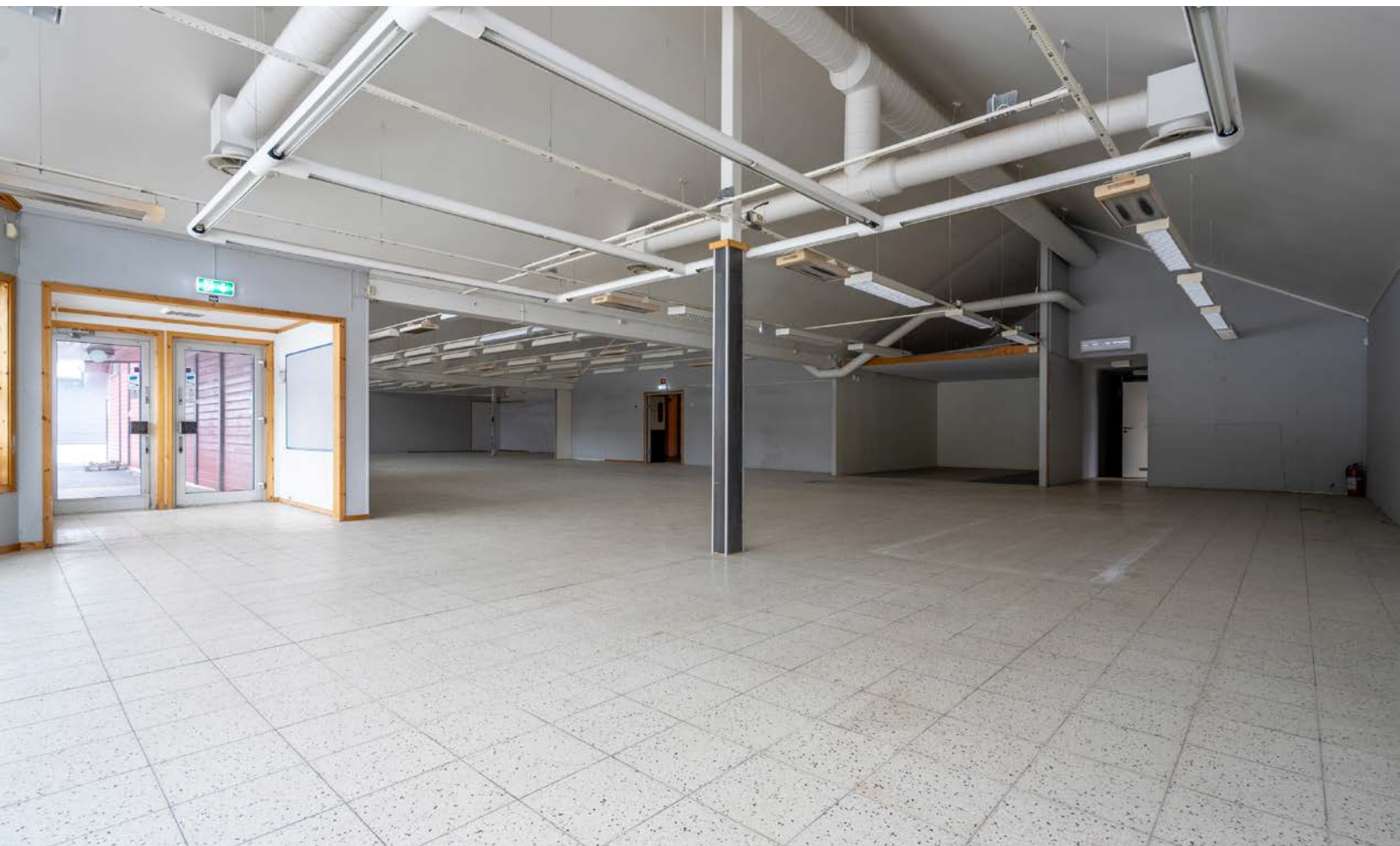






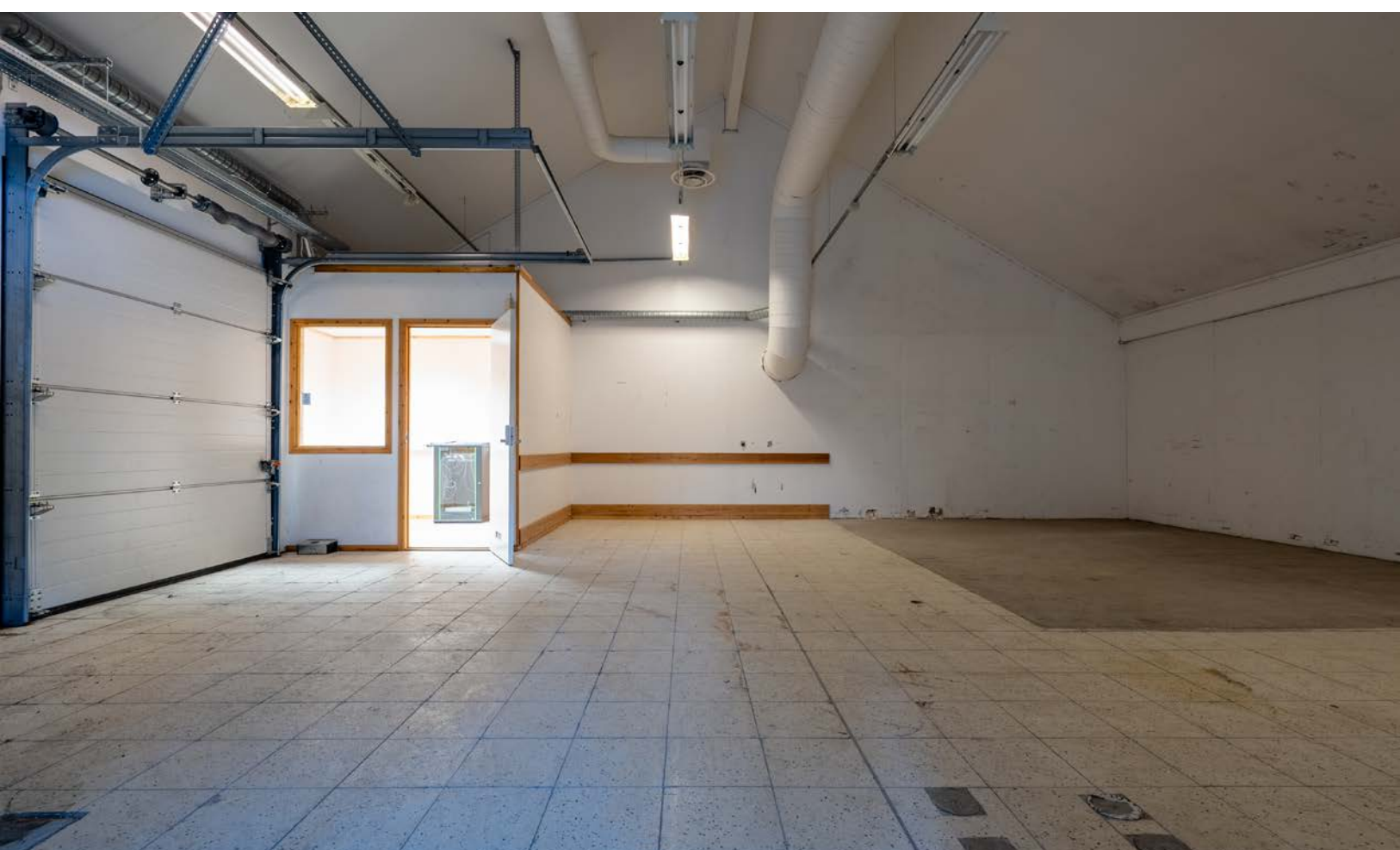
















Vedlegg

VERDITAKST

Butikk

Kystveien 102, 8150 ØRNES

Gnr 55: Bnr 123
1837 MELØY KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 951 35 218
E-post: kenn@byggcon.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 75 57 75 60
Organisasjonsnr: 920 936 229



Dato befarig: 05.02.2026
Utskriftsdato: 05.03.2026
Dato verdisetting: 05.03.2026
Oppdrag nr: 7820



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	6
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	7
3.4	Bygninger på eiendommen	7
3.4.1	Forretning	7
3.4.2	Lagerbygning/ garasje	11
4	Verdigrunnlag	13
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	13
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	14
4.3	Inntekter/kostnader	14
5	Verdisetting	15
5.1	Tomteverdi	15
5.2	Teknisk verdi	15
5.3	Nettokapitalisering	16
5.4	Kontantstrømsanalyse	17
5.5	Følsomhetsanalyse	19

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:	Beskrevne næringsbygg er beliggende 2 km forbi Ørnes sentrum rett ved kai og Ørnes hotell. Bygningen går over 1 etasje. Bygningen er oppført i 1989 og holder i hovedsak opprinnelig standard på utstyr, innredning og utstyr, eiendommen har opprinnelig vært benyttet til matbutikk. Adkomst direkte fra offentlig vei. Det er romslige parkeringsarealer. Sentral beliggenhet, like ved bl.a Europris og område tilrettelagt for næringsvirksomhet. Adkomst til de forskjellige arealer er gode. Med bakgrunn i mottatte opplysninger, oppgaver og verdiberegninger ansettes følgende verdi av eiendommen med adresse Kystveien 102 på Spildra ved Ørnes: Kr 4.400.000,- Det er ikke gitt for noen å beregne eksakt verd i for denne type eiendom, da ulike investorer vurderer de forskjellige verdiparametre svært ulikt.
Kunde/revirent:	Coop Nordland Sa City Nord Stormyra, 8008 BODØ
Formål med taksten:	Oppdraget omfatter besiktigelse og utarbeidelse av verditakstrapport. Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi. For dette oppdraget er det benyttet nettokapitalisering.
Egne forutsetninger:	Det er kun foretatt besiktigelse av et utvalg av arealer. Utvendig er bygningen besiktiget fra bakkenivå. Det er lagt til grunn at opplysninger gitt fra oppdragsgiver er korrekte. Det er ikke gjennomført ENØK- analyse for bygningen. Det er ikke gjort undersøkelser om der foreligger offentlige påbud og krav. Det er ikke foretatt kontroll om det er innhold av PCB- holdige materialer og/ eller asbest i bygningen. Rapporten er en visuell gjennomgang av beskrevne eiendom. Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke eventuelle feilaktige opplysninger før bruk. Markedsverdien er henført til dagens dato og forutsetter: - At oppdragsgiver ikke er kjent med eventuelle skader eller svikt ved bygningsmessig tilstand. - At dagens bruk er i samsvar med godkjent reguleringsplan. - At eiendommen er fullverdiforsikret. - At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitut eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi. - At eiendommen er fri for forurensende masser. - At alle mottatte opplysninger er korrekte, blant annet vedrørende leieforhold. - Det legges til grunn at eventuelle leietakere kan og vil oppfylle sine kontraktsforpliktelser. For øvrig er denne vurderingen basert på egne observasjoner og erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt, samt konkrete referansetall. - Servitutter og rettigheter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med takstopdraget, og forutsetts i nåværende verddivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt. - Maskiner og tekniske installasjoner tilpasset eksisterende drift er ikke medtatt i denne vurderingen.
Verdi:	Kr. 4 400 000
Dato verdisetting:	05.03.2026
Takstingeniør:	Kenn Charles Arntsen Tlf.: 951 35 218 Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

BODØ, 05.03.2026



Ingeniør
KENN C. ARNTSEN
Autorisert skattekonferant

Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 951 35 218

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart			Innhentet	
Infoland.no			Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Kystveien 102 er beliggende ca. 2,5 km sør for Ørnes sentrum. Denne eiendommen omhandler en tidligere Coop butikk og frittstående garasjer/ lager.
Hva slags verdi (markedsverdi ec)	Normal markedsverdi ut fra oppgitte forutsetninger. Markedsverdien er henført til dagens dato, og det forutsettes at dagens bruk er i samsvar med reguleringsplan, samt at gjeldende brannkrav er innfridd og at det ikke foreligger offentlige pålegg, servitutter, heftelser el. som kan påvirke eiendommens verdi.
Kunde/rekvirent:	Coop Nordland Sa City Nord Stormyra, 8008 BODØ
Formålet med oppdraget	Verditaksering ifm finansiering/salg.
Standarder som legges til grunn	Den internasjonale standarden "International Valuation Standards" IVS, og den europeiske standarden "European Valuation Standards" EVS er lagt til grunn.
Retningslinjer	Gjeldende felles etiske retningslinjer som alle takstmenn tilknyttet Norsk Takst er forpliktet til å etterleve.
Takstmannens status og erfaring	Kenn Charles Arntsen er utdannet ved Narvik Ingeniørhøyskole, Nord Universitet med MBA i økonomi og ledelse, og Norges Eiendomshøyskole og er autorisert takstøkonom fra 2004 og medlem av Norsk Takst og har sertifikat innenfor taksering av : Skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringskade/skjønn. Kenn Arntsen er også faglig meddommer i Salten Tingrett og har over 20 års ingeniørpraksis fra byggebransjen, bl.a. som anleggsleder, prosjektleder og prosjekteringsleder.. Innehar TEGoVA Recognised European Valuer sertifikat (REV) Europas fremste godkjenning for verditaksering av næringseiendom.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.02.2026 Eiers representant. Johnny Sivertsen. Megler. Kenn Charles Arntsen. Takstingeniør. Tlf. 95135218

Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Butikk
Konsesjonsplikt	Nei
Adkomst	Eiendommen har adkomst fra kommunalt asfaltert veiareal.
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig
Regulering	Det anbefales brukere av taksten å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser Plannavn = Korsnes-Våtvik Planbestemmelse = Med bestemmelser som egen tekst Ikraftredelsesdato = 31.03.1977 Utdrag fra denne: Område for forretningsbebyggelse. a. Forretningsbyggenes plassering skal godkjennes av bygningsrådet, og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. For øvrig kan ikke bolig oppføres i disse områdene. b. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel. c. Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlesning, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.



Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Arealbruk = Forretninger
Arealbrukstatus = Nåværende
Områdenavn = FOR



3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1837 MELØY Gnr: 55 Bnr: 123
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 394,8 m ² Arealkilde: Areal innhentet fra matrikkelinformasjon - Infoland - Meløy kommune.
Hjemmelshaver:	Coop Nordland Sa
Adresse:	Kystveien 102, 8150 ØRNES

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Butikklokale og parkering
Tomtens form	Flat tomt
Grunnforhold og fundamentering	Ikke vurdert, antatt stabil grunn.
Miljø og forurensning	Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensning. Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten. I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse. Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten. I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på

eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Utnyttelse Det er ikke utført studie om hvilke muligheter det er til videre utnyttelse av tomten, samt endret bruk av bygningsmassene.

Utbyggingspotensiale Ikke vurdert, det henvises til gjeldende reguleringsplan for nærmere info, og eventuelt en forhandskonferanse med Meløy kommune.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	1960-2020
Områdene rundt	Nærområdet består i hovedsak av boliger og forretninger
Transport og kommunikasjon	Ligger i nærheten av Ørnes sentrum (ca. 2 km sør), nær tilknytning til RV 17. God adkomst fra RV 17 og fra Kystveien
Infrastruktur	Offentlig kommunikasjon
Parkering	Fri parkering på parkeringsplasser i direkte tilknytning til bygningene. Det er romslig parkering

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Forretning

Bygningsdata:

Byggeår: 1989 Kilde: I følge infoland- Meløy kommune

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	554		Butikk, kontor, wc-rom, teknisk rom mm.
Sum bygning:	554	0	

Kommentar areal

Arealer er innhentet fra tegninger.

Det er ikke foretatt en oppmåling av arealene, slik at disse må betraktes som ca. arealer.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Taktekking

Taktekke av papp fra byggeåret. Snødekte flater.

Basert på alder er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på taktekking og undertak. Det bør derfor foretas jevnlig inspeksjoner, samt gå over beslag og takrenner, da det er noen nedløpsrør som mangler.



Utvendige dører og vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Innerdører er i malt utførelse

Hovedadkomstør til butiken er i aluminium

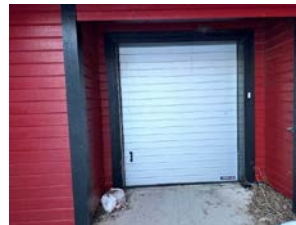
Det er en Hørmann leddport i adkomst til lager.

Vinduer er over 20 år, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc.

Generelt har man ett høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato

Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukke funksjon fungerte som forventet.

Det må påregnes naturlig tidsmessig vedlikehold/ aldersmessig utskiftingsintervall, smøring av lukkefunksjoner, overflatebehandling av karm etc.



Grunn og fundamenter

Betongfundamenter etablert på steinfylling på antatt stabil grunn.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det kan tyde på at byggegrunn er stabil.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved er det begrensede kunnskap til byggegrunn og stabilitet.

Ytterveggskonstruksjon

Bærekonstruksjoner er med stålsyler og limtretragere. Yttervegger er i bindingsverk med liggende bordkledning.

Det er en visuell kontroll av konstruksjon og fasader. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Naturlig aldersmessig slitasje.

Etasjeskillere

Støpt plate på mark.

Innvendige overflater gulv

Det er fliser i butikklokaler, og vinylbelegg og malt gulvbetong på lager

Noe mindre sprekker i betonggulv.

Matrikkel: Gnr 55: Bnr 123
Kommune: 1837 MELØY KOMMUNE
Adresse: Kystveien 102, 8150 ØRNES

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 75 57 75 60



Innvendige overflater vegg

Innervegger er plassbygde lettvegger av trekonstruksjoner. Malte flater.

Innvendige overflater himling

Malt skrå himling



Sanitær primæranlegg

Tilpasset dagens bruk, det er et eget wc-rom med vask og toalett, vinyl på gulv, strie på vegger.
Det er et vaskerom.

Det er i tillegg spiseplass med minikjøkken.



Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg tilpasset eksisterende bruk og dekker hele bygget.

Det er et ABX, med kapasitet 7000m³/h og forvarming med 30 kW el.batteri. Anlegget er fra byggeåret.



Matrikkel: Gnr 55: Bnr 123
Kommune: 1837 MELØY KOMMUNE
Adresse: Kystveien 102, 8150 ØRNES

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 75 57 75 60



Elektrisk primæranlegg

Hovedtavle med flere underskap/fordelingskurser tilpasset dagens bruk.

230 Volts anlegg og 225 A hovedsikring

Det er lysrør i lokalet. Det gjøres oppmerksom på at lysstoffrør er ikke tillatt å selges fra 2023, slik at over kort tid må det påregnes å skifte ut belysning.



Tilførsel vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Det står et eldre pumpehus på baksiden av bygget dette er i dårlig stand og tilegnes ikke noen verdi.



Utvendig

Det er asfaltert, og etablert rullestolinnegang til butikk- med belegningsten.

Matrikkel: Gnr 55: Bnr 123
Kommune: 1837 MELØY KOMMUNE
Adresse: Kystveien 102, 8150 ØRNES

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 75 57 75 60



Brannvarsling

Det er etablert nødlys i bygningen.

Signal og alarmanlegg

Tilpasset eksisterende bruk

Varme primæranlegg

Oppvarming med varmekjeler i tak i butikk
Det er også varme via ventilasjonsanlegget.



Andre forhold:

Standard	Normal standard
Tilstand	Normal tilstand

3.4.2 Lagerbygning/ garasje

Bygningsdata

Matrikkel: Gnr 55: Bnr 123
Kommune: 1837 MELØY KOMMUNE
Adresse: Kystveien 102, 8150 ØRNES

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 75 57 75 60



Byggeår: 2004 Kilde: Opplysninger innhentet fra infoland

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	75		3 garasjer/ lager
Sum bygning:	75	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Frittliggende garasje/ lagerbygg med støpt plate på mark, bindingsverksvegger og W- takstoler, kledd med trobord og papptekke.

Det er 3 leddporter med ca bxh = 3,8 x 3,4 meter med manuell åpning

Det er stående bordkledning og steniplater på fasader. Det er noen skader på plater.



4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Forretning											
-Butikk											
Ledig	1	554 m ²						1 000	554 000	6/2026	100
-Lager/ garasje											
Ledig	1	75 m ²						500	37 500	6/2026	100
Sum:									591 500		
Total:									591 500		

Bransjer/leiekontrakter:

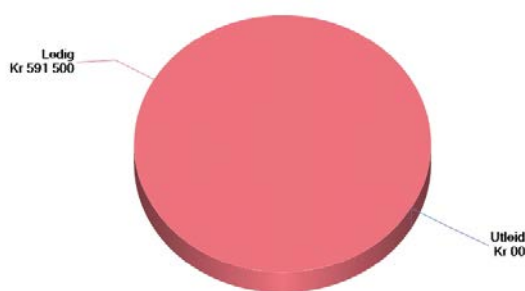
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Forretning											
-Ledig											
Ledig	1	554 m ²						1 000	554 000	6/2026	100
Ledig	1	75 m ²						500	37 500	6/2026	100
Sum:									591 500		
Total:									591 500		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser

Det er lagt inn stipulert inn leie for ledige arealer og markedspris.

Når det gjelder parkeringsplasser har vi for dette prosjektet ikke regnet tilleggsleie for dette, da dette inngår som en nødvendig del for driften av bygget.

Markedsutsikter

På tross av økte renter og økt frykt for større inflasjon og resesjon er transaksjonsvolumet i Norge fortsatt høyt. Markedet oppleves mer selektivt, og det er fortsatt stor interesse for attraktive eiendommer i de fleste segmentene. Lager og logistikk, industrielle eiendommer, og kontor har størst omsetning hittil i år. Ifølge DNB Næringsmegling, ligger det totale transaksjonsvolumet under rekordåret 2021, men høyere enn de fem siste årene.

I en periode fremover kan det forventes større avstand mellom kjøper og selgers forventninger, noe som kan medføre lavere aktivitet. Erfaringer viser at risikolysten til investorene reduseres i usikre perioder, noe som det er indikasjoner på i den senere tiden.

Med grunnlag i overstående innhentede opplysninger om markedssituasjon, så vurderes den norske økonomien til å være preget av usikkerhet i forhold til prisstigning/inflasjon/sysselsetning.

Hvordan dette kan påvirke i eiendomsmarkedet er noe usikkert, men ut fra økningen i kostnadene, avventende/ redusert kjøpekraft til norske forbrukere, så kan dette også medføre reservasjoner i forhold til nyetableringen og iverksetting av mulige kostnadsreducerende tiltak innfor leiemarkedet. På en annen side kan reduksjon i nyetableringer/nybygging påvirke den eksisterende utleiemassen i positiv retning. Dette gjennom at balansen mellom et redusert antall nyetableringer og redusert antall nye byggeprosjekter kan holde prisene i leiemarkedet stabilt.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ² Pris/år	m ²	Kr./m ² Markedsleie pr år
Butikk			554	1 000 554 000
Lager/ garasje			75	500 37 500
Sum			629	591 500

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	591 500
Tap ved ledighet, %	
Normale eierkostnader, årlig	
FDV- kostnader med kr. 135,-/m ²	84 000
Forsikringer stipulert, kr. 35,-/m ²	22 000
Eiendomsskatt stipulert	20 000
Avsetning fremtidig vedlikehold kr. 45,-/m ²	28 000 154 000
Eiendommens inntektsoverskudd	437 500

Kommentar eierkostnader: Drift og vedlikehold er antatt ut fra normal situasjon, og har ikke hensyntatt eventuelle nødvendig påkostninger.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdi er fastsatt ut fra tilsvarende tomter som er solgt i området, og eller erfaringspriser. Tomteverdien baserer seg som råtomtepris uten bygningner.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 3 394,8 m²

Sum areal: 3 394,8 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 1 697 400

Verdi tomt: 1 697 400

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Forretning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	19 944 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	6 000 000	
Sum teknisk verdi – Forretning		13 944 000

Lagerbygning/ garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	1 125 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	150 000	
Sum teknisk verdi – Lagerbygning/ garasje		975 000

Sum teknisk verdi bygninger 14 919 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-2,0%) Ørnes og områdene rundt er under naturlig utvikling og det er derfor satt 1,5 %

Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0-4,0%) Det er ingen leietaker og det er derfor vurdert til 3,5 %

Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn tatt til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0-4,0%) Bygningen har normal tilstand og det er derfor satt 2,3 %.

Ovennevnte verdier er gjennomsnittlige for sentrale byområder. I mindre sentrale områder er avkastningskravet høyere.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,94 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,94 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	3,50 %
Eiendomsrisiko	2,30 %
Renteglidning	0,50 %
Realavkastningskrav:	9,74 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	437 500
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 437 500) når realrenten er 9,74%	4 491 786
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 491 786
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	4 490 000

Kommentar nettokapitalisering:

Effektiv risikorente, nullkuponrente 10 år pr dato. gj.snitt fra juli 2025
Inflasjon er satt ut fra Norges Banks gjeldende inflasjonsmål.

Renteglidning er definert som renterisiko, og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

Renterisikoen er vurdert til normalnivå som følge av at dagens rente ligger på et relativt høyt nivå

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleie ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,94 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,94 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	3,50 %
Eiendomsrisiko	2,30 %
Renteglidning	0,50 %
Realavkastningskrav:	9,74 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	154 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,74 %	År:	2026
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	3
Diskontert rente:	11,74 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	0,0 % F.o.m. år: 2026		

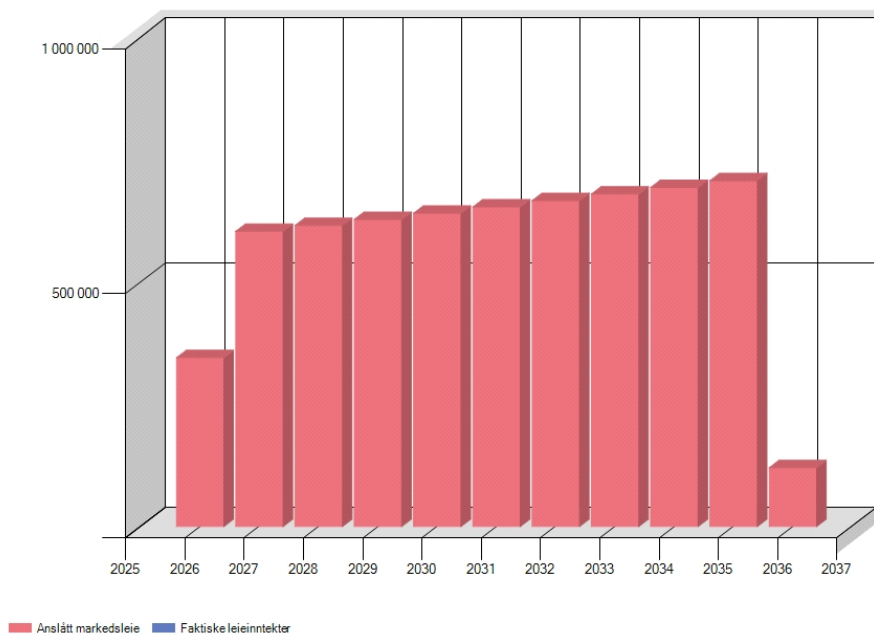
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	345 042	128 333			216 708	216 708
2027	603 330	157 080			446 250	399 365
2028	615 397	160 222			455 175	364 553
2029	627 705	163 426			464 279	332 776
2030	640 259	166 695			473 564	303 769
2031	653 064	170 028			483 035	277 291
2032	666 125	173 429			492 696	253 120
2033	679 448	176 898			502 550	231 057
2034	693 037	180 436			512 601	210 916
2035	706 897	184 044			522 853	192 531
2036	120 173	31 288			88 885	29 292
Nåverdi av resultat, sum:						2 811 379

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

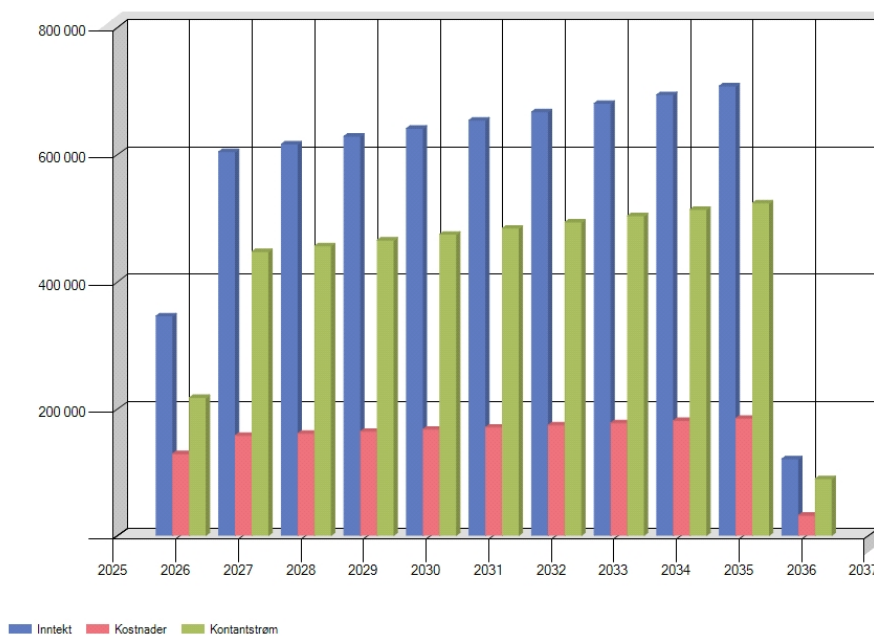
Estimert	Kalkulert
	5 475 463
	1 804 406
2 811 379	4 615 785

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	2 811 379	4 615 785

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm

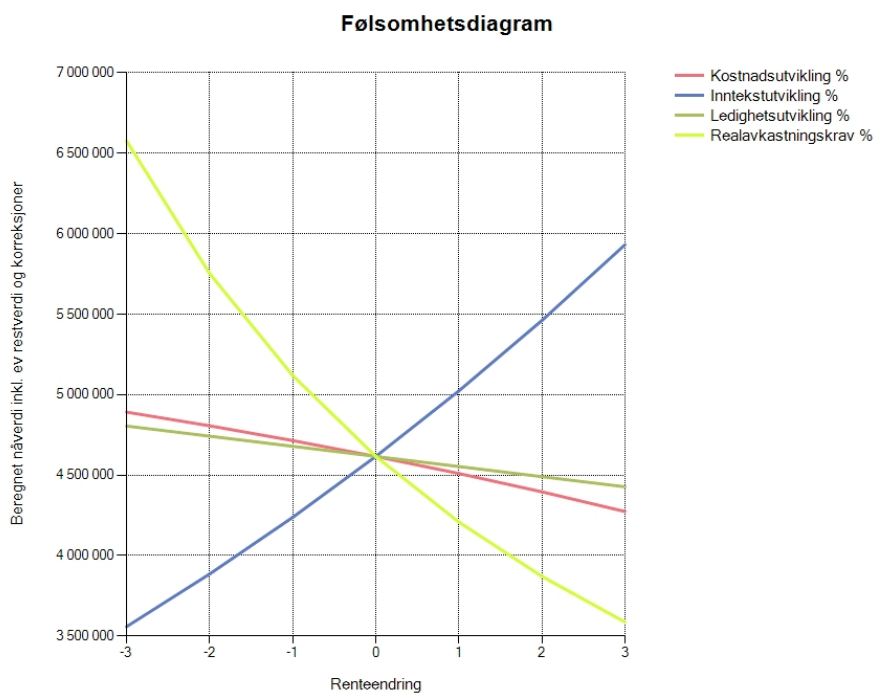


5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: I symbolform dreier investeringsanalyse seg generelt om funksjonssammenheng mellom investeringsbeslutninger og selskapsverdi.

Videre så er en investering svært ofte økonomisk motivert, og det bør derfor legges til grunn en lønnsomhetsvurdering når man skal ta stilling til om en investering skal gjennomføres.

Det er benyttet reell kontantstrøm i denne analyse, dette innebærer at vi utelukker inflasjon.



Coop Nordland SA

► **Spildra Nybygg**

Geotekniske grunnundersøkelser

Datarapport

Oppdragsnr.: **52308762** Dokumentnr.: **RIG-R01** Versjon: **J01** Dato: **2023-12-06**



Oppdragsgiver: Coop Nordland SA
Oppdragsgivers kontaktperson: Eivind Nygård
Rådgiver: Norconsult Norge AS, Konrad Klausens vei 8, NO-8003 Bodø
Oppdragsleder: Marcus Hagen
Fagansvarlig: Marcus Hagen
Andre nøkkelpersoner: Rita Røsnes

Nøkkelinfo	Forklaring	
Emneord	Geotekniske grunnundersøkelser, Datarapport	
Fylke	Nordland	
Kommune	Meløy	
Sted	Spildra ved Ørnes	
Koordinatsystem	Euref 89 UTM 33	
Høydesystem	NN2000	
Prosjektkoordinater	Nord: 7416123	Øst: 443990

J01	2023-12-06	Til bruk	RiRos	Marcha	Marcha
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► Sammendrag

På henvendelse fra Coop Nordland SA er Norconsult engasjert for utførelse av geotekniske grunnundersøkelser i forbindelse med riving av dagens Coop Byggmix og reetablering av nytt bygg. Grunnundersøkelser er gjort for å danne basis for vurdering av områdestabilitet og fremtidig detaljprosjektering av bygget.

Totalt er det i forbindelse med felt- og laboratoriearbeidet utført:

- 6 totalsonderinger med 3 meters innboring i berg
- 1 trykksondering (CPTu)
- 2 prøveserier med 5 stk. sylindre
- 1 prøveserie med naverboring og opptak av 3 stk. poseprøver
- 5 rutineundersøkelser av prøvesylindre inkl. 2 stk. konsistensgrenser og 2 stk. ødometerforsøk

Undersøkelser i prosjektområdet viser generelt et topplag av middels faste friksjonsmasser over et lag av bløt leire med varierende mektighet. Laboratorieundersøkelser viser at leiren karakteriseres som sprøbruddmateriale og kvikkleire. I underkant leirelaget forekommer det et lag med middels til høy motstand over antatte svært faste morenemasser i overgang mot berg.

Grunnundersøkelser utført i skråning vest for prosjektområdet viser topplag av sandig, siltig materiale over svært fast morene. Det er ikke påtruffet sprøbruddmateriale i skråningen

► Innhold

1	Innledning	5
1.1	Bakgrunn	5
1.2	Aktuelt område	5
1.3	Løsmassekart	7
1.4	Grunnlag	8
2	Felt- og laboratoriearbeid	9
2.1	Generell informasjon om feltarbeidet	10
2.2	Generell informasjon om laboratoriearbeidet	10
3	Resultater grunnundersøkelser	11
3.1	Totalsonderinger	11
3.2	Trykksonderinger	11
3.3	Prøvetaking	12
3.4	Naverprøvetaking	13
4	Referanser	14

Tegninger

Innhold	Format	Målestokk	Tegn.nr.
Borplan – utførte grunnundersøkelser	A1	1:250	001
Enkeltsonderinger	A4	1:25/ 1:50/ 1:100	1-1 – 6-1

Vedlegg

Innhold	Vedlegg nr.
Resultat laboratorieundersøkelser	A
Trykksondering (CPTu)	B
Generell beskrivelse felt og laboratoriearbeid	C
Forklaring geotekniske plan- og profiltegninger	D
Tegnforklaring – totalsondering	E
Tegnforklaring – trykksondering (CPTu)	F

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

På henvendelse fra Coop Nordland SA er Norconsult engasjert for utførelse av geotekniske grunnundersøkelser i forbindelse med riving av dagens Coop Byggmix og reetablering av nytt bygg. Grunnundersøkelser er gjort for å danne basis for vurdering av områdestabilitet og fremtidig detaljprosjektering av bygget.

Feltarbeidet skal sammen med laboratorieanalysene gi grunnlag for geoteknisk vurdering av området. Hensikten med rapporten er å:

- Presentere resultatene fra felt- og laboratoriearbeidet
- Beskrive registrerte grunnforhold

Rapporten er en ren datarapport som oppsummerer resultater fra geotekniske grunnundersøkelser. Geoteknisk tolkning, rådgiving eller prosjektering er ikke behandlet her

1.2 Aktuelt område

Det aktuelle området ligger ved Ørnes i Meløy kommune. De geotekniske grunnundersøkelsene er utført rundt eksisterende bygg og i skråning nordvest for prosjektområdet. Figur 1 viser tiltakets plassering på et oversiktskart mens Figur 2 viser et mer detaljert kart som angir området som er undersøkt.



Figur 1: Oversiktskart i Meløy kommune der det aktuelle området for grunnundersøkelsen er markert med rød firkant (kilde: norgeskart.no)



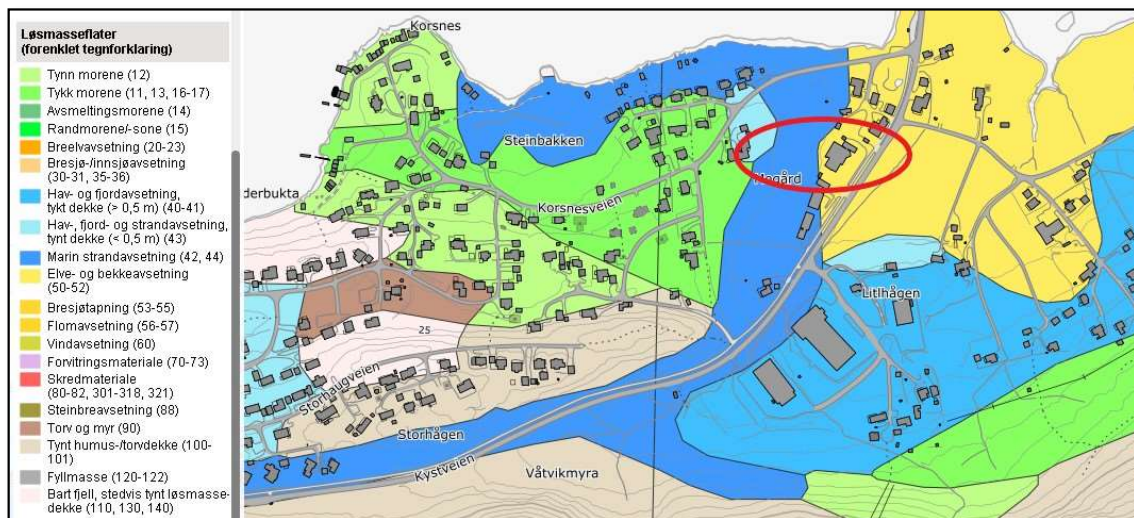
Figur 2: Detaljert kart over Spildra. Rødt rektangel viser området der geotekniske grunnundersøkelser er gjennomført.
(kilde: norgeskart.no)

1.3 Løsmassekart

NGUs løsmassekart, vist i Figur 3 indikerer at løsmassene i det aktuelle området består av «elve- og bekkeavsetning» (gul farge), «marin strandavsetning med sammenhengende dekke» (mørk blå farge) og ved topp skråning vest for prosjektområdet er det angitt «hav-, fjord- og strandavsetning med tynt dekke» (lys blå farge). Vest for det aktuelle området er det «tykk morene» (grønn farge).

Det aktuelle området ligger under marin grense og det kan potensielt forekomme marine avsetninger med sprøbruddkarakter (f.eks. kvikkleire).

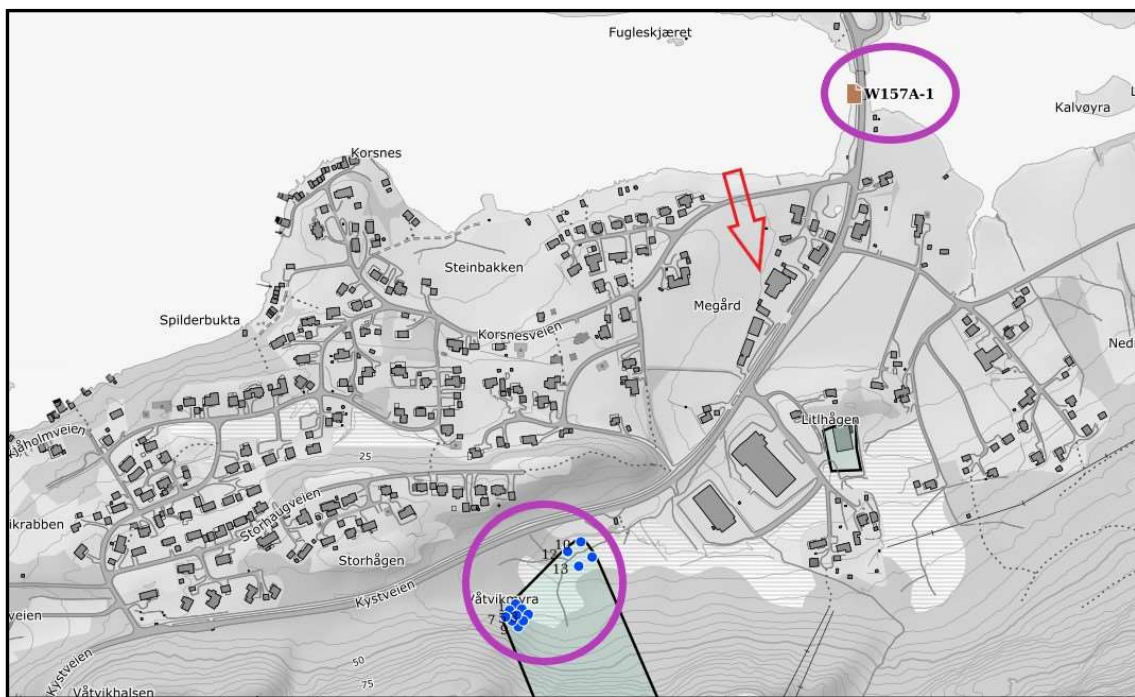
Løsmassekartet til NGU gir kun en indikasjon på hva et øvre lag i jordprofilen består av, kartet er for grovt inndelt og egnet for bruk med målestokk 1:50 000. For å få kjennskap til grunnens egenskaper i dybden er det nødvendig med geotekniske grunnundersøkelser.



Figur 3: viser NGUs løsmassekart for det aktuelle området. Rød oval viser plassering av aktuelt tiltak (kilde: geo.ngu.no)

1.4 Grunnlag

Ifølge NGUs database for tidligere grunnundersøkelser (NADAG) [1] er det tidligere utført grunnundersøkelser i området (se Figur 4) i 2012 av Multiconsult i forbindelse med Fv17 Spildra - Eidbukta, ref. [2]. og i 1975 av Statens vegvesen i forbindelse med Spildra bru ref. [3]. Undersøkelsene ligger relativt langt unna, og kan ikke regnes som representative for det aktuelle prosjektet på Spildra.



Figur 4: utklipp fra NADAG. Tiltakstomt vist med rød pil. Tidligere undersøkelser i området er markert med lilla (kilde: geo.ngu.no)

2 Felt- og laboratoriearbeid

I forbindelse med felt- og laboratoriearbeidet er det totalt utført

- 6 totalsonderinger med 3 meters innboring i berg
- 1 trykksondring (CPTu)
- 2 prøveserier med 5 stk. sylindre
- 1 prøveserie med naverboring og opptak av 3 stk. poseprøver
- 5 rutineundersøkelser av prøvesylindre inkl. 2 stk. konsistensgrenser og 2 stk. ødometerforsøk
- 3 jordklassifisering av poseprøver

Posisjonene til hvert borpunkt og tilhørende terrenghøyder er målt inn med CPOS-korrigert GPS.

Nedenstående tabell oppsummerer utført feltarbeid mht. posisjon, undersøkelsesmetode og boredybder ved totalsondering. Borplan over utførte grunnundersøkelser 001 gir samme oversikt.

Vedlegg C gir en generell beskrivelse av felt og laboratoriearbeider. Vedlegg D gir forklaring til geotekniske plan- og profiltegninger.

Tabell 1 Borpunktliste

Borpunkt	Euref 89 UTM 33 NN2000			Metode	Boredybde (TOT)	
	X (Nord)	Y (Øst)	Z (Høyde)		Løsm. [m]	Berg [m]
01	7416112,5	444013,0	4,1	TOT/CPTU/PRV	13,4	3,2
02	7416081,0	443993,0	4,5	TOT	12,1	3,1
03	7416089,3	443977,2	4,5	TOT	9,6	3,2
04	7416123,6	443990,9	4,3	TOT/PRV	7,2	3,1
05	7416131,1	443956,8	6,7	TOT/PRV	3,9	3,1
06	7416126,2	443908,5	11,6	TOT	0,9	3,2

TOT: Totalsondering, CPTU: Trykksondring, PRV: Prøveserie

2.1 Generell informasjon om feltarbeidet

Tabell 2 Generell informasjon feltarbeid

Feltarbeid	
Dato for utførelse	Uke 45 2023
Boreleder	Tommy.Ljungqvist
Type borerigg	Geotech 607-11
Relevante standarder	Ref. [4], [5], [6], [7], [8]
Resultater	Tegninger 001 og 1-1 - 6-1

2.2 Generell informasjon om laboratoriearbeidet

Tabell 3 Generell informasjon laboratoriearbeid

Laboratoriearbeid	
Dato for utførelse	Uke 46 2023
Laborant	Hilde Risung
Relevante standarder	Ref. [9]
Resultater	Vedlegg A

3 Resultater grunnundersøkelser

Resultater fra feltundersøkelser er vist på tegning 1-1 - 6.1. Resultater fra laboratorieundersøkelser er vist i vedlegg A. Resultat fra trykksonderingen er vist i vedlegg B.

Vedlegg C gir en generell beskrivelse av felt og laboratoriearbeidet. Vedlegg D gir forklaring til geotekniske plan- og profiltegninger. Vedlegg E og F gir forklaring til opptegning av total- og trykksonderinger.

NB! Det må presiseres at informasjonen fra felt- og laboratoriearbeidet strengt tatt bare er gyldig i de undersøkte posisjonene. Avvik i grunnforholdene i områdene rundt og mellom de undersøkte posisjonene kan ikke utelukkes. Resultater må derfor ikke anvendes ukritisk.

3.1 Totalsonderinger

Det er totalt gjennomført 6 totalsonderinger. I alle punkter er det gjennomført 3 m innboring i berg for såkalt sikker bergpåvisning. Berg er påtruffet fra 0,85 – 13,35 m dybde.

Totalsondering 01 – 04 ved planlagt nytt bygg viser generelt et 1 – 2 m tykt topplag av friksjonsmasser med middels motstand, over et lag med varierende mektighet som viser lav til svært lav motstand. I underkant av det bløte laget forekommer det et mindre lag av friksjonsmasser over et lag av svært faste masser hvor det er benyttet økt rotasjon og spyling i overgang til berg. På tiltaksområdet viser totalsonderinger 7,2 – 13,4 m dybde til berg, og berget virker å falle fra vest mot øst.

Totalsonderinger 05 – 06 vest for tiltaksområdet viser et tynt topplag av løst til middels faste masser over svært faste masser med økt rotasjon og spyling i overgang til berg. Dybde til berg er påvist i 3,9 m dybde ved borpunkt 05, og 0,9 i borpunkt 06.

3.2 Trykksonderinger

Det er totalt gjennomført trykksondering (CPTu) i 1 punkt, borpunkt 01.

Det er gjennomført trykksondering i intervallet ca. 2,0 - 5,9 m. Trykksonderingen ble avsluttet grunnet høy motstand mot antatt blokk.

For fullstendige resultater fra trykksonderingen henvises til vedlegg B.

3.3 Prøvetaking

Det ble totalt gjennomført prøvetaking i 3 punkter. I borpunkt 01 og 04 ble det tatt totalt 5 uforstyrrede prøver med 54mm stålsylinder. I borpunkt 05 ble det tatt opp 3 poseprøver. Det er gjennomført jordklassifisering ved Norconsults geotekniske laboratorium i Molde.

3.3.1 Prøvetaking med ø54 mm sylinder

I borpunkt 01 ble det tatt opp 3 uforstyrrede prøver fra intervallene 3-4 m, 4-5 m og 5-6 m.

- I intervallet 3-4 m ble prøven klassifisert som siltig leire med skjellfragment. C_{urfc} -verdier er målt til 0,3 kPa og 0,9 kPa noe som definerer prøven som hhv. kvikkleire og sprøbruddmateriale.
- I intervallet 4-5 m ble prøven klassifisert som siltig leire med grus og skjellfragment. C_{urfc} -verdier er målt til 0,3 kPa noe som definerer prøven som kvikkleire.
- I intervallet 5-6 m ble prøven klassifisert som siltig leire med sand, grus og skjellfragment. C_{urfc} -verdier er målt til 0,3 kPa og 0,2 kPa noe som definerer prøven som kvikkleire.

I borpunkt 04 ble det tatt opp 2 uforstyrrede prøver fra intervallene 1,7-2,5 m og 2,9-3,7 m.

- I intervallet 1,7-2,5 m ble prøven klassifisert som siltig leire med skjellfragment, gruskorn og organisk materiale. C_{urfc} -verdier er målt til 1,1 kPa og 1,2 kPa noe som definerer prøven som sprøbruddmateriale.
- I intervallet 2,9-3,7 m ble prøven klassifisert som siltig leire med sandkorn og skjellfragment. C_{urfc} -verdier er målt til 1,0 kPa noe som definerer prøven som sprøbruddmateriale.

Jordartsklassifisering er basert på visuell klassifisering. Skjærfasthet (konus) er utført iht. ISO 17892-6:2017. Klassifiseringen sprøbruddmateriale og kvikkleire er $C_{ur} \leq 1,27$ kPa for sprøbruddmateriale og $C_{ur} \leq 0,33$ kPa for kvikkleire.

Det er utført 2 stk. ødometerforsøk i borpunkt 01 og 04 i hhv. 3,5 m og 3,3 m dybde. Det gjøres oppmerksom på betydelig prøveforstyrrelse, og vansker med å bygge inn prøven i ødometerringen. Prøveresultatene må derfor benyttes med forsiktighet.

For fullstendige resultater fra laboratorieprøvene henvises til laboratorierapport vedlegg A.

3.3.2 Naverprøvetaking

Det er utført naverprøvetaking i borpunkt 05, og tatt opp poseprøver.

I borpunkt 05 ble det tatt opp 3 poseprøver fra intervallene 0-0,45 m, 0,45-1,0 m og 1,0-1,5 m. Massene er klassifisert som siltig sandig leire og siltig sand med enkelte gruskorn. Det er ikke påtruffet sprøbruddmateriale.

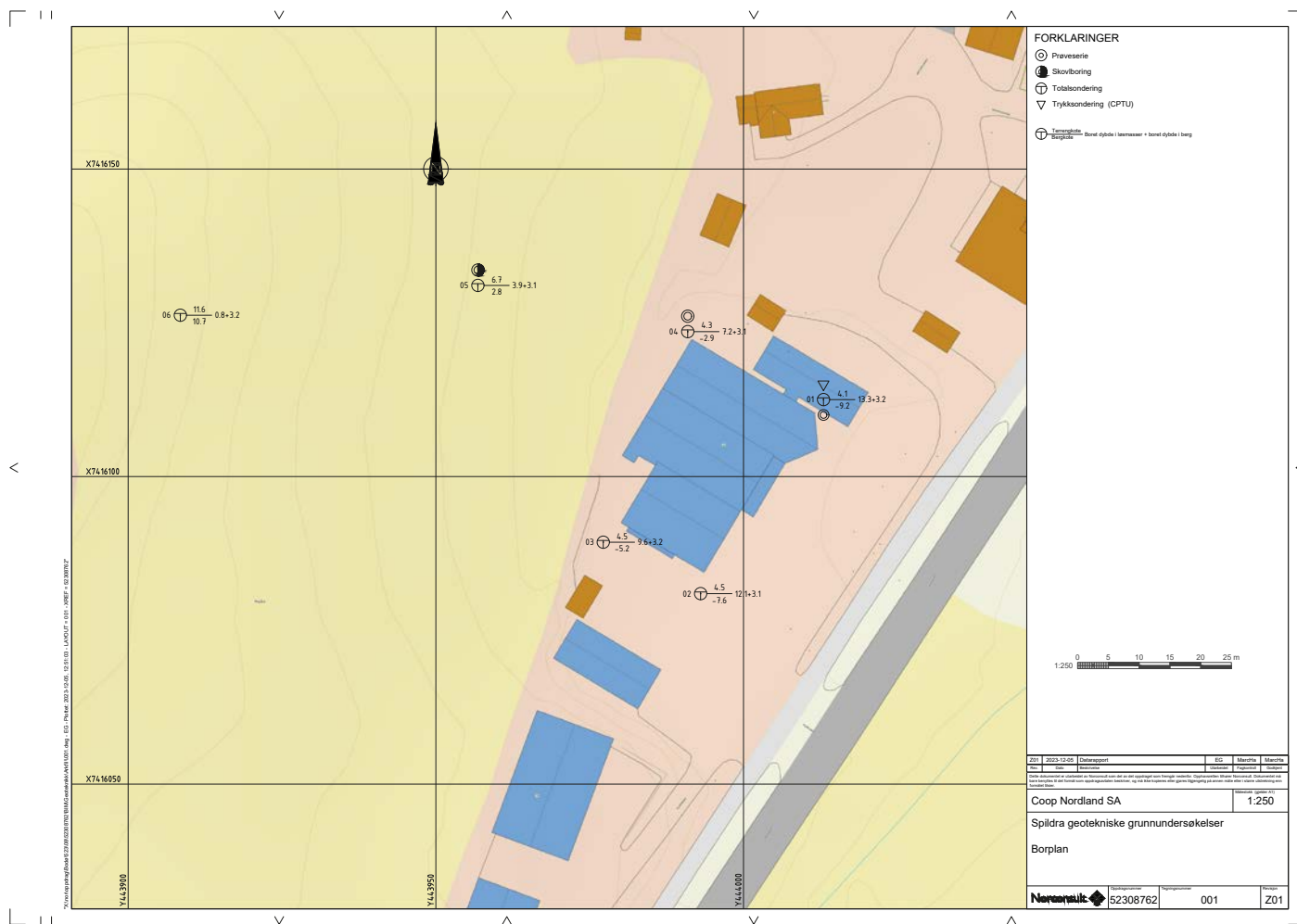
Figur 5 viser bilder og visuell karakterisering av massene fra prøvetakingen.

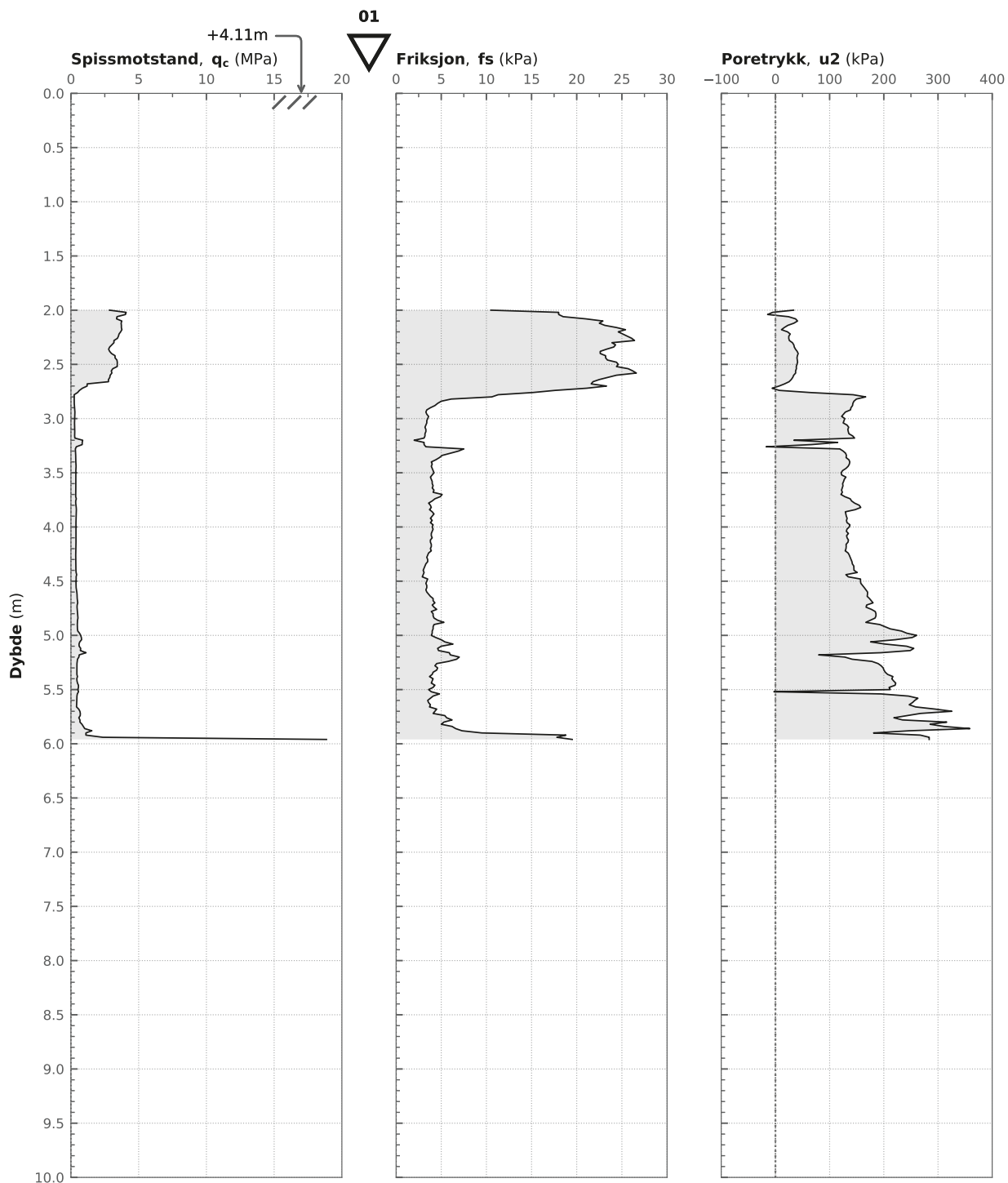


Figur 5: Utførte naverboringer ved borpunkt 05

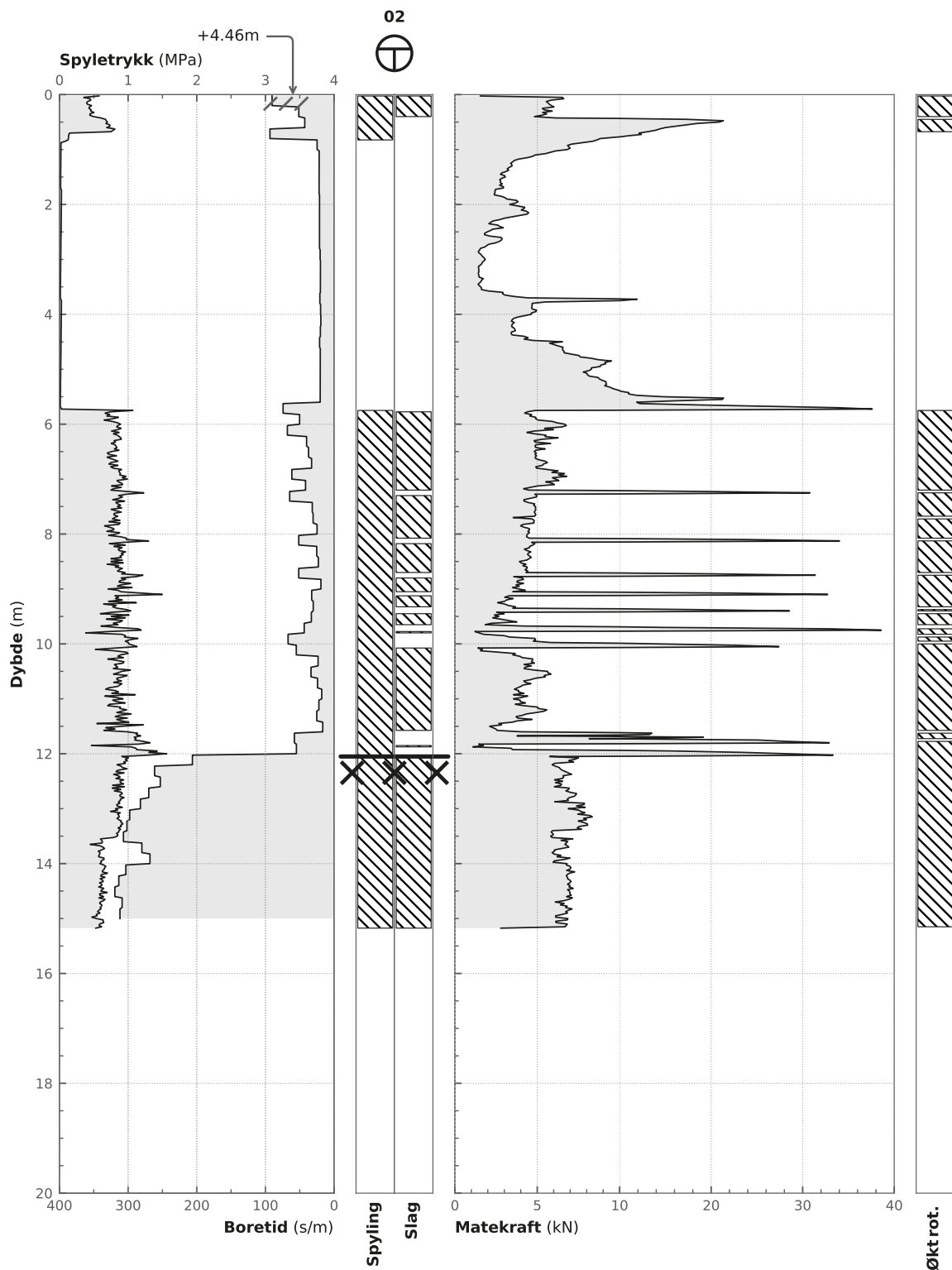
4 Referanser

- [1] Norges geologiske undersøkelse, "NADAG," [Internett]. Available: <https://geo.ngu.no/kart/nadag-avansert/>.
- [2] Multiconsult, For Statens vegvesen, FV17 Spildra-Eidbukt, 2012.
- [3] Statens vegvesen 1975, Spildra bru.
- [4] Statens vegvesen, Håndbok R211 Feltundersøkelser, Statens vegvesen, 1997.
- [5] Norsk geoteknisk forening, Melding nr. 9 - Veiledning for utførelse av totalsondering. Revisjon 1, 2018., Norsk geoteknisk forening, 1994.
- [6] Norsk geoteknisk forening, Melding nr. 5 - Veiledning for utførelse av trykksondering. Revisjon 3, 2010, Norsk geoteknisk forening, 1982.
- [7] Norsk geoteknisk forening, Melding nr. 6 - Veiledning for måling av grunnvannstand og poretrykk. Revisjon 2, 2017., Norsk geoteknisk forening, 1989.
- [8] Norsk geoteknisk forening, Melding nr. 11 - Veiledning for utførelse av prøvetaking, Norsk geoteknisk forening, 2013.
- [9] Statens vegvesen, Håndbok R210 Laboratorieundersøkelser, Statens vegvesen, 2016.

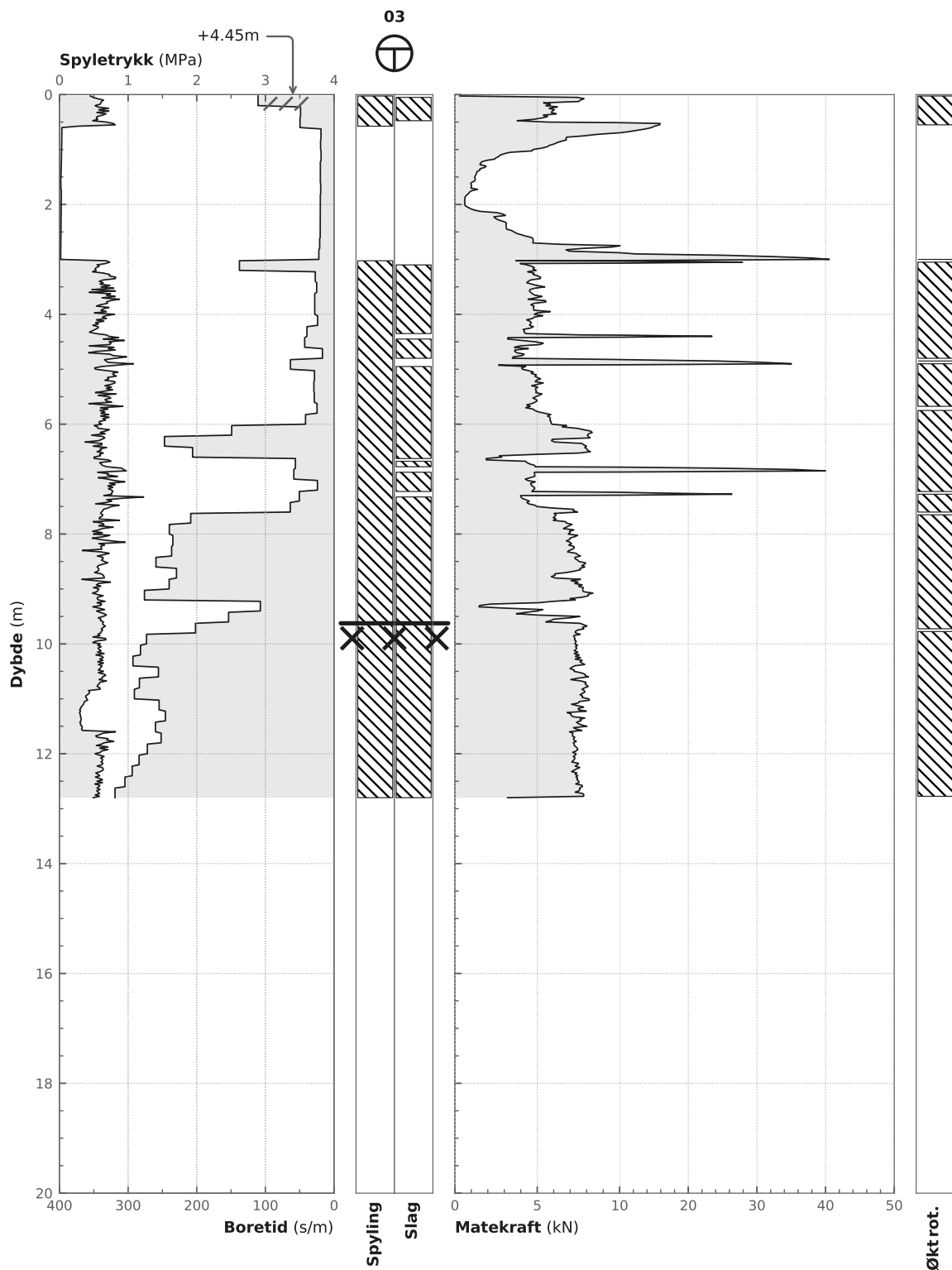




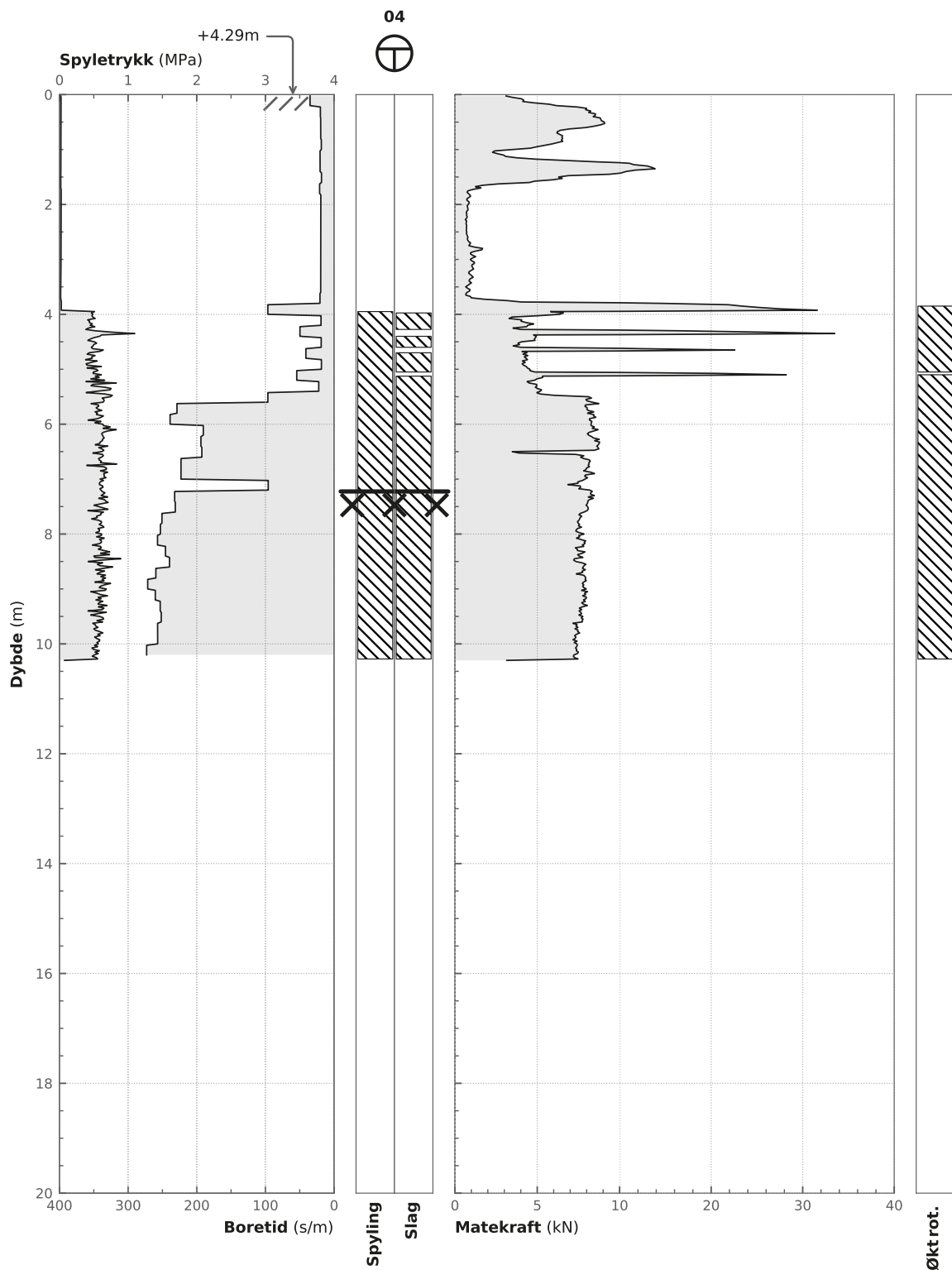
52308762 Spildra geotekniske grunnundersøkelser		Oppdragsgiver: COOP Nordland		Rapportnummer: 52308762-RIG-R01	
Borehole / Method:	01 / CPT	Figurnummer:	1-2	Revisjon:	Z01
Koordinater (m):	Ø = 444013.0, N = 7416112.5, Z = +4.113	Dato:		2023-12-05	
Koordinatsystem:	ETRS89 / UTM zone 33N	Tegnet av:		Godkjent av:	
Dato utført:	2023-11-07	EG		MarcHa	
Format / Scale:	A4 / 1:50	Norconsult			
Cone reference:	4725				
Anvendelsesklasse:	1				



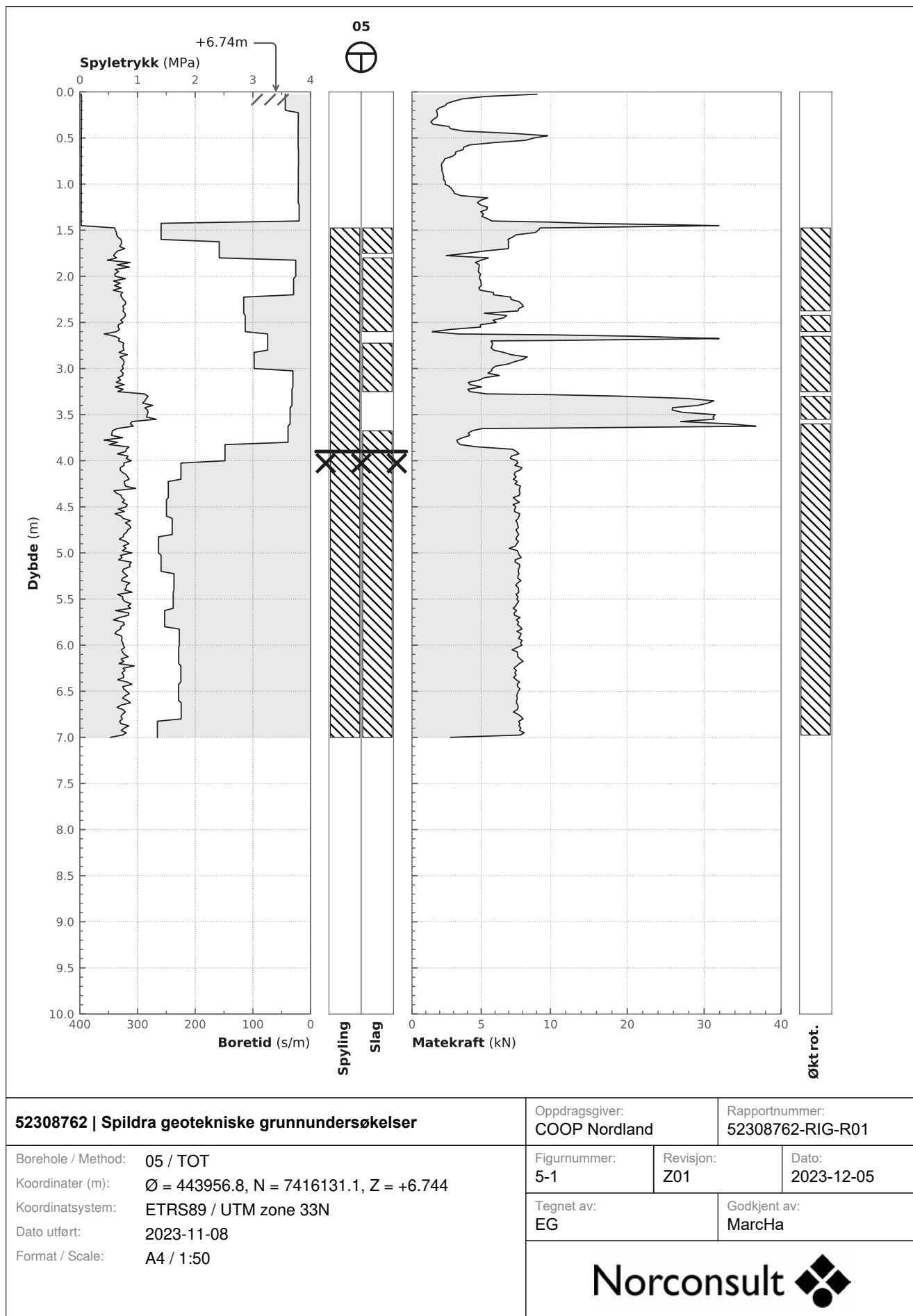
52308762 Spildra geotekniske grunnundersøkelser		Oppdragsgiver: COOP Nordland		Rapportnummer: 52308762-RIG-R01	
Borehole / Method: 02 / TOT		Figurnummer: 2-1	Revisjon: Z01		Dato: 2023-12-05
Koordinater (m): Ø = 443993.0, N = 7416081.0, Z = +4.465		Tegnet av: EG		Godkjent av: MarcHa	
Koordinatsystem: ETRS89 / UTM zone 33N		Norconsult			
Dato utført: 2023-11-07					
Format / Scale: A4 / 1:100					

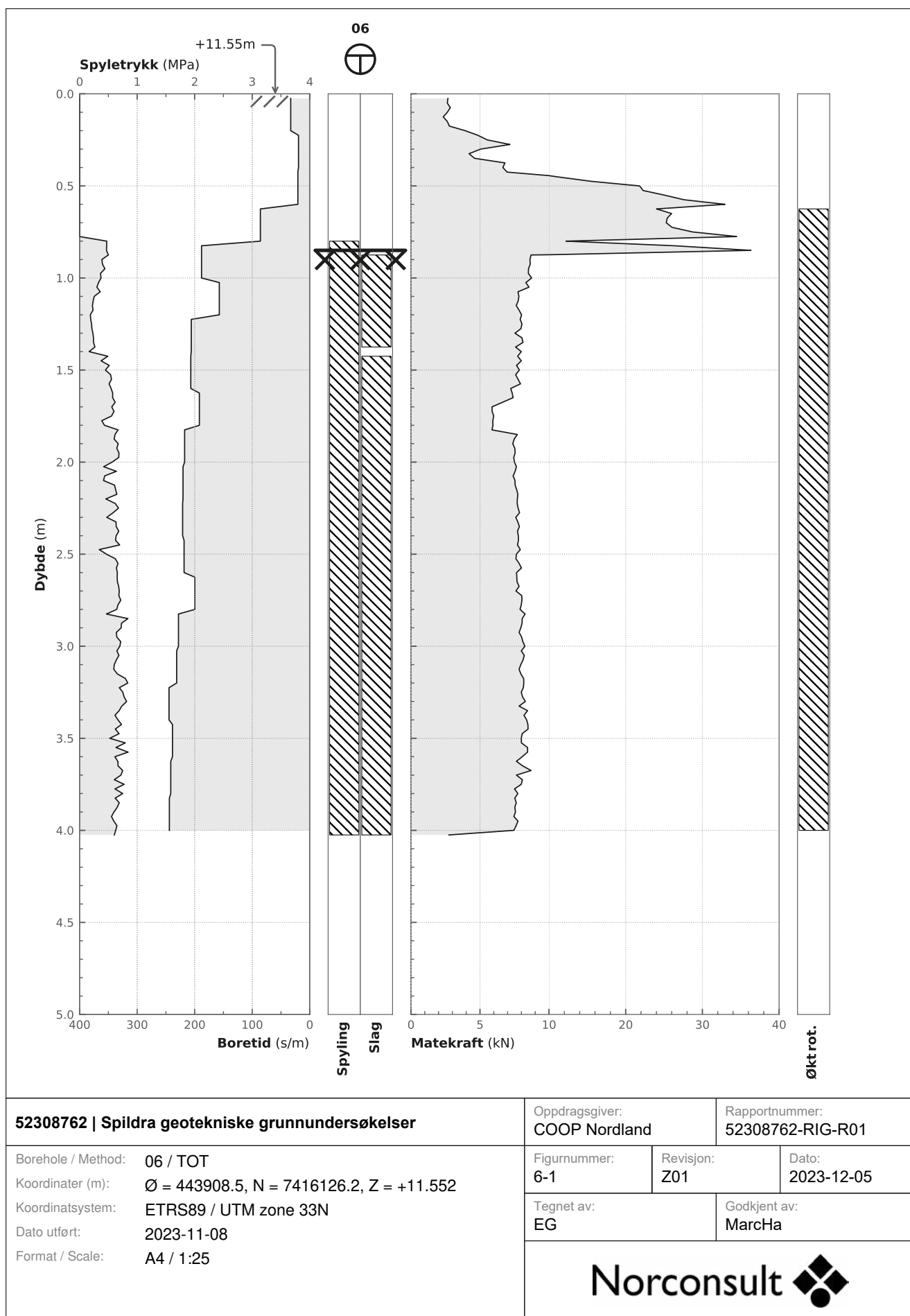


52308762 Spildra geotekniske grunnundersøkelser		Oppdragsgiver: COOP Nordland		Rapportnummer: 52308762-RIG-R01	
Borehole / Method: 03 / TOT		Figurnummer: 3-1	Revisjon: Z01		Dato: 2023-12-05
Koordinater (m): Ø = 443977.2, N = 7416089.3, Z = +4.451		Tegnet av: EG		Godkjent av: MarcHa	
Koordinatsystem: ETRS89 / UTM zone 33N					
Dato utført: 2023-11-07					
Format / Scale: A4 / 1:100		Norconsult			



52308762 Spildra geotekniske grunnundersøkelser		Oppdragsgiver: COOP Nordland		Rapportnummer: 52308762-RIG-R01	
Borehole / Method: 04 / TOT		Figurnummer: 4-1	Revisjon: Z01		Dato: 2023-12-05
Koordinater (m): Ø = 443990.9, N = 7416123.6, Z = +4.288		Tegnet av: EG		Godkjent av: MarcHa	
Koordinatsystem: ETRS89 / UTM zone 33N		Norconsult			
Dato utført: 2023-11-07					
Format / Scale: A4 / 1:100					





52308762 | Spildra geotekniske grunnundersøkelser

Oppdragsgiver:
COOP Nordland

Rapportnummer:
52308762-RIG-R01

Borehole / Method: 06 / TOT
Koordinater (m): Ø = 443908.5, N = 7416126.2, Z = +11.552
Koordinatsystem: ETRS89 / UTM zone 33N
Dato utført: 2023-11-08
Format / Scale: A4 / 1:25

Figurnummer:
6-1

Revisjon:
Z01

Dato:
2023-12-05

Tegnet av:
EG

Godkjent av:
Marcha

Norconsult



Coop Nordland SA

► Spildra geotekniske grunnundersøkelser

Geoteknisk laboratorierapport

Oppdragsnr.: 52308762 Dokumentnr.: RIG-LAB01 Versjon: J01 Dato: 2023-12-04



Illustrasjonsfoto

Oppdragsnavn Spildra geotekniske grunnundersøkelser
Oppdragsgiver: Coop Nordland SA
Rådgiver: Norconsult Norge AS, Grandfjæra 24, NO-6415 Molde
Fagansvarlig lab: Hilde Risung
Ansvarlig geotekniker Marcus Hagen
Andre nøkkelpersoner: Vibeke Silseth Aspen

Prøver mottatt 13.11.2023
Representative prøver 3 stk
54 mm-prøver 5 stk
Dato oppstart for prøvingen 20.11.2023

Oppdragsnummer LAB: 52309110
 Oppdragsnummer GEO: 52308762
 Oppdragsnummer GRU: 4010729

J01	2023-12-04	Til Bruk	HiRis	VibAsp	HiRis
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult Norge AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult Norge AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► Innhold

1	Forsøksresultater	4
2	Enaksiale trykkforsøk	7
3	Bilder	8
3.1	Utskyvd prøvemateriale	8
3.2	Enaksiale trykkforsøk	9
4	Referanser	10
5	Rapportering	11

Vedlegg

Kontinuerlig ødometerforsøk

Ødometerforsøk med av/rebelastning, Posisjon 1, dybde 3,47-3,49 m
Ødometerforsøk med av/rebelastning, Posisjon 4, dybde 3,31-3,33 m

1 Forsøksresultater

Tabell 1: Opptatte prøver og laboratoriearbeid

Pos. /ID	Type [-]	Dybde [m]	Klassifisering	W [%]	W _p [%]	W _L [%]	C _{ufc} [kPa]	C _{ufc} [kPa]	C _{uuc} [kPa]	ε _a [%]	γ [kN/m³]
1	S4	3,0-4,0	Siltig leire med skjellfragment								18,4
		3,1-3,2									
		3,2-3,3	Kvikkleire	40,4			16,9	0,3			
		3,3-3,4		38,4					22,2	12,6	18,4
		3,4-3,5	CRSC								
		3,5-3,6	Sprøbruddmateriale	35,5	24,6	33,1	37,4	0,9			
		3,6-3,7									
1	S4	4,0-5,0	Siltig leire med grus og skjellfragment								19,7
		4,1-4,2									
		4,2-4,3	Kvikkleire	26,1			30,4	0,3			
		4,3-4,4		29,6					22,7	15,0	19,2
		4,4-4,5									
		4,5-4,6	Kvikkleire	24,9			14,0	0,3			
		4,6-4,7									

Pos. /ID	Type [-]	Dybde [m]	Klassifisering	W [%]	W _p [%]	W _L [%]	C _{ufc} [kPa]	C _{ufc} [kPa]	C _{uuc} [kPa]	ε _a [%]	γ [kN/m³]
1	S4	5,0-6,0	Siltig leire med sand, grus og skjellfragment								19,1
		5,1-5,2									
		5,2-5,3	Kvikkleire	38,0	24,8	33,9	27,6	0,3			
		5,3-5,4		34,6					19,4	15,0	18,9
		5,4-5,5									
		5,5-5,6	Kvikkleire	36,2			31,4	0,2			
		5,6-5,7									
4	S4	1,7-2,5	Siltig leire med skjellfragment, gruskorn og organisk materiale								19,4
		1,8-1,9									
		1,9-2,0		38,8					11,9	14,9	18,2
		2,0-2,1	Sprøbruddmateriale	31,4			11,8	1,1			
		2,1-2,2									
		2,2-2,3									
		2,3-2,4	Sprøbruddmateriale	37,2			5,3	1,2			
4	S4	2,9-3,7	Siltig leire med sandkorn og skjellfragment								18,4
		3,0-3,1									
		3,1-3,2		36,7			19,6	2,7			
		3,2-3,3		36,9					14,5	15,0	18,5
		3,3-3,4	CRSC								
		3,4-3,5	Sprøbruddmateriale	39,8			15,3	1,0			
		3,5-3,6									

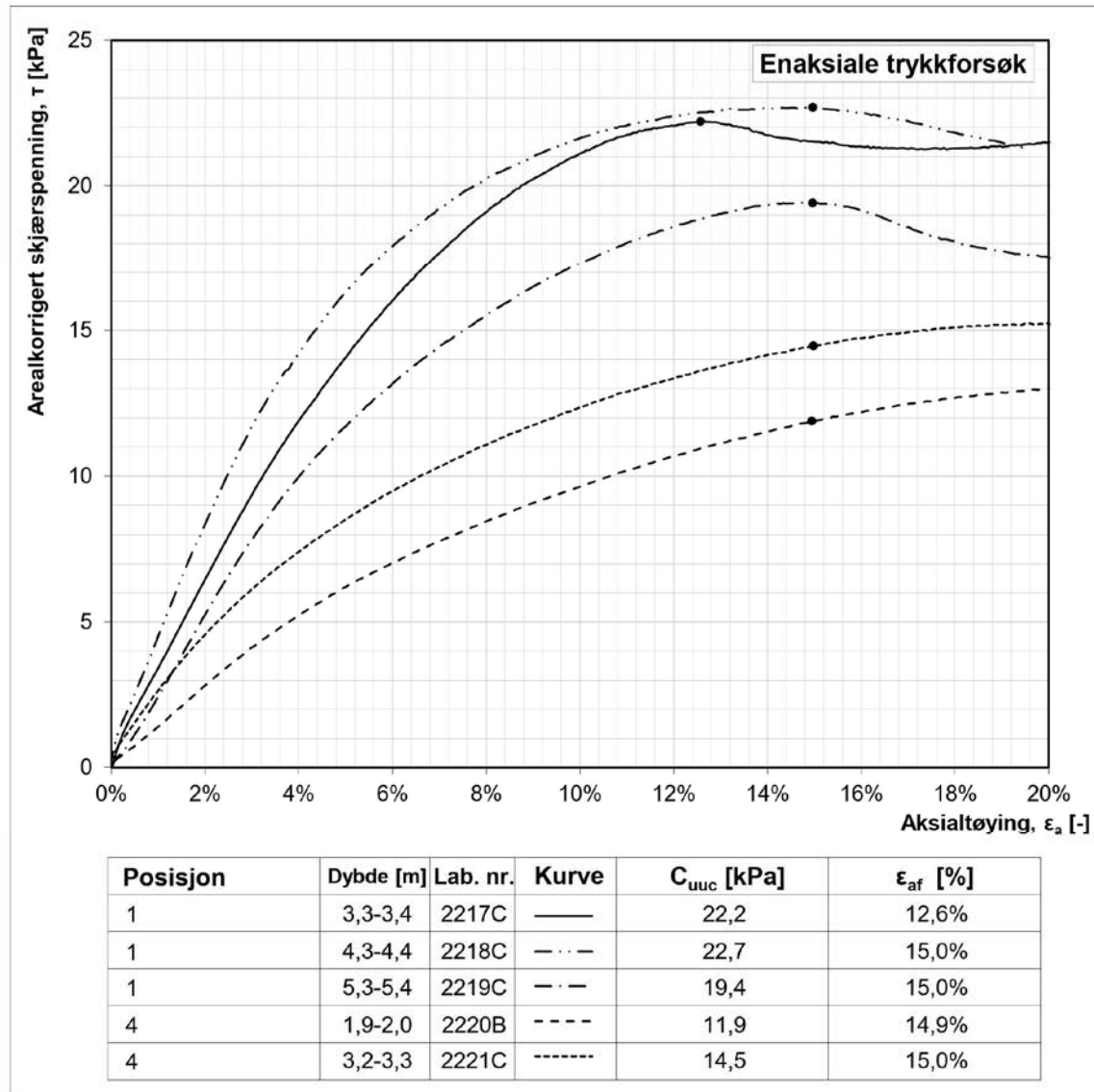
Pos. /ID	Type [-]	Dybde [m]	Klassifisering	W [%]	W _p [%]	W _L [%]	C _{ufc} [kPa]	C _{urfc} [kPa]	C _{uuc} [kPa]	ε _a [%]	γ [kN/m³]
5	P	0,0-0,45	Matjord								
5	P	0,45-1,0	Siltig sandig leire med enkelte gruskorn					13,4			
5	P	1,0-1,5	Siltig sand med skjellfragment og enkelte gruskorn								

Jordartsklassifisering er visuelt klassifisert. Skjærfasthet (konus) er utført iht. ISO 17892-6:2017. Klassifiseringen sprøbruddmateriale og kvikkleire er C_u ≤ 1,27 kPa for sprøbruddmateriale og C_u ≤ 0,33 kPa for kvikkleire. Disse er også markert med **fet skrift**.

Symboler:

54	Uforstyrret 54 mm sylinderprøve
P	Poseprøve (representativ)
W	Naturlig in-situ vanninnhold
W _p	Plastisitetsgrense
W _L	Flytegrense
C _{ufc}	Intakt skjærfasthet (konus)
C _{urfc}	Omrørt skjærfasthet (konus)
C _{uuc}	Intakt skjærfasthet (enaks)
ε _a	Aksial bruddtøyning (enaks)
γ	Tyngdetetthet
CRSC	Kontinuerlig ødometerforsøk

2 Enaksiale trykkforsøk



Figur 1 Enaksiale trykkforsøk i posisjon 1 og 4

3 Bilder

3.1 Utskyvd prøvemateriale

Posisjon 1

Dybde 3,0-4,0 m



Dybde 4,0-5,0 m



Dybde 5,0-6,0 m



Posisjon 4

Dybde 1,7-2,5 m



Dybde 2,9-3,7 m



3.2 Enaksiale trykkforsøk

Posisjon 1		
Dybde 3,3-3,4 m	Dybde 4,3-4,4 m	Dybde 5,3-5,4 m
		

Posisjon 4		
Dybde 1,9-2,0 m	Dybde 3,2-3,3 m	
		

4 Referanser

- Ref. 1 SVV (2016): Håndbok R210 – Laboratorieundersøkelser. Statens vegvesen
- Ref. 2 NGF (2011): Melding nr. 2 – Veiledning for symboler og definisjoner i geoteknikk, identifisering og klassifisering av jord. Norsk geoteknisk forening, datert 2011.
- Ref. 3 CEN ISO/TS 17892-12:2018 Geotekniske felt- og laboratorieundersøkelser - Laboratorieprøving av jord - Del 12: Bestemmelse av flyte- og plastisitetsgrenser.
- Ref. 4 CEN ISO/TS 17892-1:2014 Geotekniske felt- og laboratorieundersøkelser - Laboratorieprøving av jord - Del 1: Bestemmelse av vanninnhold.
- Ref. 5 CEN ISO/TS 17892-2:2014 Geotekniske felt- og laboratorieundersøkelser - Laboratorieprøving av jord - Del 2: Bestemmelse av romdensitet.
- Ref. 6 CEN ISO/TS 17892-5:2017 Geotechnical investigation and testing -- Laboratory testing of soil -- Part 5: Incremental loading oedometer test.
- Ref. 7 CEN ISO/TS 17892-6:2017 Geotechnical investigation and testing -- Laboratory testing of soil -- Part 6: Fall cone test.
- Ref. 8 CEN ISO/TS 17892-7:2018 Geotechnical investigation and testing -- Laboratory testing of soil -- Part 7: Unconfined compression test on fine-grained soils.

5 Rapportering

❖ Vanninnhold

Vanninnhold regnes som forhold mellom masse vann og masse tørrstoff i prøven. Vanninnhold kan bestemmes både for representative- og uforstyrrede prøver.

$$w = \frac{\text{masse fuktig} - \text{masse tørr}}{\text{masse tørr prøve}}$$

Vanninnhold bestemmes ved veiing før og etter tørking av materialet til konstant vekt.

Vanninnholdene i

Tabell 1 og kornfordelingskurvene, som er fra samme prøvedybde, kan variere. Ved avvik benyttes vanninnholdet fra Tabell 1.

❖ Kornfordeling, klassifisering, telefarlighet og gradering

Kornfordeling defineres som masseandel av standardiserte kornstørrelsesgrupper i prøven.

Kornfordeling av prøvemateriale bestemmes ved bruk av sikter og vekter, samt hydrometer hvis materialet har høyt innhold av finstoff. Materialet kan enten vaskes og tørkes i forkant av siktingen, eller siktes fuktig. Våtsikting evt. kombinert med slemmeanalyse brukes når materialets telefarlighet skal bestemmes (*kombianalyse*).

Resultatene presenteres som kornfordelingskurver der akkumulert %-vekt oppgis mot kornstørrelse. I tilfelle kombianalyse kombineres resultatene fra sikting og hydrometeranalysen til én kurve.

For klassifisering benyttes gruppene oppgitt i Tabell 2.

Tabell 2 Kornstørrelsesgrupper

Fraksjon	Kornstørrelse (mm)
Leire	<0,002
Silt	0,002-0,063
Sand	0,063-2
Grus	2-63
Stein	63-630
Blokk	>630

Primære bestanddeler angis i substantivform, mens de sekundære bestanddelene evt. gis som ett eller flere adjektiver (f.eks. *siltig sandig leire*).

Telefarlighet kan bedømmes ut fra materialets kornfordeling etter Tabell 3.

Tabell 3 Regler for inndeling i telegrupper

Telegruppe	Masseprosent av matr. <20mm		
	<0,002mm	<0,02mm	<0,2mm
Ikke telefarlig T1		< 3	
Litt telefarlig T2		3 - 12	
Middels telef. T3	1)	> 12	< 50
Meget telef. T4	< 40	> 12	> 50

1) jordarter med mer enn 40% < 0,002 mm regnes som middels telefarlige

Materialets gradering kan bestemmes fra kornfordelingskurvens helning i området der 10% og 60% av materialet passerer ved sikting.

$$c_u = \frac{d_{60}}{d_{10}}$$

Hvis dette av praktiske grunner ikke lar seg utføre brukes d_{75} og d_{25} . Materialets gradering kan beskrives etter retningslinjer gitt i Tabell 4.

Tabell 4 Betegnelser basert på graderingstallet

C_u	Betegnelse
< 5	Ensgradert
5 - 15	Middels gradert
> 15	Velgradert

❖ Humusinnhold

Humusinnhold i mineraljordarter bestemmes med glødetapsmåling og regnes som masse organisk materiale dividert med masse tørrstoff i prøven.

$$GL = \frac{\text{masse tørket} - \text{masse glødet}}{\text{masse glødet prøve}}$$

Humusinnhold kan bestemmes både for representative- og uforstyrrede prøver, og presenteres etter retningslinjer gitt i Tabell 75.

Tabell 5 Betegnelser basert på humusinnhold

%	Betegnelse
2 - 6	Humusholdig
6 - 20	...torv
>20	Torv

❖ Korndensitet

Korndensitet (eller relativ densitet) for finkornede jordarter som leire, silt og sand kan bestemmes ved bruk av pyknometer Korndensiteten regnes som

$$\rho_s = \frac{\text{partiklenes tørrmasse}}{\text{partiklenes reelle volum}}$$

❖ Konsistensgrenser og plasititet

Konsistensgrenser defineres som vanninnholdsområdet der prøven oppfører seg plastisk (formbar). Nedre grensen (plastisitetsgrense, w_p) defineres som vanninnholdet der materialet ikke lenger kan formes uten å sprekke opp. Øvre grensen (flytegrense, w_L) defineres som vanninnholdet der materialet går over til flytende tilstand. Plastisitetsindeks defineres som

$$I_p = w_L - w_p$$

og brukes for å angi det plastiske området for jordarten samt for klassifisering.

❖ Tyngdetetthet

Tyngdetetthet av prøver regnes som masse per volum ganget med jordens grunnakselerasjon. Den kan bestemmes for uforstyrrede prøver, enten for en hel sylinder eller for en mindre prøvebit.

❖ Deformasjons- og konsolideringsegenskaper

Deformasjons- og konsolideringsegenskaper benyttes ved evaluering av forventet setning og tidsforløp ved endring i spenningstilstand. Modellparametere for setningsberegning kan evalueres ved hjelp av belastningsforsøk i laboratoriet. Forsøkene utføres i såkalt ødometerapparat, der prøver belastes vertikalt samtidig som vertikal deformasjon måles. Sideveis deformasjon er hindret av en stiv ring.

Aksiell last, aksiell tøyning og poretrykksforhold under prøven registreres gjennom forsøket. Forsøkene kan utføres med kontinuerlig belastning (CRS/CRP) eller evt. ved en simulert trinnvis belastning.

En generell modell for spenningsmodul kan defineres som

$$M = m\sigma_a \left(\frac{\sigma' - \sigma'_r}{\sigma_a} \right)^{1-n}$$

Formuleringen beskriver konstant-, lineært økende- og parabolisk økende modell, som gjerne benyttes for å beskrive OC leire (konstant med $n=1$), NC leire og fin silt (lineært økende med $n=0$) eller sand og grov silt (parabolisk økende med $n=0,5$).

Tolkning av ødometerforsøk gir verdier på M , m og n .

❖ Skjærfasthet

Drenert skjærfasthet

På effektivspenningsbasis er skjærfastheten avhengig av effektivspenning normalt på bruddplanet.

$$\tau_f = (a + \sigma') \cdot \tan(\phi)$$

Modellparameterne kan bestemmes ved treaksialforsøk i laboratoriet. Spenningsforholdene for slike forsøk bør presiseres av prosjekterende på forhånd slik at resultatene blir mest mulig representative for det aktuelle tilfellet.

Udrenert skjærfasthet

På totalspenningsbasis beskrives skjærfastheten som skjær-belastningen materialet tåler før det bryter sammen. Totalspenningsanalyse analyser benyttes for å beskrive materialoppførsel av finkornige jordarter, ved plutselige eller raske spenningsendringer. Udrenert skjærfasthet defineres som

$$c_u = \frac{(\sigma_1 - \sigma_3)}{2}$$

Skjærfastheten bestemmes ved en rekke forsøk i laboratorium og i felt, og målemetoden oppgis derfor i parameternavnet etter retningslinjer gitt i Tabell 6.

Tabell 6 Betegnelse for udrenert skjærfasthet basert på målemetode

Udrenert skjærfasthet	Målemetode
C _{uC}	Aktivt teaksialforsøk (compression test)
C _{uE}	Passivt treaksialforsøk (extension test)
C _{uD}	Direkte skjærforsøk
C _{ufc} (uomrørt), C _{urfc} (omrørt)	Konusforsøk
C _{uuc}	Enaksialt trykkforsøk

Residual skjærfasthet etter brudd/omrøring kalles omrørt skjærfasthet, c_{ur} . Omrørt skjærfasthet kan være vesentlig lavere enn uforstyrret skjærfasthet.

Forholdet mellom uforstyrret og omrørt skjærfasthet kalles sensitivitet og defineres som

$$S_t = \frac{c_u}{c_{ur}}$$

Sensitivitet kan presenteres etter retningslinjer gitt i Tabell 7.

Tabell 7 Betegnelse basert på sensitivitet

Betegnelse sensitivitet	av	Betegnelse av leire	St (-)
Lav		Lite sensitiv	< 8
Middels		Middels sensitiv	8 - 30
Høy		Meget sensitiv	> 30

Variasjoner i skjærfasthet og presentasjon av måledata

Udrenert skjærfasthet er avhengig av bruddflatens retning ift. hovedspenningenes retning in-situ. Udrenert skjærfasthet fra alle spenningsområder (aktivt-, direkte- og passivt spenningsområde) kan evalueres med forsøk listet opp i Tabell 6.

I tillegg til å måle varierte materialeegenskaper vil bestemmelser av den samme parameteren ha en viss spredning på grunn av de ulike forsøktypene.

Resultater fra enkelte forsøk kan være påvirket av flere faktorer (som f.eks. steininnhold eller interne sprekker i prøvebiten).

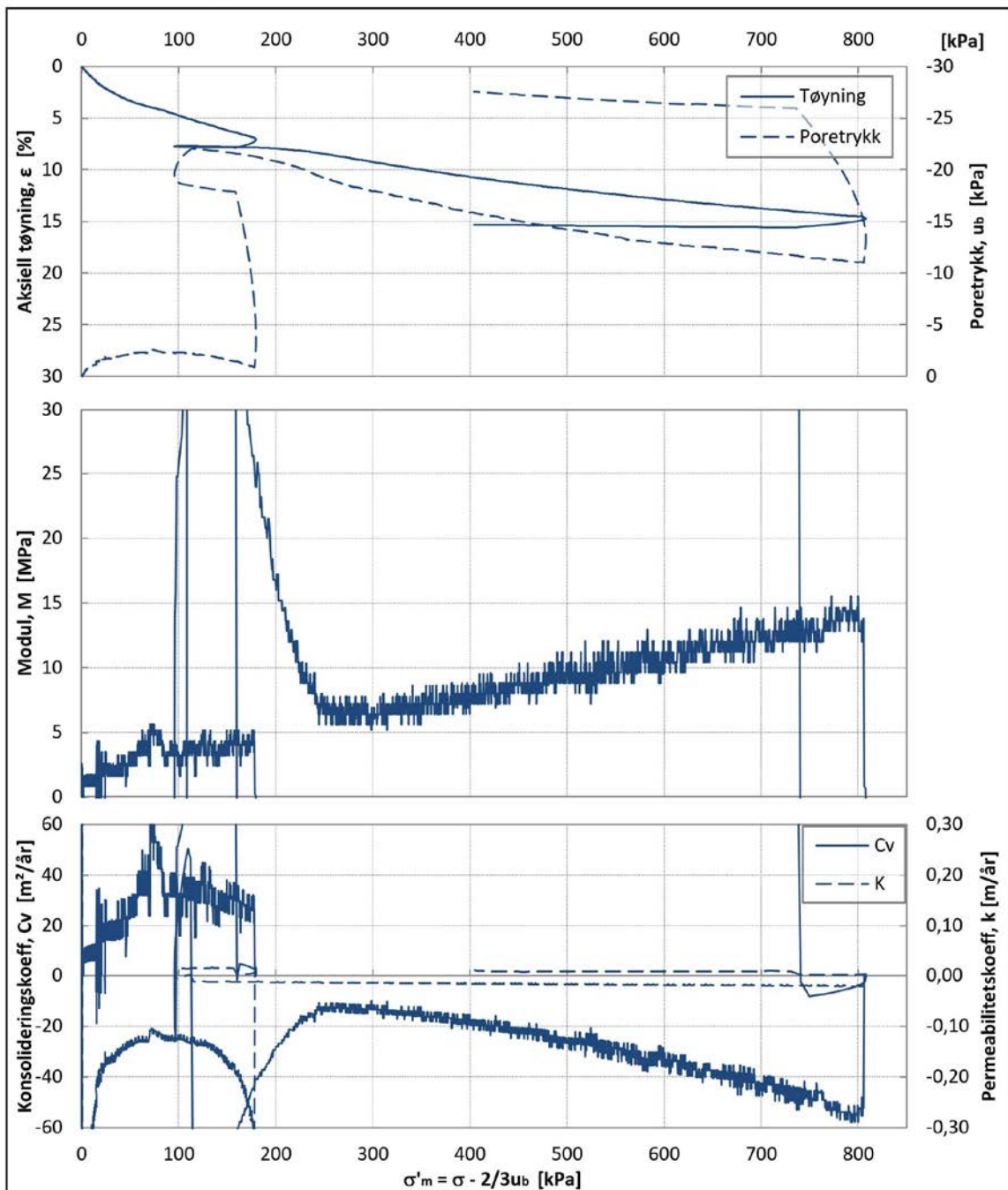
Ved visuell presentasjon av måleresultater plottes alle typer forsøk på samme figur, med én målestokk for skjærfastheten c_u . Forsøktypen oppgis med symbol på figuren.

Ved sammenstilling av laboratoriedata utføres ingen korrigering for anisotropi.

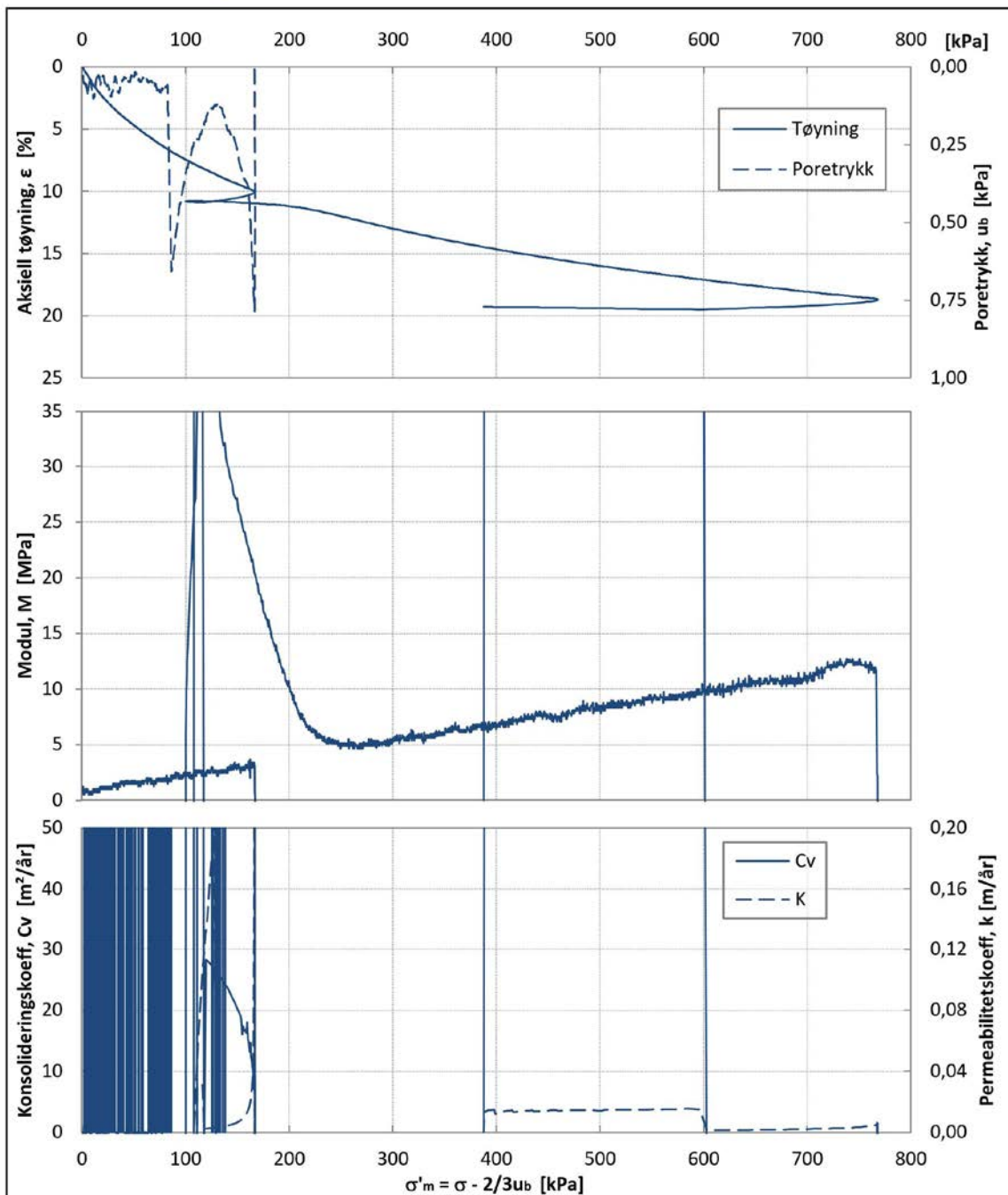
❖ Prøvelagring

Hvis laboratorieforsøk ikke utføres umiddelbart etter ankomst til laboratoriet, blir prøvene lagret i et eget kjølerom.

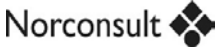
Kjølerommet har lufttemperatur på ca. 5°C.

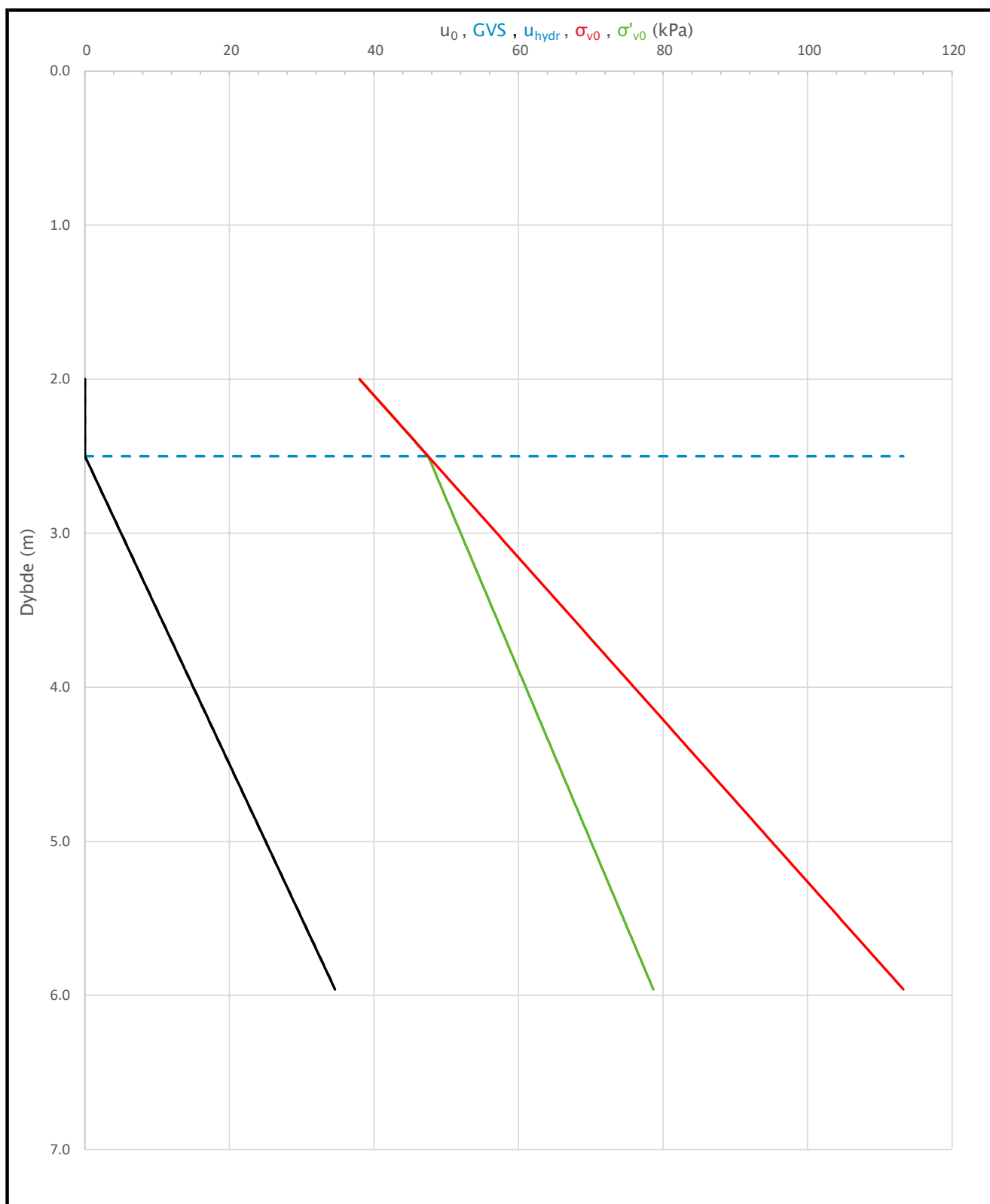


Kunde			Norconsult		
Coop Nordland SA					
Oppdrag nr.		52308762			
Spildra grunnundersøkelser					
Forsøk			Lab nr:	Posisjon	
Ødometerforsøk - CRS			2217D	1	
Materiale		Prøvediameter [mm]	Tyngdetetthet [kN/m³]	Dybde [m]	
Siltig leire		50	18,7	3,47-3,49	
Prøvetakningsdato	Forsøksdato	Prøvehøyde [mm]	Vanninnhold, w _i [%]	Tøyningshastighet [%/time]	
09.11.23	24.11.23	20	38,6	1,527	
Utført	Kontrollert	Godkjent	Rapport	Dato	
HiRis	MARCHA	HiRis	52308762-LAB01	27.11.23	

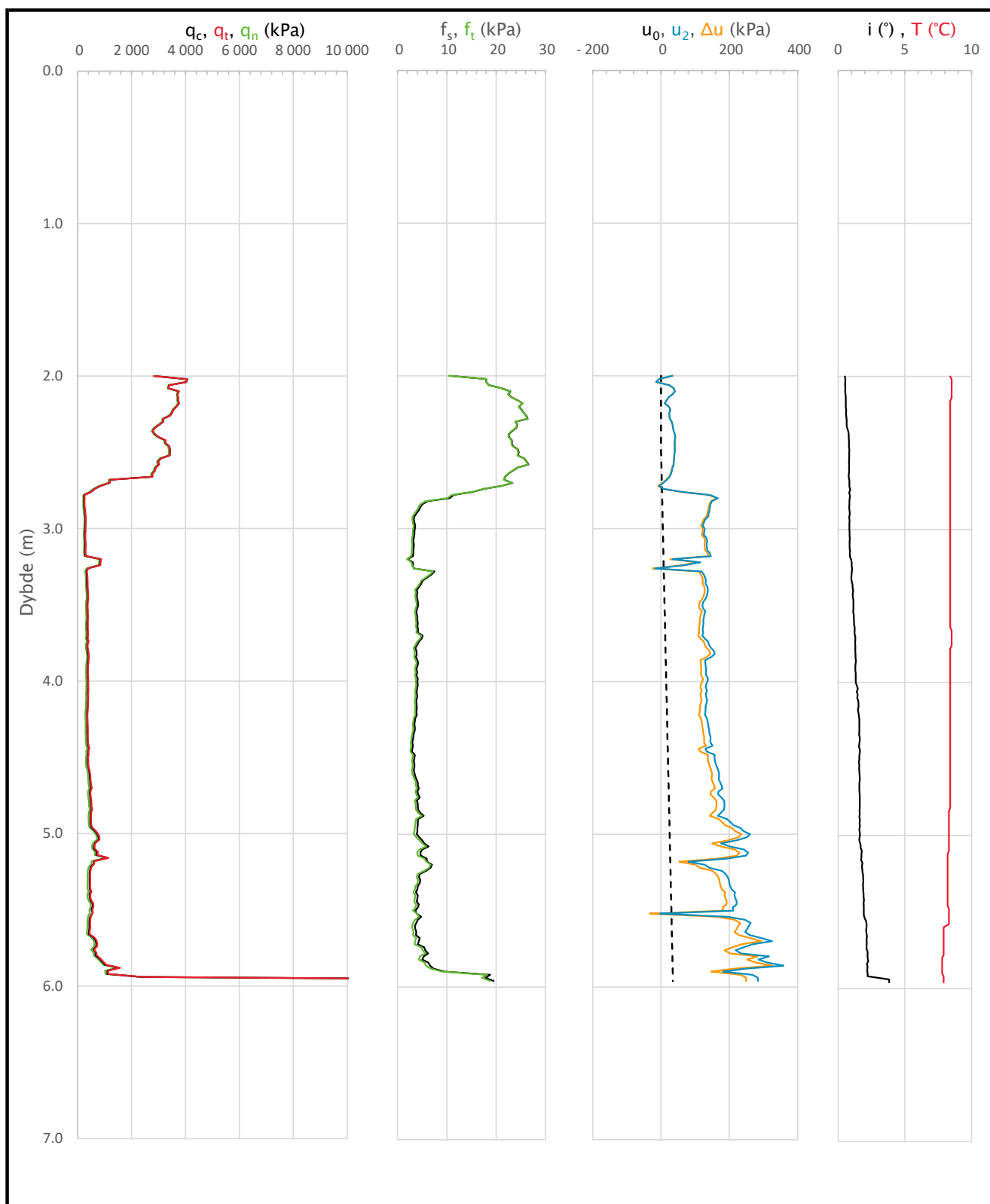


Kunde			Norconsult 		
Coop Nordland SA					
Oppdrag nr.		52308762			
Spildra grunnundersøkelser					
Forsøk			Lab nr:	Posisjon	
Ødometerforsøk - CRS			2221D	4	
Materiale		Prøvediameter [mm]	Tyngdetetthet [kN/m³]	Dybde [m]	
Siltig leire med sandkorn		50	18,2	3,31-3,33	
Prøvetakningsdato	Forsøksdato	Prøvehøyde [mm]	Vanninnhold, w _i [%]	Tøyningshastighet [%/time]	
08.11.2023	01.12.2023	20	43,1	1,505	
Utført	Kontrollert	Godkjent	Rapport	Dato	
HiRis	MARCHA	HiRis	52308762-LAB01	01.12.2023	

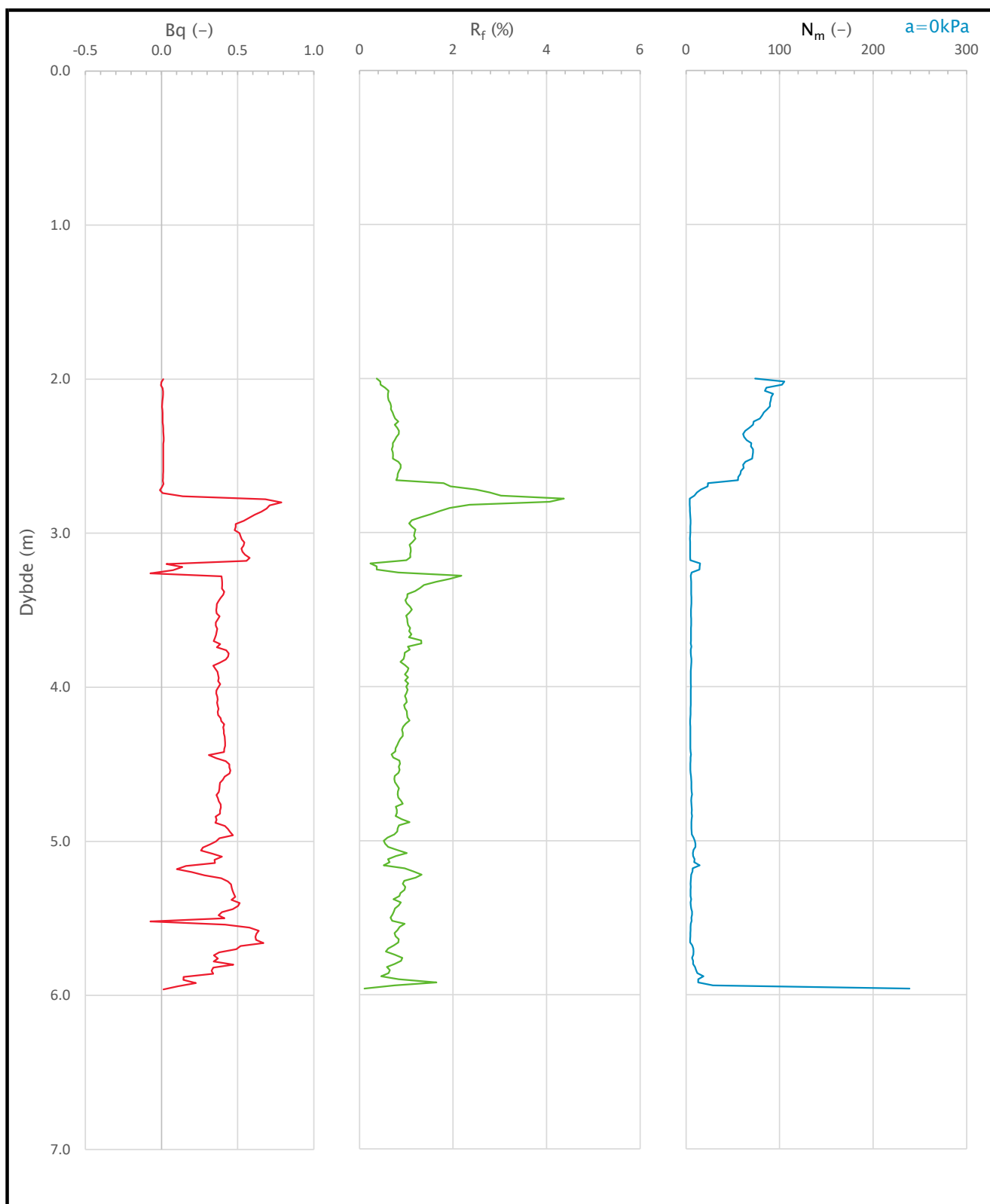
Sonde og utførelse						
Sondennummer	4725		Boreleder		T.Ljungqvist	
Type sonde	Nova		Temperaturendring (°C)		0.7	
Kalibreringsdato	2020-10-22		Maks helning (°)		3.8	
Dato sondering	2023-11-08		Maks avstand målinger (m)		0.02	
Filtertype	Spaltefilter					
Kalibreringsdata						
	Spissmotstand		Sidefriksjon		Poretrykk	
Maksimal last (MPa)	100		1		2	
Måleområde (MPa)	100		1		2	
Skaleringsfaktor	854		4371		4139	
Oppløsning 2 ¹² bit (kPa)	-		-		-	
Oppløsning 2 ¹⁸ bit (kPa)	0.8934		0.0087		0.0184	
Arealforhold	0.8934		0.0000			
Maks ubelastet temp. effekt (kPa)	13.392		0.331		1.473	
Temperaturområde (°C)	40					
Nullpunktskontroll						
	NA		NB		NC	
Registrert før sondering (kPa)	11084.9		109.0		220.9	
Registrert etter sondering (kPa)	18.8		0.0		2.7	
Avvik under sondering (kPa)	18.8		0.0		2.7	
Maksimal temperatureffekt (kPa)	0.2		0.0		0.0	
Maksverdi under sondering (kPa)	18863.8		26.6		358.8	
Vurdering av anvendelsesklasse iht. ISO 22476-1:2012						
	Spissmotstand		Sidefriksjon		Poretrykk	
	(kPa)	(%)	(kPa)	(%)	(kPa)	(%)
Samlet nøyaktighet (kPa)	19.9	0.1	0.0	0.1	2.7	0.8
Tillatt nøyaktighet klasse 1	35	5	5	10	10	2
Tillatt nøyaktighet klasse 2	100	5	15	15	25	3
Tillatt nøyaktighet klasse 3	200	5	25	15	50	5
Tillatt nøyaktighet klasse 4	500	5	50	20		
Anvendelsesklasse	1	1	1	1	1	1
Anvendelsesklasse måleintervall	1					
Anvendelsesklasse	1					
Måleverdier under kapasitet/krav						
Spissmotstand	Sidefriksjon		Poretrykk		Helning	
OK	OK		OK		OK	
Kommentarer:						
Prosjekt			Prosjektnummer: 52308762 Rapportnummer: RIG-R01		Borhull Kote +4.11	
Spildra grunnundersøkelser					1	
Innhold					Sondennummer	
Dokumentasjon av utstyr og målenøyaktighet					4725	
	Utført	Kontrollert	Godkjent		Anvend.klasse	
	Oppdragsgiver	Dato sondering	Revisjon		Figur	
	Coop Nordland SA	2023-11-08	Rev. dato		1	



Prosjekt			Prosjektnummer: 52308762 Rapportnummer: RIG-R01		Borhull	Kote +4.11
Spildra grunnundersøkelser					1	
Innhold					Sondennummer	
In-situ poretrykk, total- og effektiv vertikalspenning i beregninger					4725	
Norconsult 	Utført	Kontrollert	Godkjent	Anvend.klasse	1	
	Oppdragsgiver	Dato sondering	Revisjon	Figur	2	
	Coop Nordland SA	2023-11-08	Rev. dato			



Prosjekt			Prosjektnummer: 52308762 Rapportnummer: RIG-R01		Borhull	Kote +4.11
Spildra grunnundersøkelser					1	
Innhold					Sondennummer	
Måledata og korrigerte måleverdier					4725	
Norconsult 	Utført	Kontrollert	Godkjent	Anvend.klasse	1	
	Oppdragsgiver Coop Nordland SA	Dato sondering 2023-11-08	Revisjon	Figur	3	
			Rev. dato			



Prosjekt				Prosjektnummer: 52308762 Rapportnummer: RIG-R01		Borhull	Kote +4.11
Spildra grunnundersøkelser						1	
Innhold						Sondennummer	
Avledede dimensjonsløse forhold						4725	
Norconsult 	Utført	Kontrollert	Godkjent		Anvend.klasse	1	
	Oppdragsgiver Coop Nordland SA	Dato sondering 2023-11-08	Revisjon		Figur	4	
			Rev. dato				

Generell beskrivelse felt og laboratoriearbeid

Generell beskrivelse av sonderboring og grunnvannsmåling

Totalsondering gir grunnlag for å bestemme løsmassetykkelse og dybder til fast grunn eller antatt berg. Sonderingen gir såkalt sikker bergpåvisning ved 3 m innboring i berg. Tolkning av resultatene kan gi en indikasjon på lagdeling og aktuelle jordarter.

Trykksondering (CPTU) utføres ved nedpressing av en sonde som måler spissmotstanden jorda gir på sondens spiss, samt friksjon og poretrykk på sondens overflate. Resultatet blir brukt til å vurdere lagdeling, jordart og spenningsforholdene i grunnen (in-situ spenning). Mekaniske jordparametere som fasthetsegenskaper og deformasjonsegenskaper kan også bestemmes.

Piezometre installeres for måling av porevanntrykket i grunnen. Piezometre presses ned i grunnen sammen med et stålrør som vil stikke opp over terreng. Røret må stå urørt i måleperioden. Vanntrykket ved filteret i piezometer-spissen registreres enten hydraulisk som stige høyde i en plastslange inne i røret eller elektronisk ved hjelp av en direkte trykkmåler innenfor filteret. Porevanntrykket måles manuelt i felt. Alternativt kan et piezometer installeres med dataminne for automatisk logging og registrering av naturlige eller menneskeskapte variasjoner over en valgt periode. Hensikten med å måle poretrykket i grunnen er å bestemme spenningsforholdene i bakken (in-situ spenning).

Grunnvannsbrønner installeres normalt for måling av grunnvannstanden i det øvre jordlaget. Ofte består grunnvannsbrønnen av et perforert PVC-rør som er installert i en gitt dybde. Vann i grunnen vil trenge inn i røret og innstille seg på nivået for det naturlige grunnvannsspeilet, i den gitte sonen som røret er installert i. Grunnvannstanden måles manuelt i felt. Alternativt kan brønnen installeres med dataminne for automatisk logging og registrering av naturlige eller menneskeskapte variasjoner over en valgt periode.

Vedlegg D og E viser tegnforklaring for plan- og profiltegning og totalsondering.

Generell beskrivelse av prøvetaking og laboratoriearbeid

Naverboring og ramprøvetaking benyttes for opptak av omrørte prøver i leire, silt, sand og grus. Omrørte prøver egner seg kun til en grov identifisering og klassifisering av jordartene. Prøvene overføres til plastposer i felten før de fraktes til laboratoriet.

I laboratoriet kan det foretas en visuell klassifisering og beskrivelse av massene. I tillegg er det mulig å utføre en grov identifisering av jordartene ved kornfordelingsanalyser, og måling av vanninnhold og humusinnhold. Både naver- og ramprøver kan brukes til å identifisere laggrenser ved overgang mellom ulike jordartstyper.

Stempelprøvetaker benyttes til opptak av uforstyrrede sylinderprøver i leire, silt, løst lagret sand og organiske jordarter. Uforstyrrede prøver skal ha materialstruktur og vanninnhold så lik som mulig det jordarten har i sin naturlige lagring i grunnen. Uforstyrrede prøver egner seg til en generell identifisering og klassifisering av jordartene. I tillegg kan fysiske/mekaniske egenskaper bestemmes for jordarten. Det gjelder bestemmelse av materialstyrke, deformasjonsegenskaper og permeabilitet.

Sylinderprøver skyves ut av sylindren i laboratoriet og det foretas visuell klassifisering og beskrivelse av massene. Vanninnhold, densitet og enkle styrkedata bestemmes ved rutineundersøkelser. I tillegg kan det utføres kornfordelingsanalyser, plastisitetanalyser og måling av humusinnhold.

Ødometerforsøk i laboratorium benyttes til å bestemme jordens forkonsolideringsspenning og deformasjonsegenskaper. Ødometeret gir en endimensjonal deformasjonstilstand som er en forenkling av virkeligheten, men som samtidig er godt tilpasset de vanligste beregningsmodeller for setninger. Beregningsmodeller for setninger er som regel basert på endimensjonal konsolideringsteori.

Treaksialforsøk i laboratorium benyttes for å bestemme jordens styrkeegenskaper. For en uforstyrret prøve av leire/silt forsøker en å ta utgangspunkt i den opprinnelige spenningstilstanden prøven hadde i grunnen og deretter teste prøven til brudd ved et skjærforsøk. Skjærforsøket kan utføres med ulike hovedspenningsretninger avhengig av hvilken belastningssituasjon en ønsker å teste for. For testing av en prøve av sand må prøven bygges inn i apparaturen med ulik grad av komprimering. Fordi naturlig lagringsfasthet i grunnen oftest er ukjent, vil det være ønskelig å kjøre flere forsøk der prøvene bygges inn med ulik grad av komprimering. Styrkeparametrene bestemmes deretter som en funksjon av lagringstetthet.

PLAN																		
○ Enkel sondering ⊗ Fjellkontrollboring + Vingeboring □ Prøvegrop ☪ Vannprøver ⊗ Permeabilitetsmåling ⌒ Elektrisk sondering	● Dreiesondering ⊕ Totalsondering ▼ Ramsondering ⊙ Prøveserie ⊖ Vannstandsmåling ⊗ Prøvebelastning ^^ Fjell i dagen	▽ Dreietrykksondering ▽ Trykksondering ⊙ Standard Penetration Test (SPT) ⊗ Prøvegrop med prøveserie ⊕ Poretrykksmåling ■ Setningsmåling																
Metodesymbol er plassert i borposisjon. Evt. flere utførte sonderinger er markert ved siden av. Over linjen : Kote terreng eller sjøbunn/elvbunn. Ut for linjen : Boret dybde i løsmasse + boret dybde i fjell. Under linjen : Kote antatt fjell, ~ hvis fjell ikke er påtruffet.																		
PROFILER																		
Enaksialt trykkforsøk (S_u) Torsjonsvinge (S_u) Penetrometer (S_u)	(15) - (5) (10) = aksial deformasjon ved brudd * □																	
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">Leire</td> <td style="text-align: center;">Silt</td> <td style="text-align: center;">Sand</td> <td style="text-align: center;">Grus</td> <td style="text-align: center;">Stein</td> <td style="text-align: center;">Blokk</td> <td style="text-align: center;">Moreneleire</td> <td style="text-align: center;">Grusig morene</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Fyllmasse</td> <td style="text-align: center;">Fjell</td> <td style="text-align: center;">Matjord</td> <td style="text-align: center;">Torv/planterester</td> <td style="text-align: center;">Trerester/sagflis</td> <td style="text-align: center;">Skjell</td> <td style="text-align: center;">Gytje/dye</td> <td></td> </tr> </table>			Leire	Silt	Sand	Grus	Stein	Blokk	Moreneleire	Grusig morene	Fyllmasse	Fjell	Matjord	Torv/planterester	Trerester/sagflis	Skjell	Gytje/dye	
Leire	Silt	Sand	Grus	Stein	Blokk	Moreneleire	Grusig morene											
Fyllmasse	Fjell	Matjord	Torv/planterester	Trerester/sagflis	Skjell	Gytje/dye												
Prosedyrer og presentasjon																		
Geotekniske tegninger, plan og profiler																		
UTFØRT Arne Kavli	KONTROLLERT Torgeir Døssland	MÅLESTOKK M =																
RAPPORT 52307153-RIG-R01		DATO 02.11.2023 VEDLEGG D																

Utstyr: Ø 57 mm butt borekrone med tilbakeslagsventil.
Ø 44 mm borestenger.

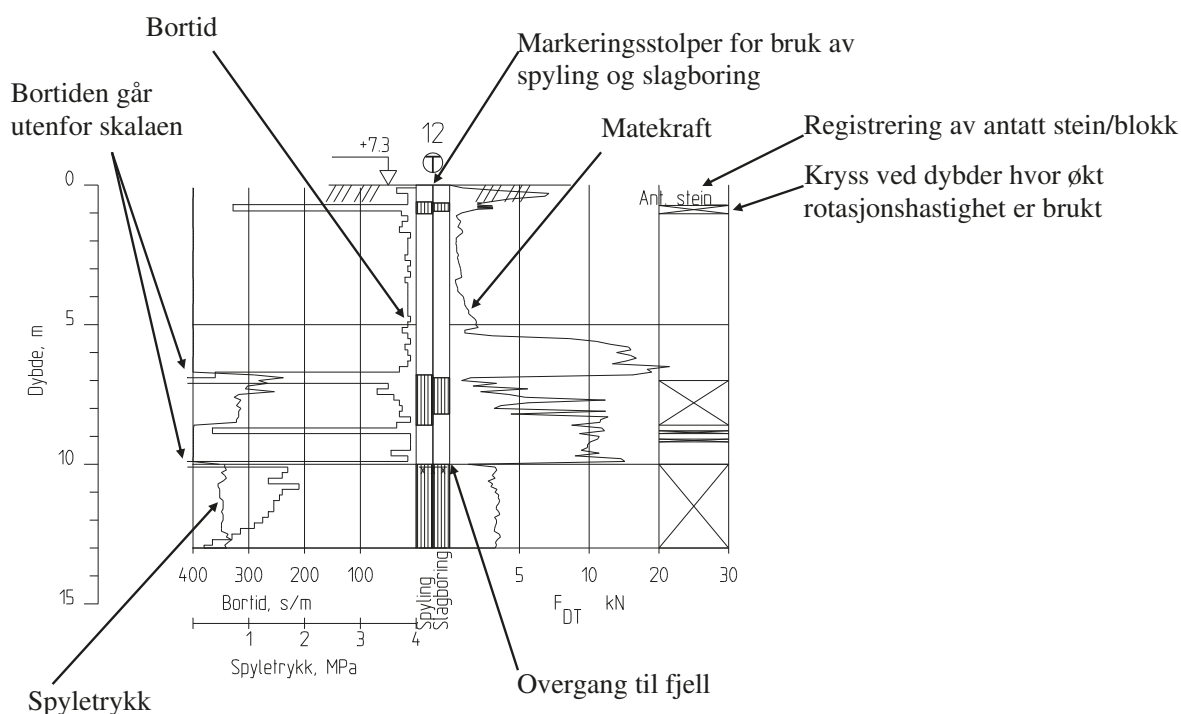
Som dreietrykksondering: Konstant rotasjonshastighet 25 omdreininger/min.
Nedpressingshastighet 3 m/min (20 sek/m).

Når normert nedtrengningshastighet ikke er mulig, økes rotasjonshastigheten til 75 omdreininger/min.

Som fjellkontrollboring: Dersom nedtrengingen igjen stopper opp, går en over til prosedyre som for fjellkontroll. Dvs. at en først setter på spyling, hvoretter ny stopp i nedtrenging fører til at en også setter på slaghammer.

Med denne prosedyren kan det bores gjennom steiner og ned i fjell. Ved påvisning av fjell, bør det bores 2-3 meter ned i antatt fjell.

Presentasjon: Skravur for vannspyling og slag i egne kolonner.
Kurver for nedpressingskraft, boretid og spyletrykk.
Kryss for markering av økt rotasjon.



Prosedyrer og presentasjon

Borprofil - Totalsondering



Norconsult

UTFØRT
Arne Kavli

KONTROLLERT
Torgeir Døssland

MÅLESTOKK

M =

DATO

06.11.2023

PROSJEKT

52307153

VEDLEGG

E

Trykksondering – "Cone Penetration Tests" (CPT)

Utstyr:

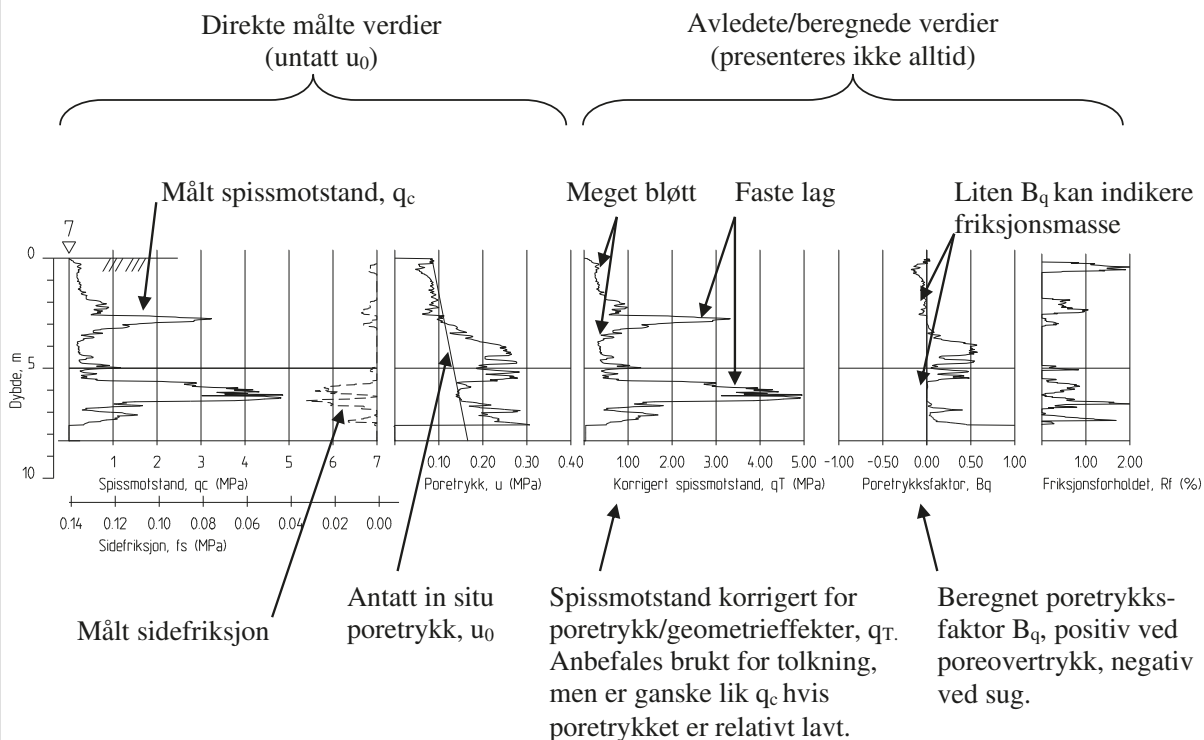
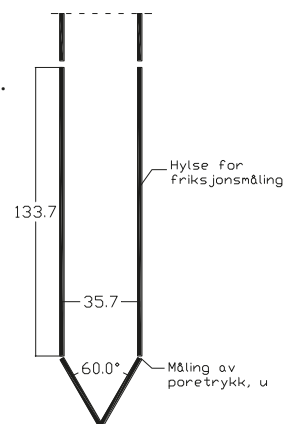
Ø 36 mm borstenger.
Sonde med konisk spiss og automatisk logging
av spissmotstand, poretrykk og friksjon, se figur.

Prosedyre:

Konstant nedpressingshastighet; 20 mm/sek.

Presentasjon:

Kurver som viser målt spissmotstand,
friksjon og poretrykk mot dybde.
Kan også inkludere antatt in situ poretrykk
og beregnede forløp som vist nedenfor.



Prosedyrer og presentasjon

Borprofil – Trykksondering (CPT)



Norconsult

MÅLESTOKK

M =

DATO

02.11.2023

UTFØRT

Arne Kavli

KONTROLLERT

Torgeir Døssland

PROSJEKT

52307153-RIG-R01

VEDLEGG

F



Adresse

Kystveien 102, 8150 ØRNES

Dato for energimerking

30.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-276495

Bygningskategori

Forretningsbygg

Bygningsnummer

11185363

Gårdsnummer

55

Bruksnummer

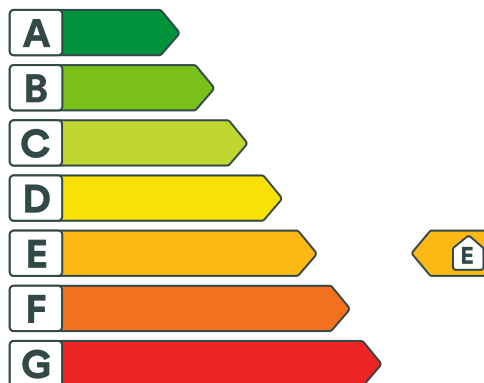
123

Seksjonsnummer

—

Bolignummer

—



Energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, energieffektivitet for tekniske anlegg, oppvarmings- og ev. kjøleløsning samt energiforsyning. I tillegg vil energiforsyning som avlaster kraftnettet (bioenergi, fjernvarme og fjernkjøling) vektes gunstig. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk og klima iht. NS 3031:2025. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.



Energi

Energikarakter bestemmes av beregnet klimakorrigert vektet levert energi, som er en normert energiberegning iht. standarden NS 3031:2025 utført i lokalt klima og deretter korrigert til Oslo-klima slik at bygg kan sammenlignes uavhengig av klima, og hvor ulike energibærere (elektrisitet, fjernvarme, fjernkjøling, bioenergi og andre) vektes ulikt.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

329,26

Beregnet totalt netto levert energi i lokalt klima

kWh/m² per år

337,61

Totalt kWh per år

186 025

Målt forbruk per energivare. Snitt siste 3 år.

Ingen målt energibruk oppgitt



Bygningsinformasjon

Byggeår

1988

Bygningstype

Butikk

Oppvarmet bruksareal

551,0 m²

Benyttede energivarer

Levert Elektrisitet

Romoppvarming

Elektrisitet varmekilde (lokal)

Solceller

Nei



Kystveien 102, 8150 ØRNES



Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: INgen tiltak



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Forretningsbygning
Bygningstype	Butikk
Byggeår	1988

Byggstandard

Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	Energiregler 2016

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.0.34.08
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025

Energirådgiver

Firma	Byggcon Nord AS
Beregningsdato	30.03.2026

Klimainformasjon

KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Meløy
Klimakorreksjonsfaktor	1.04
Årsmiddeltemperatur	5.10 °C

Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene

Annet:

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	417,40 m ²
Areal tak	788,00 m ²
Areal gulv	551,00 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	34,60 m ²
Oppvarmet BRA	551,00 m ²
Oppvarmet luftvolum	2650,00 m ³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,16 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,70 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	6,28 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	28,2 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	3,00 h ⁻¹
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	65 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,73 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	13,07 m ³ /(m ² ·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	8,00 m ³ /(m ² ·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	28,23 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	28,23 kWh/(m ² ·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	40,13 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	40,13 kWh/(m ² ·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	38,05 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	10,03 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m ² ·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,08 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	0,99	100,00 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		133,45 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		21,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO ² -ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vektning
Levert Elektrisitet	1,00	130,00	1,50	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,45
Flytende biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,45
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,45
Fast fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Flytende fossilt brensel	2,70	0,00	0,00	1,00
Fossilt brensel i gassform	1,90	0,00	0,00	1,00
Fjernvarme	0,43	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	0,90	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m ² ·K)
1	Vegger	0,23
2	Tak	0,29
3	Gulv	0,16
4	Vinduer og dører	0,17
5	Kuldebroer	0,07
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	0,91
6	Infiltrasjon	0,33
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	1,24
7	Ventilasjon	1,17
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	2,42

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningsspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energiebehov (beregningsspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningsspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	127,87	0,00	127,87	1,00	127,87
1b Ventilasjonsvarme	87,44	0,00	87,44	0,98	89,22
2 Varmtvann	6,77	1,52	8,30	1,00	8,30
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	43,85	0,00	43,85	1,00	43,85
4b Pumper	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Belysning	28,23	0,00	28,23	1,00	28,23
6 Teknisk utstyr	40,14	0,00	40,14	1,00	40,14
Totalt	334,30	1,52	335,82	-	337,61

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m ² ·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	186 025	337,61
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	186 025	337,61
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		186 025	338

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetposter	kWh/år	kWh/(m ² ·år)
1 El-spesifikke energiposter	61 833	112,22
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	119 619	217,09
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	4 573	8,30
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	186 025	337,61
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	186 025	337,61

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m ² ·år)		kWh/(m ² ·år)
1 Levert elektrisitet	329,26	1,00	329,26
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	329,26		329,26

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	329,26 kWh/(m ² ·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Kommune
MELØY

MÅLEBREV	☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
J.nr.	22/2003
Målebrev nr.	21/2003
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

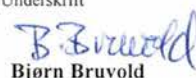
	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	55	150	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	604 m ²		

Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	18.06.2003
Rekvirent	Coop Sambo BA
Bestyrer	Bjørn Bruvold
Forretning	Kart og delingsforretning over en parsell av gnr. 55 bnr. 123 i Meløy. Parsellen er tileggstomt til bnr. 128

Underskrift

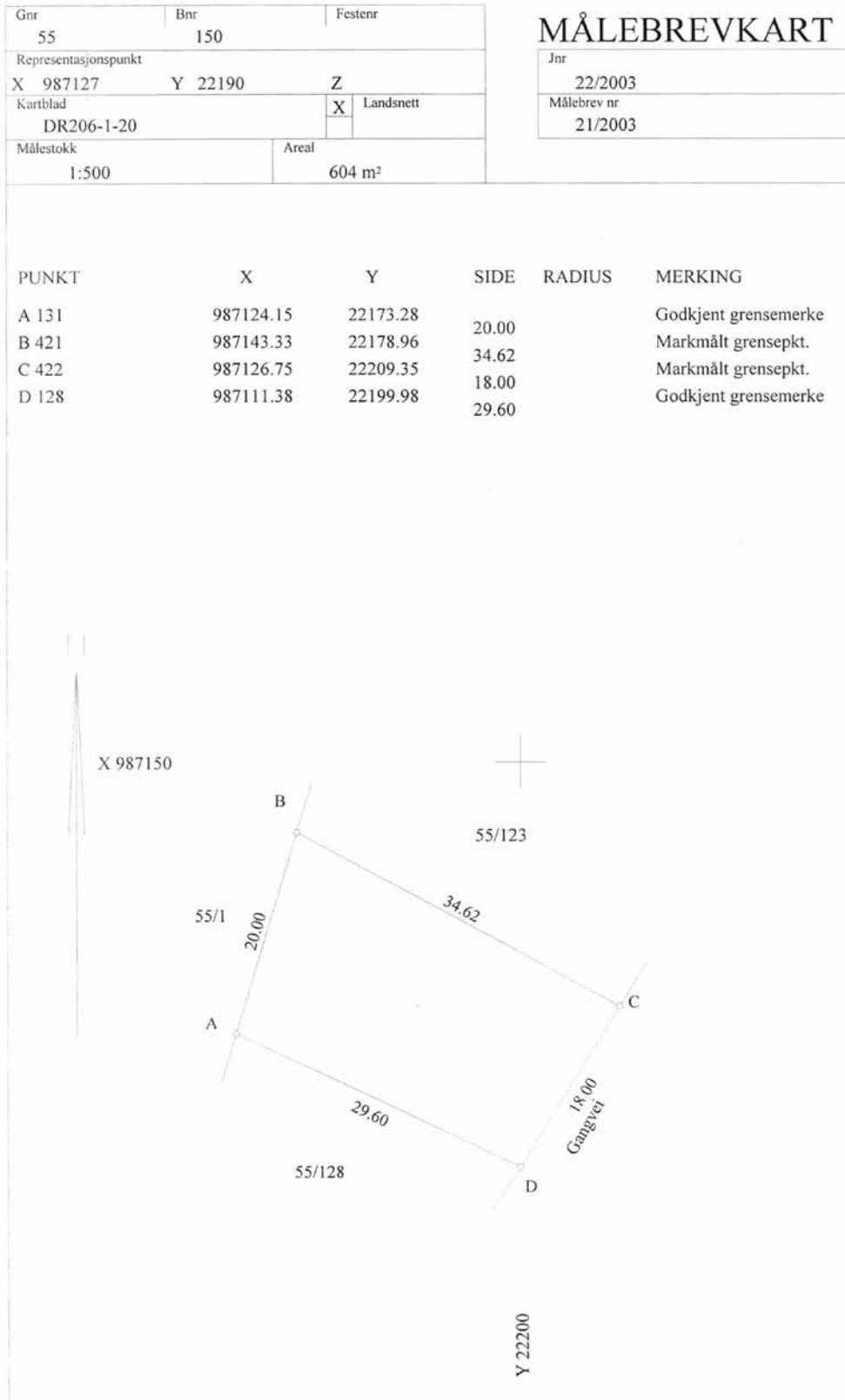
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Ørnes	19.06.2003	 Dagfinn Støvdal	 Bjørn Bruvold

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	TINGLYST 15 JULI 2003 SALTEN TINGRETT DAGBOKNR.: 8598

Påtegninger (rettelser o.l)

 Doknr: 8598 Tinglyst: 15.07.2003 Emb. 074 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
--



Kommune
MELØY

MÅLEBREV	☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
J.nr.	22/2003
Målebrev nr.	21/2003
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	55	150	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	604 m ²		

Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	18.06.2003
Rekvirent	Coop Sambo BA
Bestyrer	Bjørn Bruvold
Forretning	Kart og delingsforretning over en parsell av gnr. 55 bnr. 123 i Meløy. Parsellen er tileggstomt til bnr. 128

Underskrift

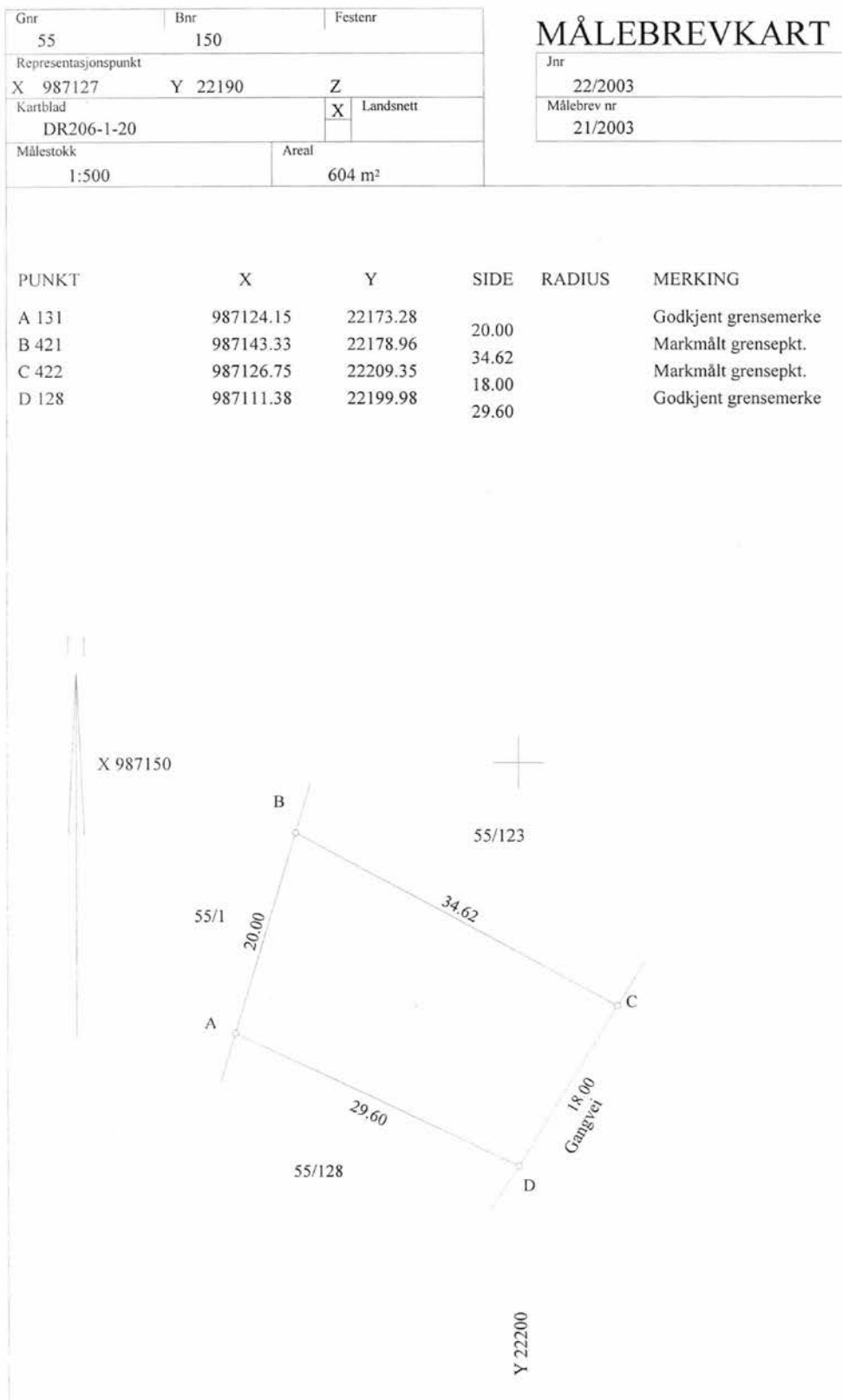
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Ørnes	19.06.2003	 Dagfinn Stavdal	 Bjørn Bruvold

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	TINGLYST 15 JULI 2003 SALTEN TINGRETT DAGBOKNR.: 8598

Påtegninger (rettelser o.l)

 Doknr: 8598 Tinglyst: 15.07.2003 Emb. 074 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
--





Meløy kommune – Eiendomsopplysninger

tlf: 75 71 15 74

Gnr.: 55 Bnr.: 123 Fnr.: Snr.:

Adresse: Kystveien 102, 8150 ØRNES

Gjeldende planstatus med bestemmelser

Følgende planer/planvedtak gjelder for eiendommen:

Kommuneplanens arealdel, planident 2022001.

Ifølge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til:

Forretninger. Detaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Hensynsonenavn: H910_40

Eiendommen er i følge NVE Atlas registrert i aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

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

Nei ☐ Ja ☒ Kartutsnitt kan bestilles som eget dokument.

Reguleringsplan *Korsnes-Våtvik*, planident 1977002. Eiendommen er regulert *til jord- og skogbruk*.

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:

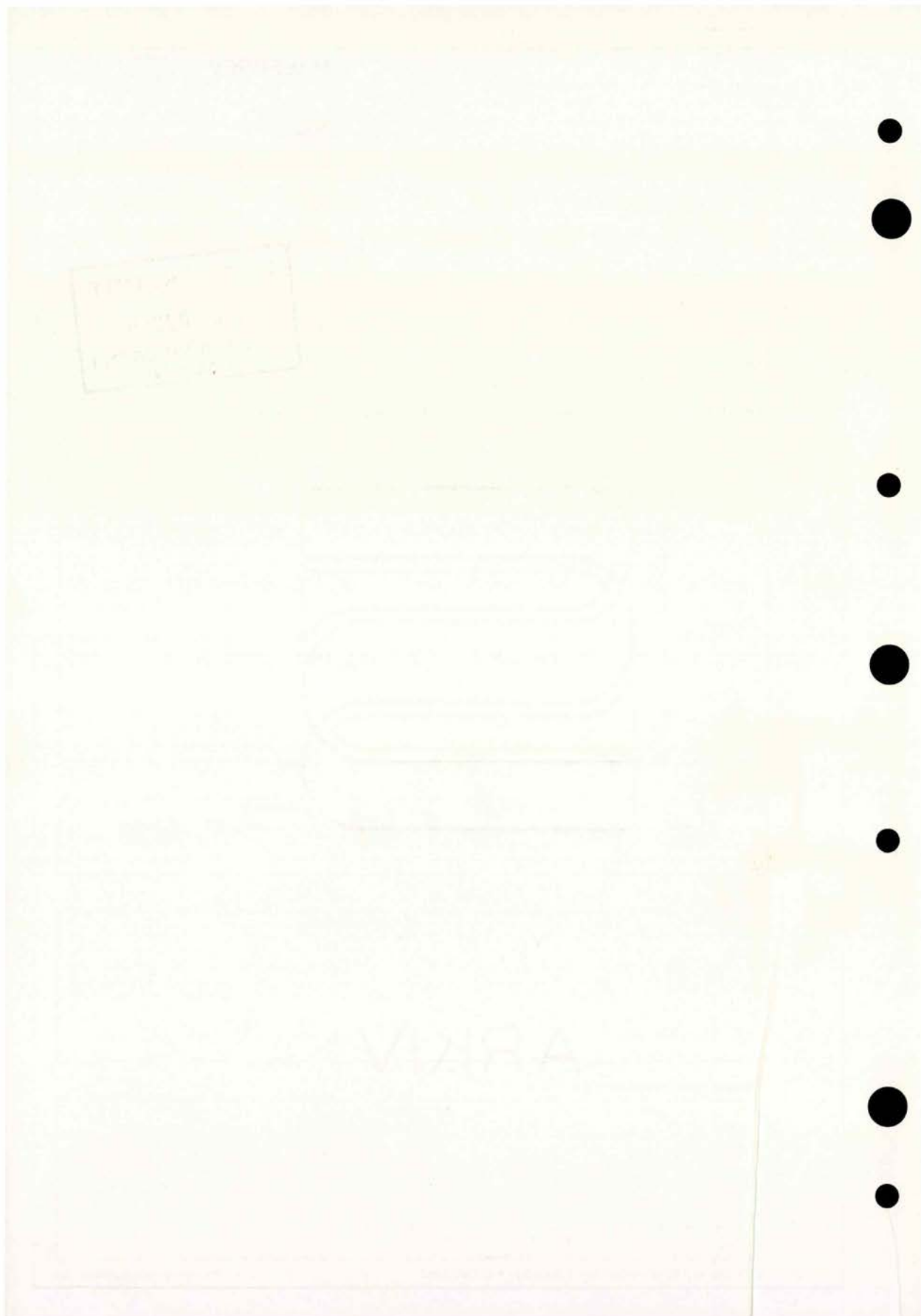
Reguleringsplanen gjelder foran kommuneplanen.

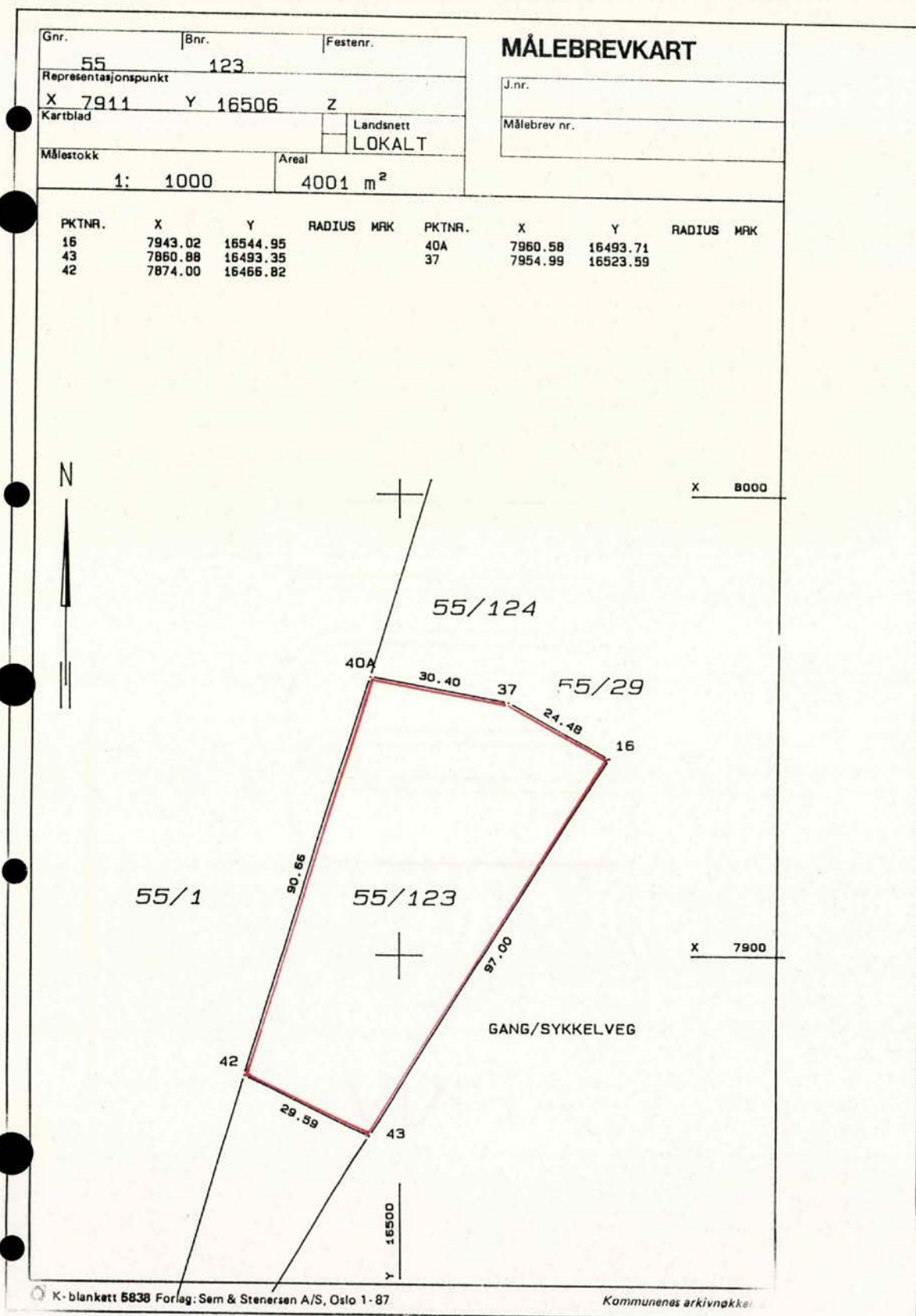
Med hilsen,

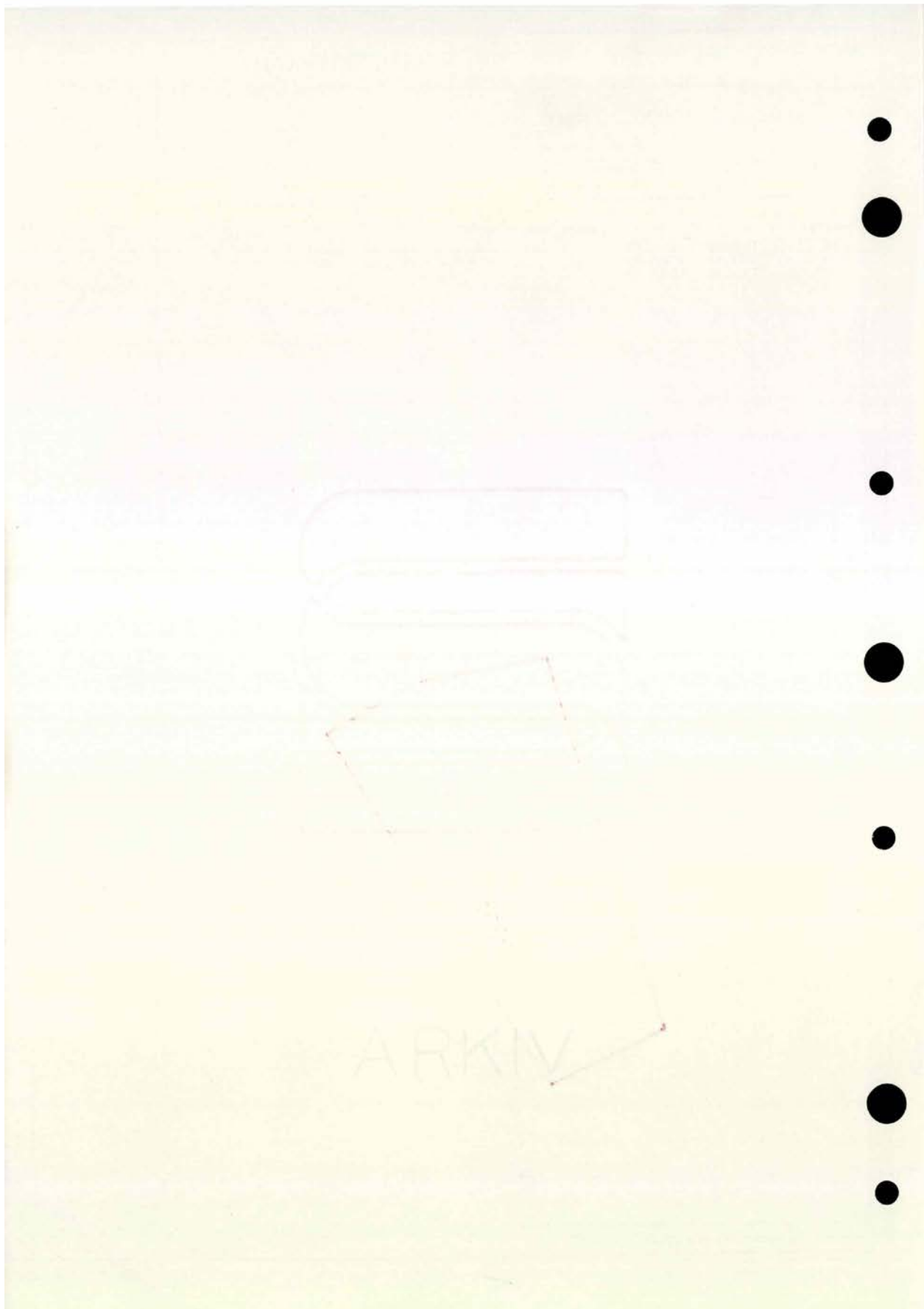
Yvonne Alida Myrvang

Meløy kommune

Kommune MELØY KOMMUNE		MÅLEBREV X uten grensejustering med grensejustering J.nr. 118/87 Målebrev nr. 69/88 Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	
Målebrev over			
Eiendom 55 123 Bruksnavn/adresse Areal 4001 m²	Gnr. Bnr. Festenr. 55 123	Dagbokstempel DAGBOKFØRT 27.03.88 02006 GORENSKPIVEREN I SALTEN	
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen 17.03.88	Rekvirent Aleksander Kolberg		
Bestyrer Frank Holdal	Kart og delingsforretning over en parsell av gnr. 55 bnr. 6 i Meløy		
Underskrift			
Sted Ørnes	Dato 19.04.88	Underskrift  Rolf Lillevik	Underskrift  Frank Holdal
Tinglysing			
Dagbokstempel		Tinglysingsstempel	
Påtegninger (rettelser o.l.)			









Bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel 2025-2037

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

RAUS OG
KRAFTFULLE

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 friluftsfomål 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 – forurensset 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 byggeteknisk 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:

- *Terrengtet 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.*
- *Aktiviteten 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
Bevertning	100 m ² BRA	0,25 - 1	0,25

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

§ 3.10 Støy

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

§ 3.11 Forurensning

§ 3.11.1 Luftforurensning

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

§ 3.11.2 Grunnforurensning

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

§ 3.11.3 Lysforurensning

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

- Belysning av uteområder og fasader skal utformes slik at lysforurensning minimeres.
- 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 blending 4) Bruk av varm fargetemperatur på lyskilden der ikke annet er påkrevd ved lov eller forskrift 5) Bruk lysstyringsutstyr som timer eller bevegelsesdetektorer for å sikre at lys er dempet når det er mulig, og slått av når det ikke trengs.

§ 3.12 Avfallshåndtering

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

§ 3.13 Miljøprogram

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

§ 3.14 Grønnstruktur

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

§ 3.15 Karbonrike naturtyper

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

§ 3.16 Bevaring av matjord

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

§ 3.17 Naturfare

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

Retningslinje:

- NVE har utarbeidet kartløsningen NVE Atlas som viser faresoner for skred i bratt terreng og aktsomhetsområder for flom, kvikkleireskred, snøskred, jord- og flomskred og steinsprang. Disse er vist som hensynssone H310 og H320 i plankartet, med bestemmelser i §§ 5.4 og 5.5 nedenfor. Ved avvik mellom faresoner/aktsomhets-områder i NVE Atlas og hensynssoner i plankartet, skal NVE Atlas gjelde.
- Statens kartverk har utarbeidet løsningen Se havnivå hvor effekten av stormflo kombinert med økt havnivå er beregnet og vist i kart. De til enhver tid gjeldende beregninger gjort av Statens kartverket (Se havnivå) skal legges til grunn for vurderinger av laveste gulvhøyde.
- Bygg og anlegg som ikke tåler oversvømming bør ikke legges under høyeste estimerte vannstands nivå for 200 års gjentakintervall.
- 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 retningslinjer
B153 (Djupvika øst, Ørnes)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte hele området.
B371 (Neverdal)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte hele området. Fare for kvikkleireskred skal utredes. Krav om bevaring av matjord, se § 3.16.
B425 (Lille Glomvatnet vest, Glomfjord)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte hele området.
B495 (Tukthuset)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte hele området.
B518 (Bolga)	Krav om reguleringsplan. Sikkerhet mot kvikkleireskred skal utredes. Krav om bevaring av matjord, se § 3.16.
B535 (Jektvika nordvest, Grønøya)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte hele området.
B539 (Jektvika vest, Grønøya)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte hele området.
B544 (Jektvika sørøst, Grønøya)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte hele området.
B801 (Engavågen)	Krav om reguleringsplan, som skal omfatte hele området.
B601, B603 og B606 (Solhaug, 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 (Halsaneset)	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 grønnstruktur.

§ 4.3 Sentrumsformål (SF)

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

Retningslinje:

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

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

Det skal etterstrebes variasjon og sprang i fasaden.

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

Felt / Område	Supplerende bestemmelser og retningslinjer
SF1 (Ørnes)	Krav om reguleringsplan. Fare for flom, stormflo og kvikkleireskred skal utredes.
SF2, SF3, 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)

- 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.
- Nærbutikker med dagligvareprofil som har samlet BRA inntil 1500 m² (inkludert kontordel og lagerareal) skal etableres i gang- og sykkelavstand fra boligområder.
- Det skal sikres gode og trafikksikre forhold for varelevering. Varelevering skal skje på egen tomt.
- I områder der grad av utnytting ikke er fastsatt, skal maks tillatt bebygd areal være 70 % (BYA).
- 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)

- I områder avsatt til offentlig og privat tjenesteyting tillates blant annet barnehage, undervisning, helse- / omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjon, forsamlingslokale, administrasjon og bevertning.
- Hente- og bringeplasser ved skoler, barnehager og liknende skal plasseres og utformes med særskilt vekt på trafikksikkerhet for gående og syklende.
- 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.
- 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 <i>retningslinjer</i>
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

- I områder der grad av utnytting ikke er fastsatt, skal maks tillatt bebygd areal per bygning være 80 m² (BYA).
- 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

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

§ 4.7 Råstoffutvinning (RU)

- 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 / mellomlagring tenkes håndtert samt istandsetting og etterbruk.

Retningslinje:

Drift ved uttak av mineralske ressurser skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Uttak over 500 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 retningslinjer
RU3 (Kleiva)	Krav om reguleringsplan, som omfatter hele området. Fare for kvikkleireskred og skred i bratt terreng, samt påvirkning på vannforekomst skal utredes. Reindriftas flyttlei skal sikres gjennom området. <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)

- I områder avsatt til næringsbebyggelse tillates industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Kontorplasser med støttefunksjon for forannevnte virksomheter tillates.
- Det skal sikres gode trafikksikre forhold for varelevering. Varelevering skal skje på egen eiendom.
- 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.
- Behov for buffersone /vegetasjonsskjerm mot tilstøtende områder skal alltid vurderes.
- Utendørs lagring skal foregå på en ryddig måte og skal være skjermet mot innsyn fra omgivelsene ved behov.
- I områder der grad av utnytting ikke er fastsatt, skal maks tillatt utnyttingsgrad %-BYA være 80 %.
- 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> <i>Områdene og tilstøtende sjøareal (H1) bør ses under ett.</i>
NÆ6 (Reipå havn)	Krav om reguleringsplan, som omfatter hele området. <u>Retningslinje:</u> <i>Området kan ses i sammenheng med eksisterende næringsområder i Reipå havn.</i>
NÆ31 (Sandå)	Krav om reguleringsplan, som omfatter hele området. Fare for stormflo skal utredes. Erstatningsareal på minimum 6 dekar skal være klart til dyrking før byggetillatelse gis for området.
NÆ33 (Neverdalsneset)	Krav om reguleringsplan, som omfatter hele området. Fare for stormflo og kvikkleire skal utredes.
NÆ37 (Glomfjord)	Krav om reguleringsplan, som omfatter hele området. I sikringssone H190 mellom NÆ37 og virksomheten på naboeiendommen gnr. 47/3 skal skogen stå urørt for å hindre skred. Påvirkning på vannforekomst skal utredes. <u>Retningslinje:</u>

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

§ 4.9 Idrettsanlegg (ID)

- 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 grønnsstruktur. <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 grønnsstruktur. <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.
- Omlegging av avkjørsel Holandsfjordveien x Skogsveien (Halsa)
- Omlegging av avkjørsel Holandsfjordveien x Vårtunveien (Halsa)

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

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

Felt / Område	Supplerende bestemmelser og retningslinjer
V177 (ny fylkesvei fra Holand til Renndalsvika)	Krav om reguleringsplan som skal omfatte hele området. <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 (Halså)	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 friluftsliv 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 ivarettatt.
- 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, trekkelei, oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindrifta. Registrerte beiteområder kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.*
- *Bebyggelse skal ikke komme i konflikt med områder registrert som viktige eller svært viktige friluftsområder eller andre ferdselsårer. Disse områdene er registrert på det digitale kartet miljøstatus eller nordlandsatlas.*
- *Bebyggelse med tilhørende atkomst skal plasseres slik at den ikke er til hinder for allmenn ferdsel og tilgang til strandsonen.*
- *Bebyggelse kan ikke plasseres på ubebygde holmer eller øyer.*

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

§ 4.17.1 Generelle bestemmelser

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

§ 4.17.2 Farled

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

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

Retningslinje:

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

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

§ 4.17.3 Havneområde i sjø (HOS)

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

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

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

§ 4.17.4 Småbåthavn

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

Retningslinje:

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

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

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

§ 4.17.5 Fiske

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

§ 4.17.6 Akvakultur

- 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-Sikringssone nedslagsfelt, gjelder følgende bestemmelser:

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

§ 5.2 Sikringssone H190 – mot hogst

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

§ 5.3 Støysone H210

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

§ 5.4 Faresone H310 – skredfare i bratt terreng

Aktsomhetsområde for skred i bratt terreng er vist med skravur på plankartet. Innenfor faresonen tillates det ikke etablert bebyggelse eller anlegg uten at skredfaren er vurdert av fagkyndig og avklart i tråd med kravene i byggt teknisk 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 infrastrukturen skal det utarbeides reguleringsplan som viser hovedtilknytningspunkt og hovedtraséer for veier.

§ 5.9 Hensynssone H510 – landbruk

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

Retningslinje:

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

§ 5.10 Hensynssone H520 – reindrift

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

Retningslinje:

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

§ 5.11 Hensynssone H530 - friluftsliv

Hensynssonen viser områder med stor verdi for friluftsliv.

Retningslinje:

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

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

§ 5.12 Hensynssone H560 - bevaring naturmiljø

Hensynssonen omfatter områder som har stor verdi for naturmangfold.

Retningslinje:

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

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

§ 5.13 Hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø

Hensynssonen omfatter områder med stor verdi knyttet til kulturmiljø.

Retningslinje:

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

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

§ 5.14 Hensynssone H590 – mineralressurser

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

§ 5.15 Båndleggingssone H710 - båndlegging for regulering etter PBL

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

§ 5.16 Båndleggingssone H720 - båndlegging etter lov om naturvern

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

Retningslinje:

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

§ 5.17 Båndleggingssone H730 - båndlegging etter lov om kulturminner

- a) Omfatter automatisk fredete kulturminner og kulturminner som er fredet ved enkeltvedtak.
- b) Det vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (lov om kulturminner 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 boligtun	2016001
H910_5	Reipå havn	2010006
H910_6	Boligfelt B205 Reipå	2011002
H910_7	Fritidsbebyggelse med småbåthavn og molo på Reipå	2015007
H910_8	Reipå boligfelt	1978001
H910_9	Reipå sentrum	2009013
H910_10	Moa boligfelt	1985001
H910_11	Industriområde Reipå	1979001
H910_12	Gang- og sykkelvei langs FV17 Høgseth-Dalen	2011006
H910_13	Gang- og sykkelvei langs Parkveien	2020004
H910_14	Vassbakken hyttefelt	2011005
H910_15	Kleiva masseuttak	2013001
H910_16	Torsvika (gjelder deler av det regulerte arealet nord for Fv17)	1977001
H910_17	Veikryss FV17-Mosvoldveien	2011007
H910_18	Nytt sykehjem på Ørnes	2014002
H910_19	Mosvold 3	2008007
H910_20	Ørnes sentrum 2	2002002
H910_21	Ørnes sentrum	2012002
H910_22	Lamarkgården	2010001
H910_23	Kaiområde Ørnes 1	2005006
H910_24	Ørnes 1	1995003
H910_25	Utvidelse Ørnes småbåthavn	2011001
H910_26	Ørnes sentrum 1 Felt F3	2003002
H910_27	Ørnes panorama	2008001
H910_28	Del av gang- og sykkelvei FV17-Aspdal	2015001
H910_29	Blåfjell boligfelt	2015004
H910_30	Havnekarveret	2000001
H910_31	Spildervika felt B311	2007014

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

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

GLOMFJORD NEVERDAL ENGAVÅGEN REIPÅ STØTT
MELØYA BOLGA ÅGSKARDET HALSA ØRNES

RAUS OG KRAFTFULL

meloy.kommune.no

MÅLEBREV		☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
Kommune MELØY KOMMUNE		
J.nr. 118/87		
Målebrev nr. 69/88		
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.		

Målebrev over			
Eiendom	Gnr. 55	Bnr. 123	Festenr.
Bruksnavn/adresse			
Areal	4001 m²		

DAGBOKFØRT
 27.03.88 02906
 GORENSKPIVEREN I
 SALTEN

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	17.03.88
Rekvirent	Aleksander Kolberg
Bestyrer	Frank Holdal
Forretning	Kart og delingsforretning over en parsell av gnr. 55 bnr. 6 i Meløy

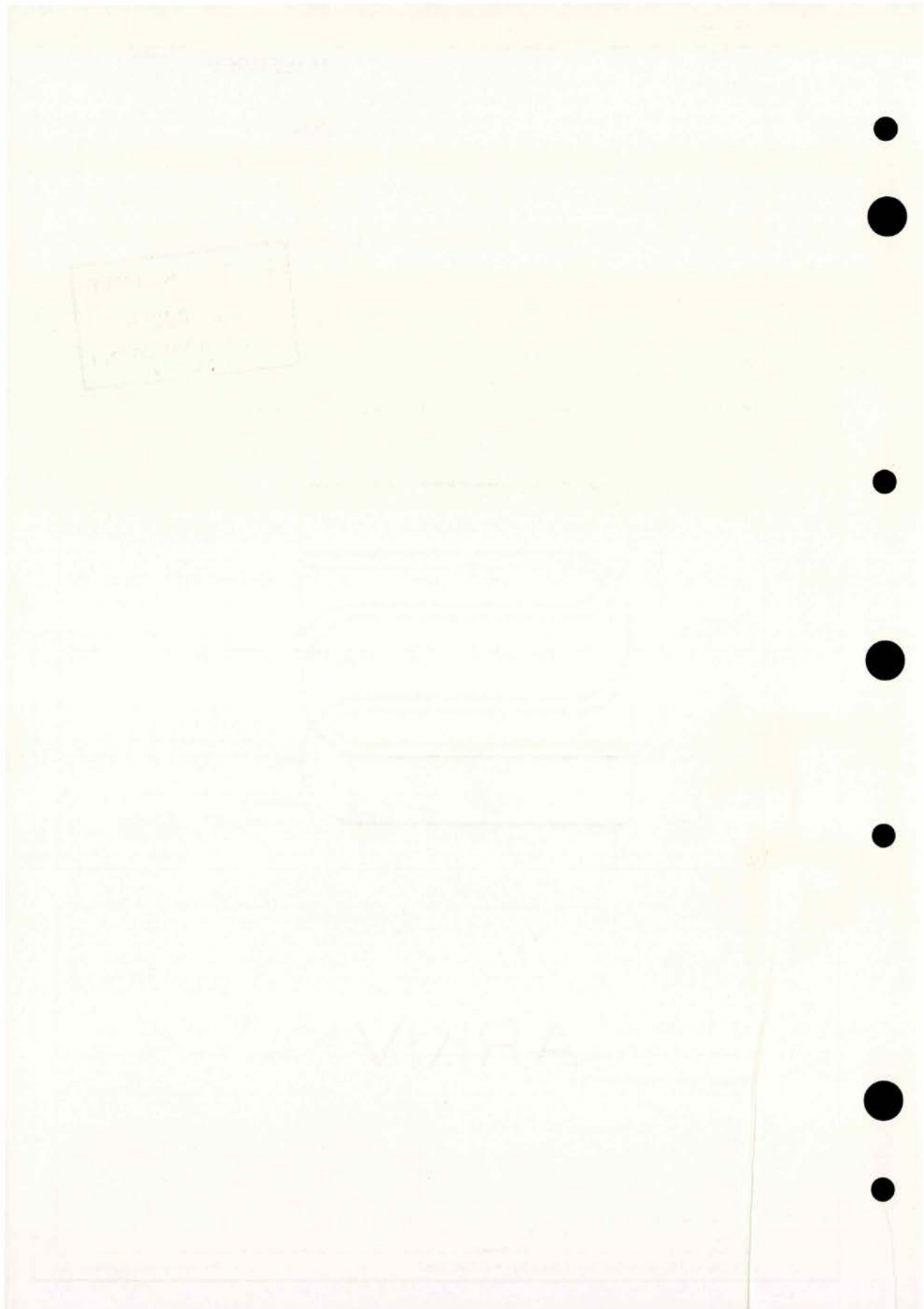
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Ørnes	19.04.88	<i>Rolf Lillevik</i> Rolf Lillevik	<i>Frank Holdal</i> Frank Holdal

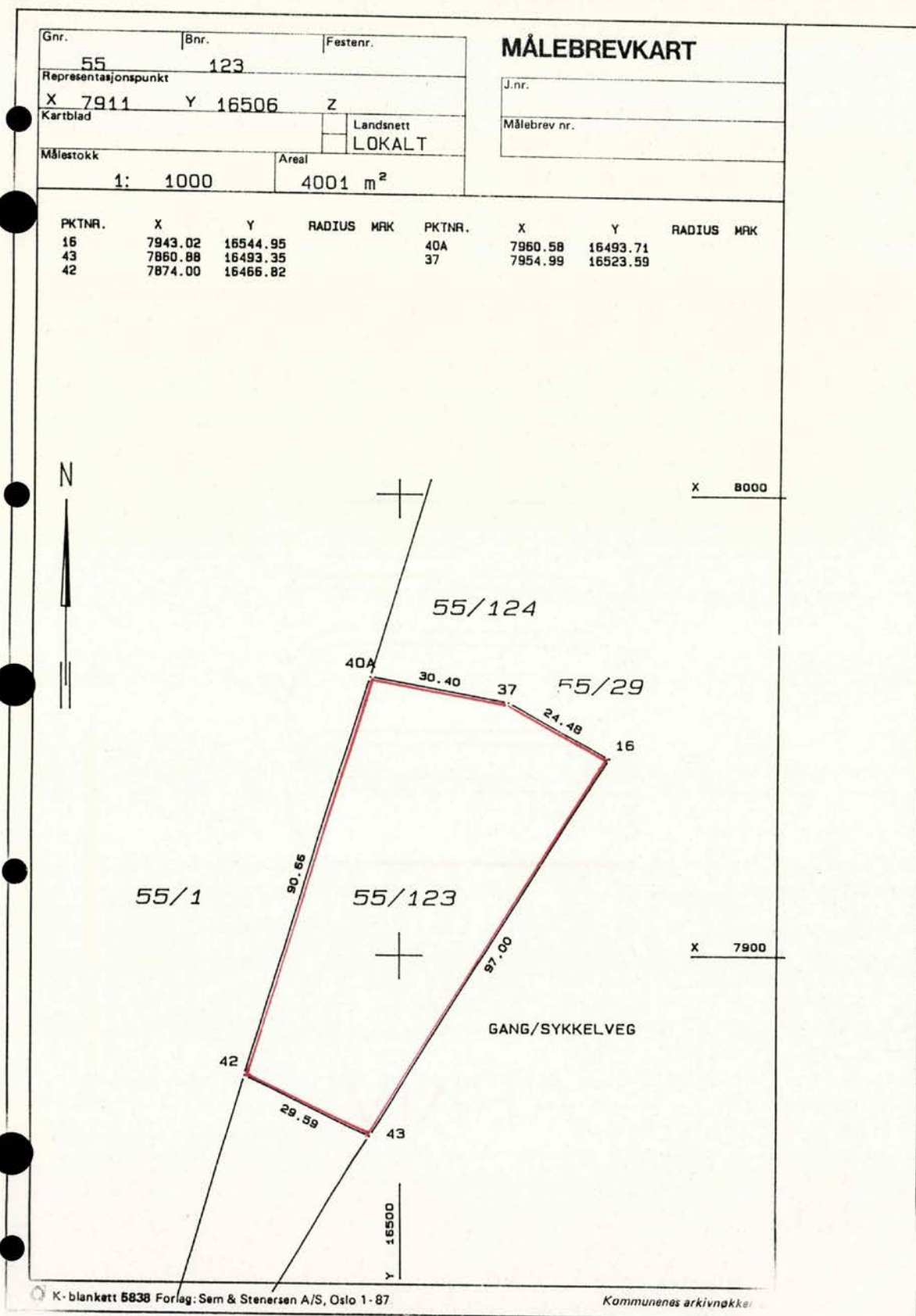
Tinglysing	
Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

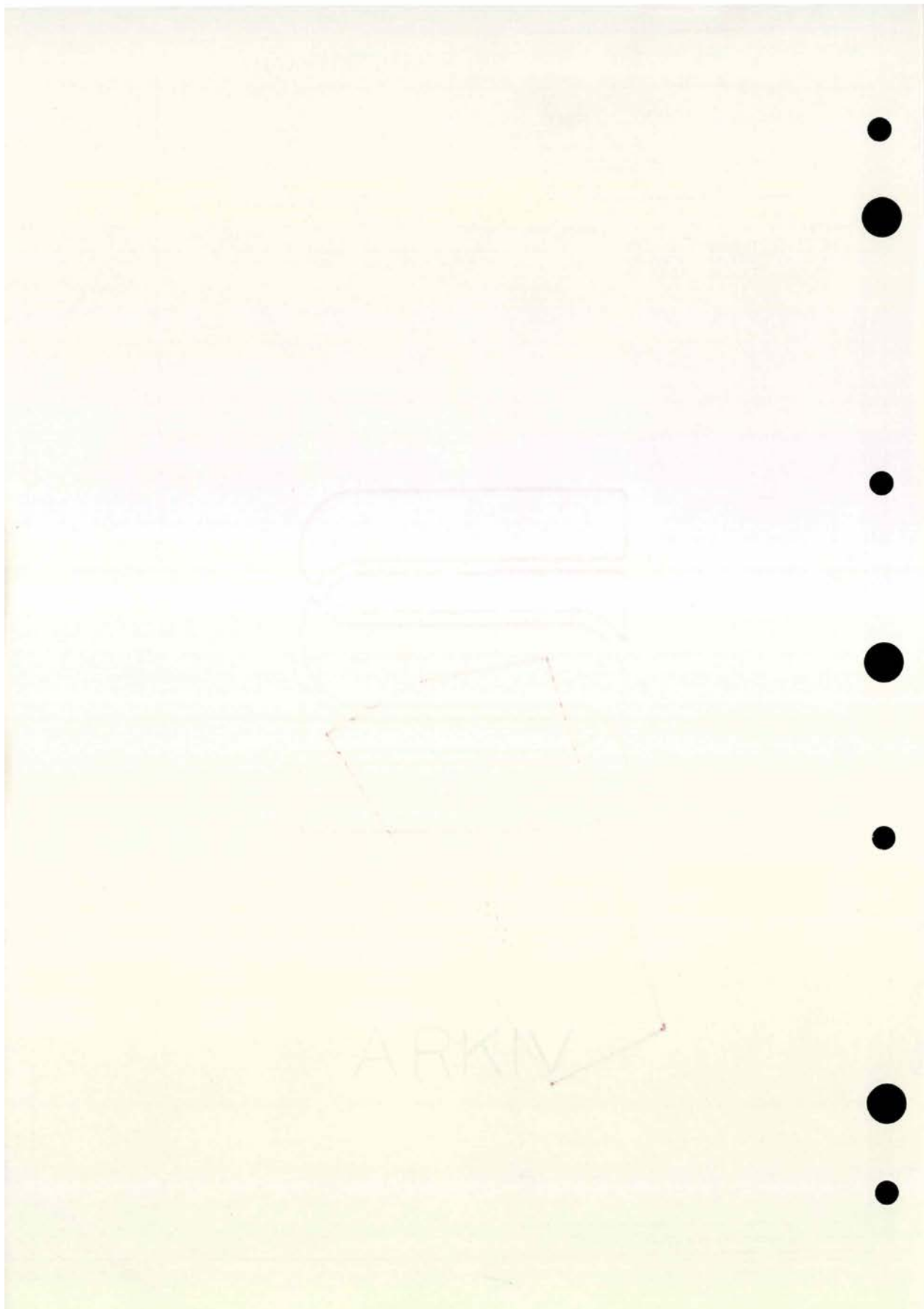
Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5816 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-87

Kommunenes arkivnøkkel: 58







Nabolagsprofil

Kystveien 102

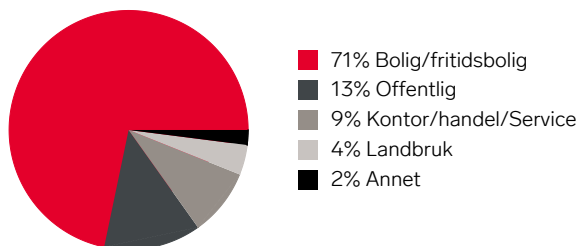
Lokal transport

🚶 Korsnes kryss Linje 200, 436	3 min 🚶 0.3 km
🚶 Spildra Linje 200, 432, 436	7 min 🚶 0.6 km
🚶 Ørnes kai Buss, ferge	3 min 🚶 2.2 km

Transport for lengre reiser

🚶 Ørnes kyststrutekai Linje HAV, HUR	3 min 🚶 2.2 km
🚶 Ørnes hurtigbåtkai Linje 18-433, 23-731	3 min 🚶 2.3 km
✈ Bodø lufthavn	1 t 44 min 🚶

Byggmasse i området



Trafikk

Lite trafikk 88/100



Gateparkering

Lett 84/100



Serveringstilbud

Bra 50/100

Området har blitt vurdert av 22 lokalkjente.

Største bedrifter i området

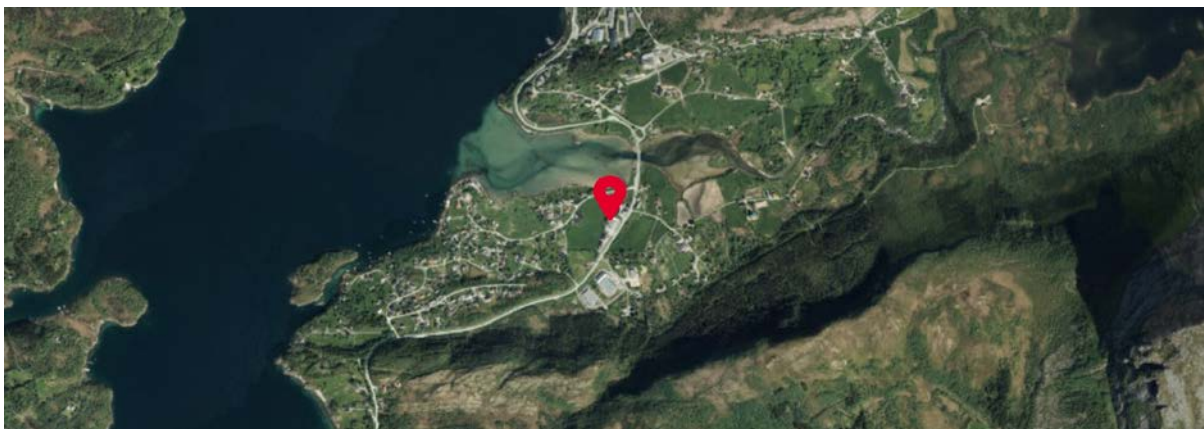
	Ansatte
Spildra Skole	33
Ørnes Skole	30
Spildra Skole SFO	14
Europpris Ørnes 492	10
Radio Meløy Sa	9
Ørnes Tannklinikk	8
Termotransport Nord Geir Harald Tidema...	8
Total Byggservice AS	7
Ørnes Blikk AS	7
Mediehuset Kulingen AS	7
Ørnes Elektromarked AS	7
Veterinær Braseth AS	4
Ny Næring AS	3
Tante's Strikk & Søm AS	3
Ørneshallen Sa	2

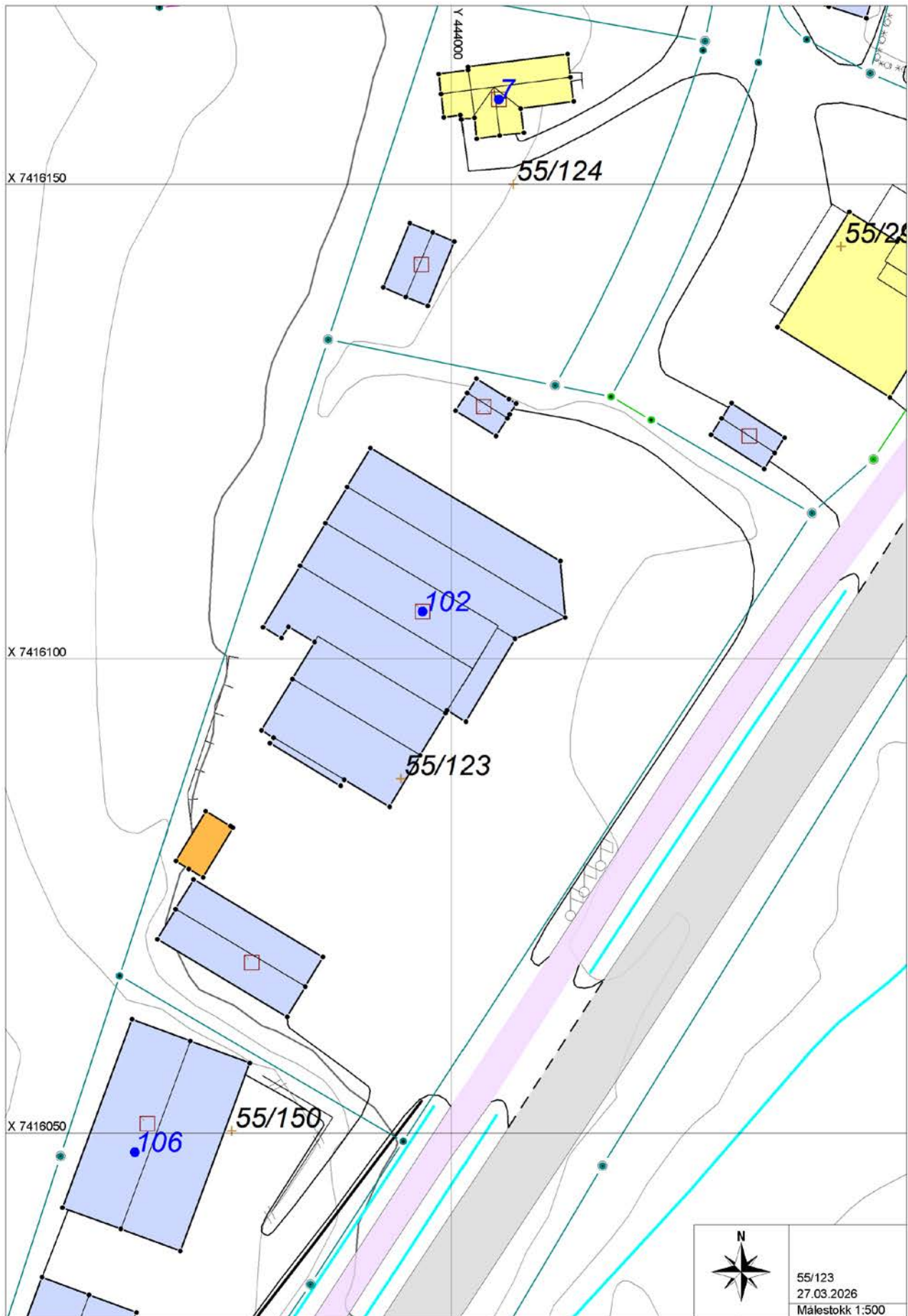
Treningscenter

🚶 Meløy Sol- og Treningscenter	4 min 🚶
--------------------------------	---------

Dagligvare

Spar Ørnes PostNord	4 min 🚶 2.7 km
Coop Extra Ørnes	4 min 🚶





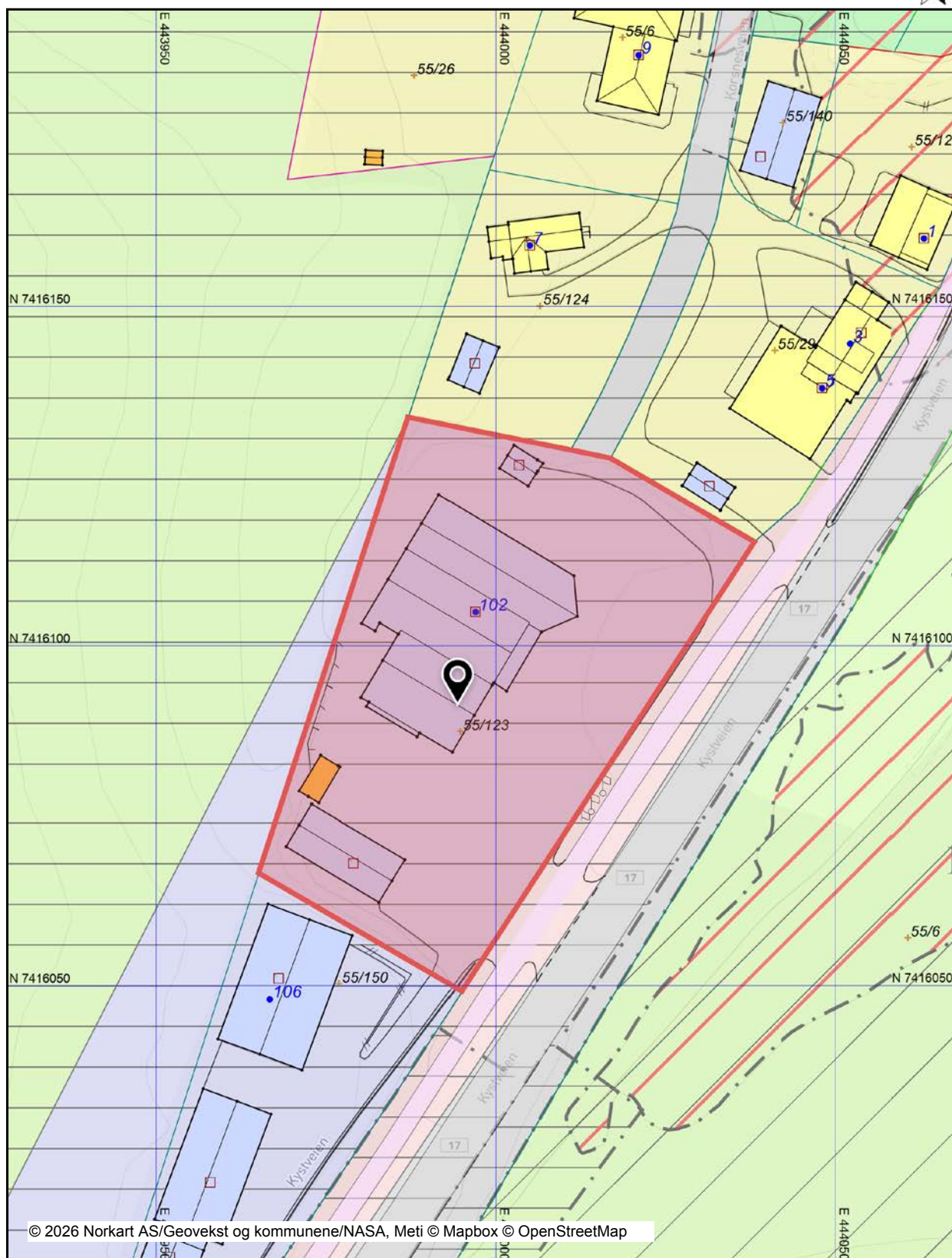


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 26.03.2026

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

 Boligbebyggelse - eksisterende

 Forretninger - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

 Veg - eksisterende

 Hovednett for sykkel - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

 Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s.

 LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Flomfare

 Angitthensynsone - Hensyn landbruk

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Faresone grense

 Angitthensyngrense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealmål

 Påskrift områdenavn

Matrikkelkart

 Grunneiendom

 Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)

 Grense <= 10 cm

 Grense <= 30 cm

 Grense < 500 cm

Matrikel Adresse

 Tekstfor Vegadresse

 Vegadresse

Matrikel Bygning

 Bygning, Boligbygg

 Bygning, Boligbygg

 Bygning, Andre bygg

 Bygning, Andre bygg

 Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger

 Bygningsdelelinje

 Taksprang Bunn

 Takriss

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kystveien 102
8150 ØRNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Johnny Sivertsen**Telefon:** 996 46 718
E-post: johnny.sivertsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre