NORDVIK

Idrettsveien 11

5 soverom | 190 kvm | Enebolig



Velkommen til

Idrettsveien 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
71	Egenerklæringsskjema
78	Vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.05.2026









Nøkkelinformasjon

Romslig familiebolig – 5 soverom – 2 bad – God lagringsplass – Sentral beliggenhet

Prisantydning	**2 950 000,-**
Omkostninger	**74 840,-**
Totalpris	**3 024 840,-**
BRA-i	**190 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1956**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

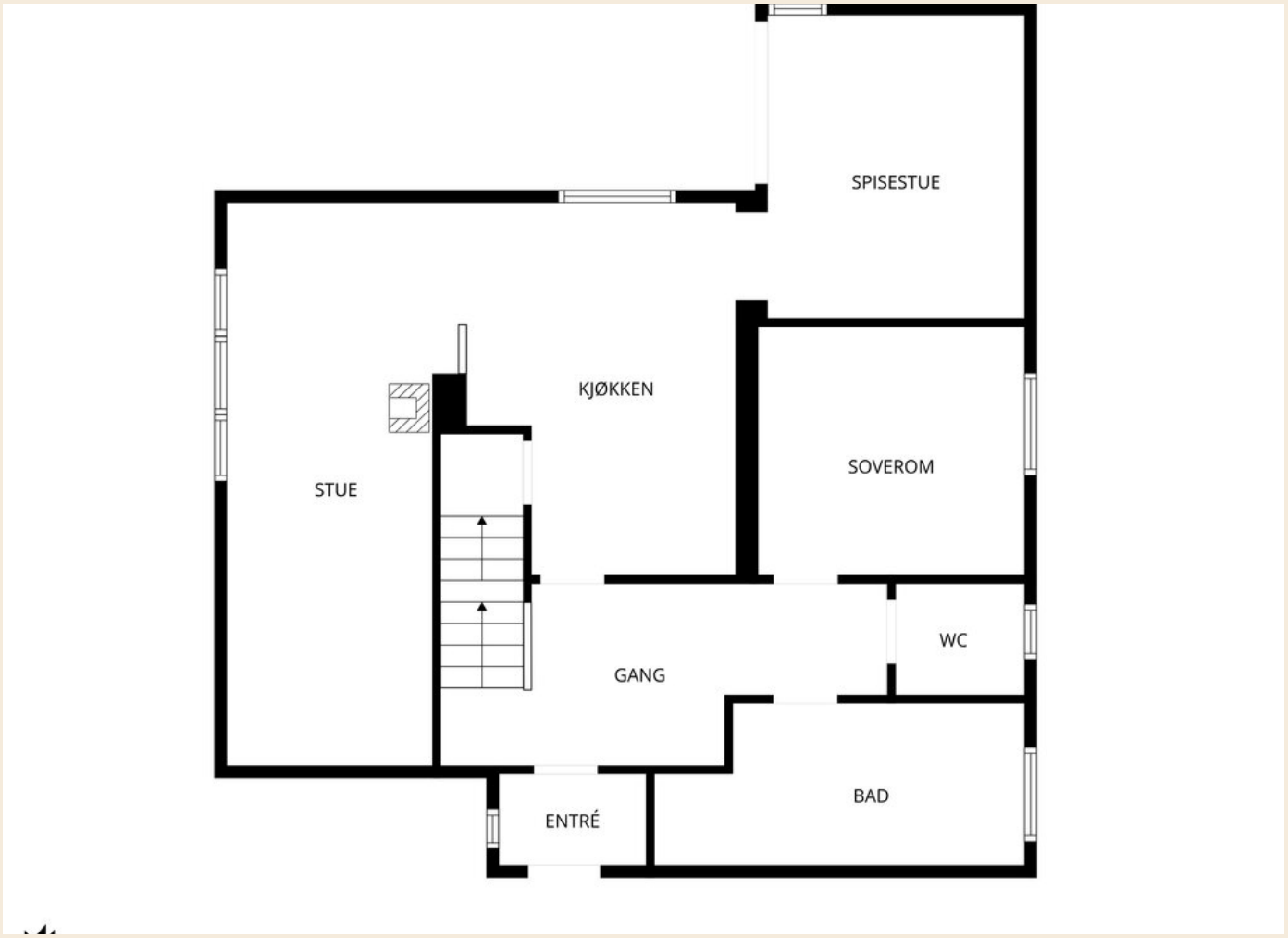
Lys og romslig bolig over tre plan med praktisk planløsning og god plass for hele familien. Boligen inneholder hele fem soverom, to bad, separat toalettrom, egen spisestue og funksjonelt kjøkken med gode arbeidsflater. Underetasjen gir gode lagringsmuligheter med hele fem boder. Boligen fremstår som solid, med sjel og karakter, og gir gode muligheter for deg som ønsker å sette ditt eget preg. Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde på Mosvoll, med gangavstand til skole, barnehage, dagligvare, turområder og gode kollektivtilbud. Et trygt og trivelig nabolag med flotte lysforhold og fin utsikt.

5 soverom og 2 bad + separat toalettrom
5 boder og god lagringsplass
Varmepumpe i stue
Balkong
Garasje med ferdig montert elbillader
Rolig, barnevennlig område

Planløsning



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


SPISESTUE
KJØKKEN
STUE
SOVEROM
WC
GANG
BAD
ENTRÉ



























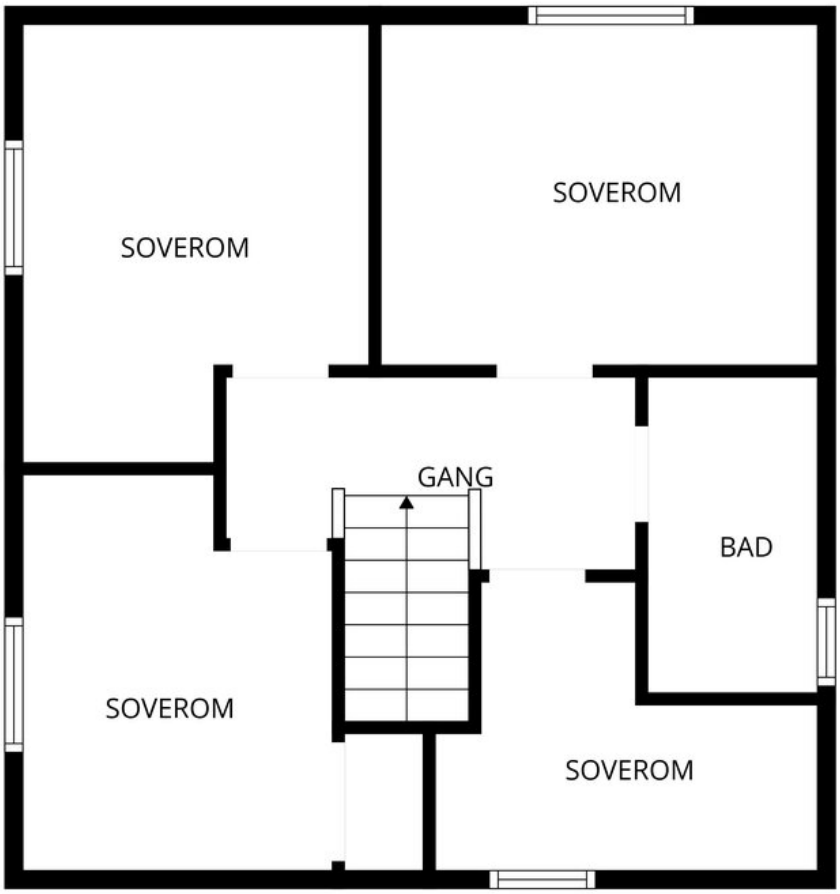












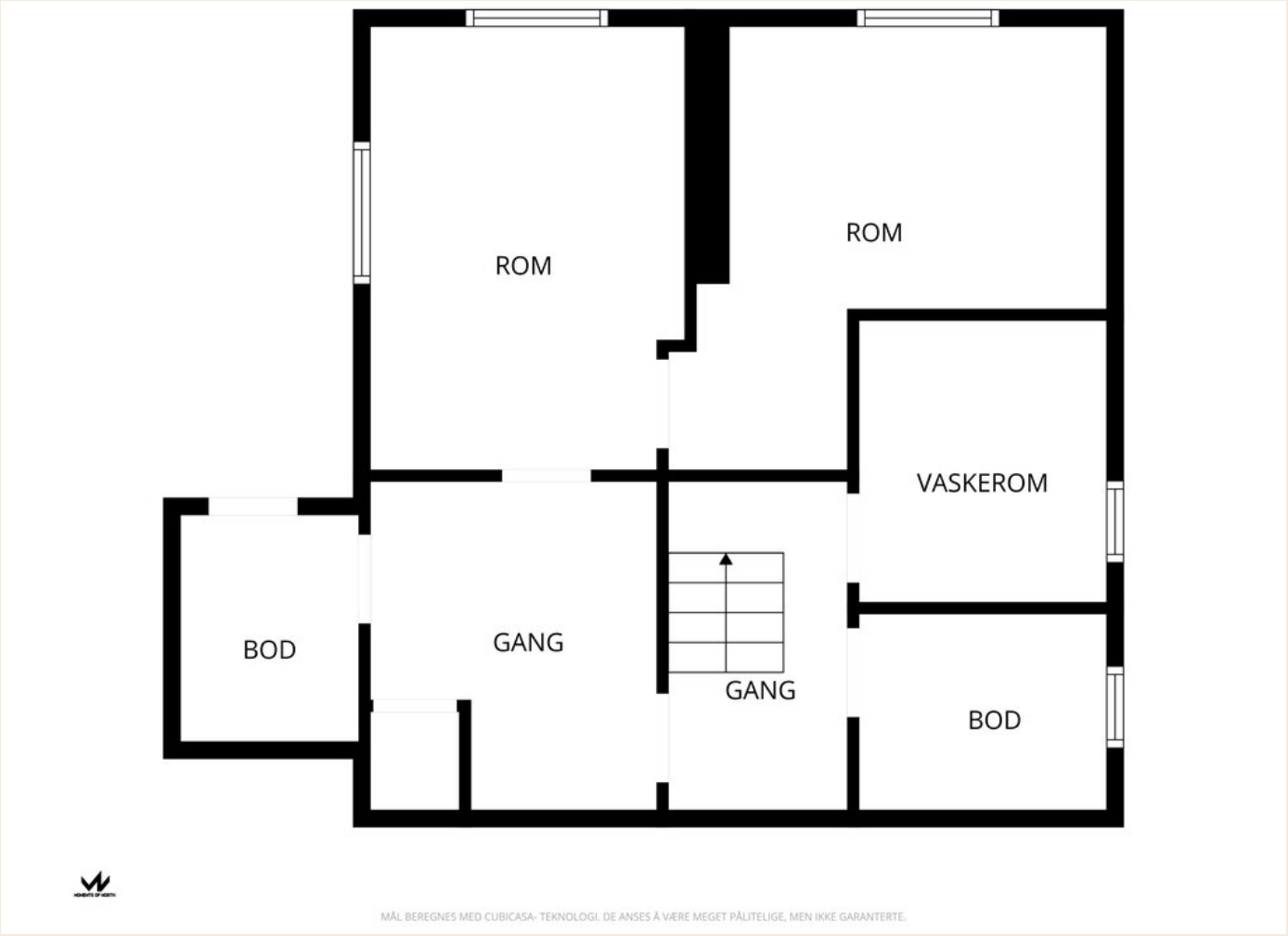
MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.




GAMING
ZONE



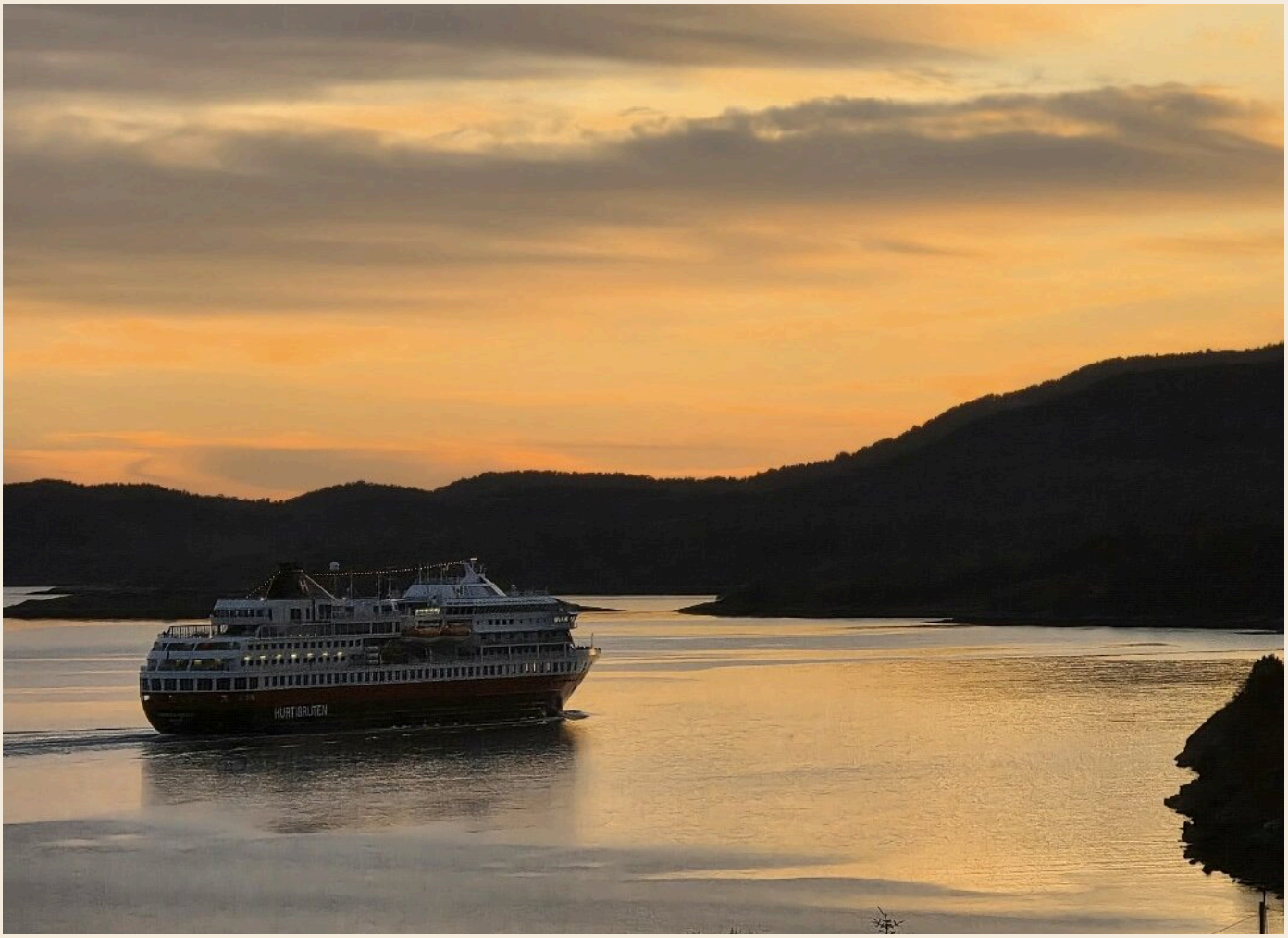


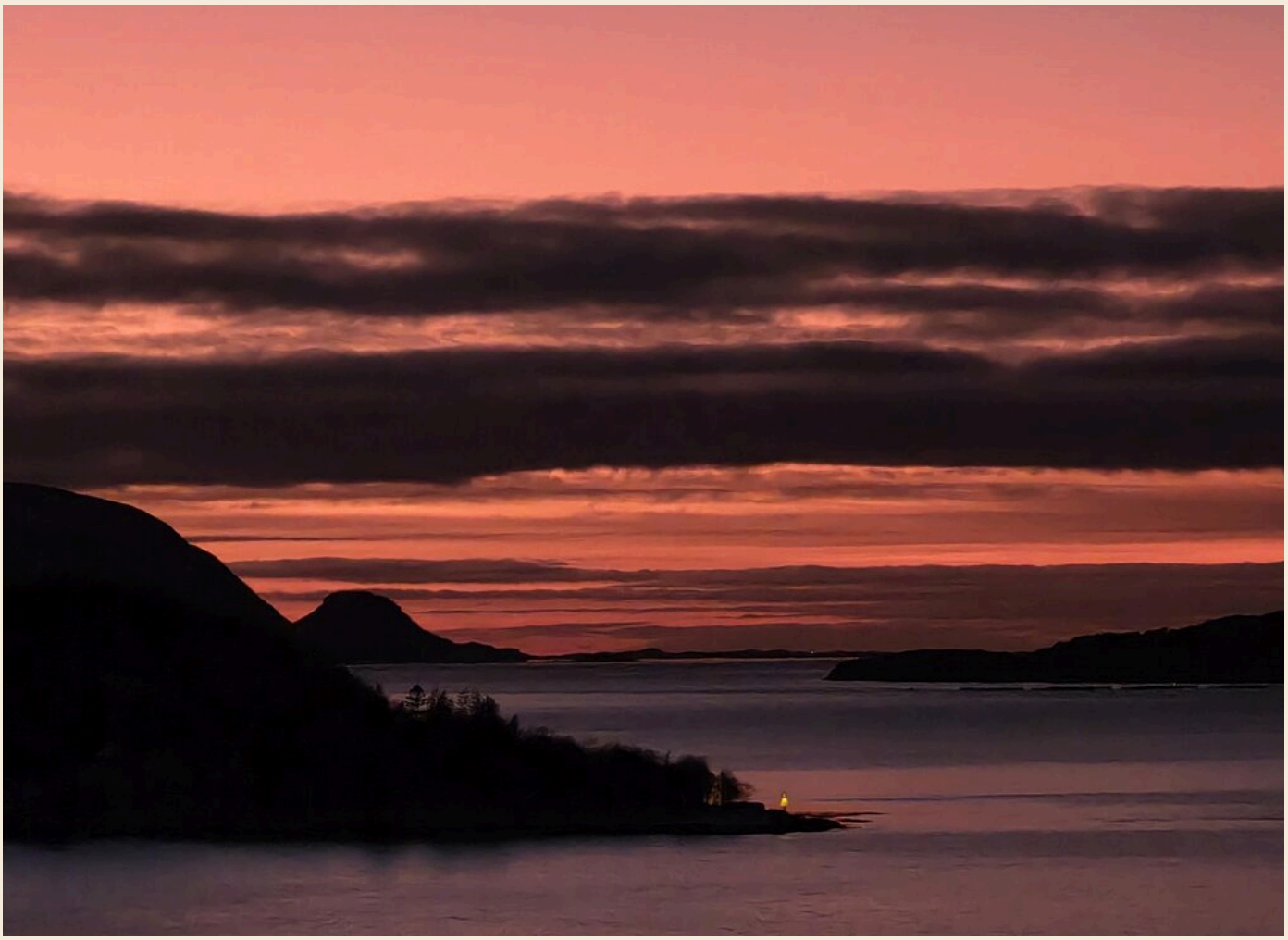

ROM
ROM
VASKEROM
BOD
GANG
GANG
BOD
MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.








HURTIGRUTEN



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
35-0097/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Idrettsveien 11, 8150 ØRNES
Gnr 61, bnr 226 (ideell andel 1/1) i Meløy kommune

Selgere
Marion Sofie Schjetne
Bjarne Alexander Johansen

Kjøpesum og omkostninger
2 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
73 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
74 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
94 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 024 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 044 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 190 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 207 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 47 kvm. Trapperom og 5 boder
Total BRA: 47 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Vindfang, hall m/trapp, stue/kjøkken, spisestue, soverom, toalettrom, bad/vaskerom og trapperom
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 17 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Trapperom, 4 soverom og bad
Total BRA: 48 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 17 kvm.

Innhold
Boligen har en meget praktisk planløsning fordelt over 3 plan, og inneholder:

1. etasje:
- Vindfang
- Hall m/trapp
- Stue/kjøkken
- Spisestue
- Soverom
- Toalettrom
- Bad/vaskerom
- Trapperom

2. etasje:
- Trapperom
- 4 soverom
- Bad

Underetasje:
- Trapperom
- 5 boder

Standard
Boligen fremstår som lys, romslig og med mange muligheter for den som ønsker å sette sitt eget preg. Her får du en solid bolig med sjel og karakter, hyggelig uteplass og et romslig areal som passer godt for både familier og par.

- 1. etasje -
Entrè/gang | Lys og innbydende entré med flislagt gulv. God plass til garderobeløsninger og praktisk adkomst videre til boligens oppholdsrom.

Stue | Romslig og lys stue med gode møbleringsmuligheter og plass til både sofagruppe og lesesone. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse.
Boligen har egen spisestue med god plass til større spisebord. Herfra er det utgang til balkong med fine solforhold, noe som gir en naturlig forlengelse av rommet og fine rammer for måltider og sosialt samvær i sommerhalvåret.

Kjøkken | Funksjonelt kjøkken fra 2004 med innredning med speildørsfronter i bjørk, laminat benkeplate og flislagt benk ved platetopp. God skap- og benkeplass gir et praktisk arbeidskjøkken med plass til spisebord.

Soverom | Soverom med god plass til seng og garderobeløsning. Kan også egne seg som kontor eller gjesterom.

Toalettrom | Boligen har også et separat og praktisk toalettrom i 1. etasjen. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant på vegg.

Bad/vaskerom | Pent og romslig flislagt bad som fremstår i en tidløs og funksjonell utførelse. Badet er praktisk planlagt med dusjløsning i egen nisje med skyvedører i glass, og rommet oppleves som både lyst og romslig. Innredning med servant med helstøpt platetopp, speildørsfronter i heltre og gode oppbevaringsløsninger. Mekanisk ventilasjon sørger for god luftutskiftning.

- 2. etasje -
Soverom | Det er totalt 4 soverom i 2. etasje. Alle rommene har god størrelse og plass til både dobbeltseng og garderobeløsning. Soverommene egner seg godt som både barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad | Boligen har i tillegg et bad i 2. etasje, noe som er svært praktisk i en travel hverdag og gir god komfort for både familie og gjester. Badet er innredet med dusjhjørne med skyvedører, servantinnredning og gulvmontert toalett.

- Underetasje -
Underetasjen består av hele fem boder som gir rikelig med lagringsplass. Her finnes også tekniske installasjoner og varmtvannsbereder. Etasjen gir gode muligheter for organisert oppbevaring og praktiske løsninger.

_____
Innvendige overflater |
Boligen preges innvendig av gulv med laminat med eikedesign eller tilsvarende, flislagt gulv i vindfang.
Vegger i hovedsak med malt overflate på panel/ tapet.
Tak med malte plater/ himlingsplater.

Tekniske installasjoner |
Det er montert varmepumpe i stue.
Vanntilførsel via kobberrør/ kobber med plastkappe.
Installasjon i tilbygg utført delvis med rør i rør med åpen tilkobling til kobber i kjeller.
Synlig del av avløp i plast. Ukjent utførelse av bunnledning og rør til kommunalt avløpsrør. Synlige rør i kjeller fra 2004.
Mekanisk avtrekk fra våtrom via vifte plassert i kaldt kvistrom.
Bereder plassert i kjeller.
El-anlegg i hovedsak som åpent anlegg der enkelte rom/ tilbygg har skjult installasjon, Sikringsskap med skrusikringer.
Boligen har røykvarslere sammenkoblet via WIFI.

Parkering
Parkering i garasje og på eiendommen. Eiendommen er tilrettelagt med ladeboks for elbil.

Modernisering og påkostninger
Ifølge selger er følgende utbedringer, oppgraderinger og påkostninger utført:

- Ny platting ved inngangspartiet
- Ny platetopp på kjøkken
- Nye gulv og gulvlister i 1. etasje
- Ny belysning, både innvendig og utvendig
- Sikringsskap i garasje med flere ledige kurser
- Klargjort med ladeboks for elbil
- Utvendig maling utført sommeren 2025
- Samtlige rom, med unntak av soverom i 1. etasje, er malt
- Kjøkken- og baderomsinnredninger er malt
- Alle innvendige dører er malt
- Nye dørhåndtak montert
- Yale Doorman elektronisk dørlås
- Varmepumpe installert høsten 2025
- Nye seriekoblede brannvarslere

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Står fra forrige eier at deler av drenering ble tatt iforbindelse med utbygg i 2003

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske

anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap før vi kjøpte huset. Montert elbillader 2024. Utført av Bravida Ørnes

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida Ørnes. Juli 2024.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Halsabygg tilbygg 2003

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Kom ca 1dl vann under ekstremvær å flom i gang i kjeller.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det er registrert vann i kjeller som kommer fra taket på garagen og imellom hus å garage. Dette kan forekomme hvis det er storm å regn. Tiltak for å fikse dette vil være å tette/ordne beslag imellom garasje og hus

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: 2 kjellerom gulv er lagt på mark fra gammelt av å har sunket ned

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra januar 2024 fra Nymo takst

Bygningssakkyndig
Svein Ole Nymo

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Tak var ved befaring dekket med snø. Nærmere inspeksjon derfor ikke mulig. Etter opplysning ved befaring er tak på opprinnelig bygg tekket med stålplater, på tilbygg er steinbelagte plater type Decra eller tilsvarende tekking. Takrenner og nedløp på hovedtak av aluminium. Liggende kledning fra 2004. Tak med plassbygget sperrekonstriksjon fra byggeår på opprinnelig bygg. Boligen har i 1. etasje og loft vinduer med isolerglass fra 2004. Boligen har malt hovedinngangsdør med glass, skyvedør i glass til balkong. Balkong oppført i impregnerte materialer. Bjelker montert i bjelkesko på vegg, bærende søyler og drager i ytterkant. Tettesystem montert mellom bjelkene i deler av balkongarealet. Tett rekkverk med stående kledning. Platting i impregnerte materialer anlagt foren hovedinngang.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig |
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Merk at det ikke er synlig tetting montert mellom balkong og vegg. Veggen har ikke synlig utvendig montert vindtetting/ papp. Spor etter fukt på svill under balkong.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Takkonstruksjon lavbygg: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Innvendig |
- Overflater - loft og tv-stue: Noe gjenstående arbeider med overflater og belistning i enkelte rom. Tak i TV-stue er defekt. Hull i laminatgulv under TV.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvik målt i spisestue.
- Rom Under Terreng: Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Krypkjeller: Det er manglende fuktsperre på bakken.

- Innvendige trapper - kjeller: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Innvendige dører - bad 1. etg: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Overflater Gulv på bad/vaskerom i 1. etasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad/vaskerom i 1. etasje: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Sanitærutstyrog innredning på bad/vaskerom i 1. etasje: Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.
- Ventilasjon på bad/vaskerom i 1. etasje: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Overflater Gulv på bad/vaskerom i 2. etasje: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulv er utført uten fall men har forhøyet terskel mot gang.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad/vaskerom i 2. etasje: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Ventilasjon på bad/vaskerom i 2. etasje: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner |
- Vannledninger -utekran: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Kobling til utekran utført med skrukobling i isolert vegg uten vannsikring.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tomteforhold |
- Drenering: Etter eiers opplysning har det ved ekstreem nedbør en gang kommet inn vann/ fukt på et sted i trapperom, kjeller.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig |
- Rom Under Terreng, tregulv: Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig Svikt/råteskade i tregulv/oppforet tregulv i innredet rom mot nord. Merk at konstruksjonen under tregulvet er ukjent. Hulltak og fuktkontroll i gulv vurdert som ikke hensiktsmessig. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig |
- Taktekking - tilbygg: Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Utvendige trapper: Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold |
- Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Oljetank: Ved hovedinngang er oppstikkende rør gjennom snøen antatt til bruk for påfylling av olje. Etter opplysning i tidligere takst er installasjoner i bakken sannsynligvis fjernet ved gravearbeider for endring av avløp/ fjerning av septiktank. Dette er ikke bekreftet og rørets funksjon og om det finnes oljeinstallasjon i bakken bør derfor undersøkes nærmere. Nedgravet oljetank kan ikke utelukkes.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Kombiskap (intregrert)
- Platetopp og konfyr (intregrert)
- Oppvaskmaskin

Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen:
- Frittstående kobiskap (kjeller)
- Frittstående fryseboks (kjeller)
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Mikrobølgeovn

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har

intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Varmepumpe i stue.

Informasjon om strømforbruk
Info strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 748,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp og brannsyn (feiing).
Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

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

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2025 var kr 5 953,08. Renovasjon blir fakturert kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 7500,- pr år, fra Water cirkle.
- Alarm ikke installert.
- Kabel-tv/internett fra Signal kr 999,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 3 444,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 675 537,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 702 148,- pr. 2024

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 485 kvm (Eiertomt)
Tomten er skrånende mot nordvest med flate partier opparbeidet på boligens side mot vei (sør) og mot nord.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger attraktivt til i et rolig og etablert boligområde på Mosvoll, med nærhet til sentrum og flotte omgivelser. Beliggenheten oppleves som svært barnevennlig og trygg, uten gjennomgangstrafikk både sommer og vinter. Området består hovedsakelig av familieboliger, med mange barn i ulike aldre, og et godt naboskap preget av hjelpsomme og trivelige naboer. Eiendommen byr på fin utsikt og gode lysforhold, samt god takhøyde og en flott spisestue som gir boligen en luftig og innbydende atmosfære.

Dagligvare:
Dagligvarebutikk ligger i gangavstand fra eiendommen, noe som gjør hverdagsinnkjøp enkelt og praktisk. I nærområdet finnes også øvrige servicetilbud som dekker daglige behov.

Skole og barnehage:
Eiendommen har gangavstand til barneskole, ungdomsskole og videregående skole. Dette gjør beliggenheten svært godt egnet for barnefamilier.

Shopping og servicetilbud:
Sentrumsområdene i nærheten byr på et variert utvalg av butikker, kaféer og servicetjenester. Her finnes alt man trenger i hverdagen, og beliggenheten kombinerer landlig ro med enkel tilgang til sentrale funksjoner.

Turområder:
Området byr på svært gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Populære turmål i nærområdet inkluderer Mosvoldskardet/Knutbu, Dybvikfjellet, Svartvasshamran og sentrumsrunden. Disse gir flotte naturopplevelser og fine turmuligheter året rundt.

Trening/sport og kommunikasjon:
Det er gangavstand til fotballbane og lekeplass, samt gode kollektivtilbud med buss, hurtigbåt, hurtigrute og ferge. Dette gir enkel adkomst både lokalt og regionalt, og gode muligheter for en aktiv og praktisk hverdag.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.09.1958.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Boligen ble modernisert i 2004 med tilbygg for spisestue, soverom og bad i 1. etasje. Det foreligger tegninger for utvidelsen av boligen og de ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boliger. Reguleringsplan med plannavn Mosvold I, felt B11, Planidentifikasjon1996001. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
ingen konsesjon.
Ingen odel.
Ingen boplikt/driveplikt.

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

1837/61/226:
31.12.2025 - Dokumentnr: 1578806 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

10.05.2001 - Dokumentnr: 5457 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1837 Gnr:61 Bnr:1

10.05.2001 - Dokumentnr: 5457 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:1837 Gnr:61 Bnr:1 Fnr:51

20.08.1956 - Dokumentnr: 301681 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1837 Gnr:61 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:1837 Gnr:61 Bnr:261
Rettighet hefter i: Knr:1837 Gnr:61 Bnr:263
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1837 Gnr:61 Bnr:1 Fnr:51
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Bildene ble tatt tidligere i år og boligen er i dag tømt.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Markedspakke med salgsoppgave kr. 21 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 26. mai 2026

Megler
Adrian Arntsen , Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97489277

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

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

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

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

Idrettsveien 11

Nabolaget Ørnes nord/Skipperbyen - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Spildra skole (1-7 kl.) 174 elever, 12 klasser	5 min 3.1 km
Ørnes skole (8-10 kl.) 142 elever, 9 klasser	20 min 1.9 km
Meløy videregående skole - Avd... 120 elever, 5 klasser	5 min 2.3 km
Meløy videregående skole	21 min

Ladepunkt for el-bil

LAD OPP - Ørnes - AC	6 min
Ørnes, Norway	10 min

Offentlig transport

Meløy rådhus Linje 200, 436, 442	6 min 0.5 km
Bodø lufthavn	1 t 42 min

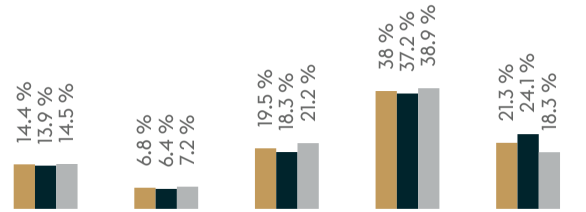
Barnehager

Reipå barnehage (1-5 år) 42 barn	8 min 6.9 km
Utsikten barnehage (1-5 år) 83 barn	11 min 8.6 km
Storvik barnehage (1-4 år) 4 barn	19 min 21.3 km

Dagligvare

Spar Ørnes	4 min
Coop Extra Ørnes	5 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Mosvolldalen kunstgress	11 min
Mosvoldalen grus	11 min
Meløy Sol- og Treningssenter	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 84/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Idrettsveien 11, 8150 ØRNES
MELØY kommune
gnr. 61, bnr. 226

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 14.01.2026 **Rapportdato:** 21.01.2026 **Oppdragsnr.:** 12310-1317 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** GO5977

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med opprinnelig byggeår 1956, påbygget og noe ombygget i 2004-05. Bad og kjøkken oppgradert ved ombyggingen. Det samme gjelder de tekniske anlegg, el og rør.
Tak på opprinnelig bygg er etter opplysning ved befaring av lakkerte stålplater, monterings år ukjent. Tak ved befaring dekket av snø. Øvrige utvendige overflater med dører og vinduer i stor grad oppgradert ved ombyggingen.
Boligen er i løpet av de to siste år innvendig oppgradert med behandling av overflater/ nye overflater på de fleste overflater i stue og kjøkken. Utvendig er vegger malingsvedlikeholdt.
Boligen er gjennomgående i normalt god stand, oppgraderingsåret tatt i betraktning.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Tak var ved befaring dekket med snø. Nærmere inspeksjon derfor ikke mulig.
Etter opplysning ved befaring er tak på opprinnelig bygg tekket med stålplater, på tilbygg er steinbelagte plater type Decra eller tilsvarende tekking.
Takrenner og nedløp på hovedtak av aluminium.
Liggende kledning fra 2004.
Tak med plassbygget sperrekonstriksjon fra byggeår på opprinnelig bygg.
Boligen har i 1. etasje og loft vinduer med isolerglass fra 2004.
Boligen har malt hovedinngangsdør med glass, skyvedør i glass til balkong.
Balkong oppført i impregnerte materialer. Bjelker montert i bjelkesko på vegg, bærende søyler og drager i ytterkant.
Tettesystem montert mellom bjelkene i deler av balkongarealet. Tett rekkverk med stående kledning.
Platting i impregnerte materialer anlagt foren hovedinngang.

INNVENDIG Gå til side

Boligen preges innvendig av gulv med laminat, parkettgulv i spisestue, flislagt gulv i vindfang. Vegger har i hovedsak malt overflate med panel/ tapet. Tak med malte plater/ himlingsplater.
Gulv i 1. etasje utført av bjelkelag. Merk at gulv i tilbygg, bad og vindfang er utført som støpt gulv på grunn/ betong.
Gulv i spisestue og soverom med bjelkelag over krypekjeller.
Gulv i kjeller som støpt gulv på grunn. To rom med tregulv. Ut fra byggeår antas gulv å være utført uten fuktsperre. Mer at alle rom i kjeller er boder der det ikke er utført måling av høydeforskjell i rom eller mellom rom. Radonsperre ikke montert.
Pipe fra byggeår. Pipe med røykkanal og luftepipe.
kjellerrom mot nord/vest er innredet med kledning på vegger, gulv med belegg/ lakkerte gulvbord. Begge rom har tregulv der skade er konstatert i gulv. På grunn av observert skade er hulltak ikke foretatt
Tilbygg stue og soverom har kryperom som er åpent/ tilgjengelig på to sider. Konstruksjonen fra undersiden tildekket med stubbloftplater eller tilsvarende plateløsning. Impregnerte bord under bjelker.

Trapp fra 1 til 2 etasje som malt tretrapp. Rekkverk med spiler.
Trapp til kjeller i lakkert utførelse. Enkelt rekkverk med håndløper.
Boligen har i 1. etasje innvendige dører i heltre lakkert furu fra 2004.
Dører i 2 etasje er lakkerte dører med finert, slett overflate. Dører antatt fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje utført i 2004. Ingen dokumentasjon for utførelse finnes.
Bad har flislagte vegger, malte plater i tak
Bad utført med to sluker med separat sluk i dusj adskilt. Fall på gulv i rom utenfor dusj målt til 7 mm. Lokalt fall i dusj målt til 5 mm men avgrenset med terskel på gulv.
Bad har ukjent membranløsning.
Bad har dusjløsning i nisje med skyvedør. Innredning med speildørsfronter i heltre, servant i helstøpt platetopp. To høye skap.
Mekanisk avtrekk med vifte plassert på kaldt loft.
Hulltak ved gulvlist i vindfang viser ingen unormale fuktforhold.

Bad 2 etasje
Bad utført ca 2004. Bad har flislagt gulv og vegger, malte plater i tak .
Bad innredet med dusj på vegg/ dusjhjørne, innre3dning med servant i helstøpt platetopp og gulvmontert toalett.
Rommet utført med to sluker. Gulv utført tilnærmet flatt. Lokalt lite fall i dusj.
Membran i gulv er ukjent. (Noe forsterkningsduk synlig i sluk under innredning.)
Innredning med profilpressede fronter, servant i heldekkende platetopp. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med skyvedører.
Hulltak (soverom) viser normale fuktforhold i vegg. Ingen målbar fukt registrert.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med speildørsfronter i bjørk. Laminat benkeplate. Flislagt benk ved platetopp. Innredning montert 2004.
Vifte over koketopp tilkoblet luftepipe.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har laminatgulv, vegger med malt tapet og plater i tak.
Rom innredet med gulvmontert toalett og servant på vegg.
Avtrekk via mekanisk vifte, tilluft via spalte under dør og ventil i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanntilførsel via kobberrør/ kobber med plastkappe. Installasjon i tilbygg utført delvis med rør i rør med åpen tilkobling til kobber i kjeller.
Merk at stoppekran er av eldre utførelse der tiltak med utskifting kan påregnes.
Synlig del av avløp i plast. Ukjent utførelse av bunnledning og rør til kommunalt avløpsrør. Synlige rør i kjeller fra 2004.
Mekanisk avtrekk fra våtrom via vifte plassert i kaldt kvistrom.
Bereder plassert i kjeller
Elanlegg i hovedsak som åpent anlegg der enkelte rom/ tilbygg har skjult installasjon, Sikringsskap med skrusikringer.
Boligen har røykvarslere sammenkoblet via WIFI.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygget oppført på byggegrunn av lokale masser.
Deler av dreneringen utskiftet/ montert ved tilbyggsåret 2004.
Terreng rundt boligen ved befaringen dekket med snø. Det er derfor

Beskrivelse av eiendommen

uklar tilstand på murplast på grunnmur.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

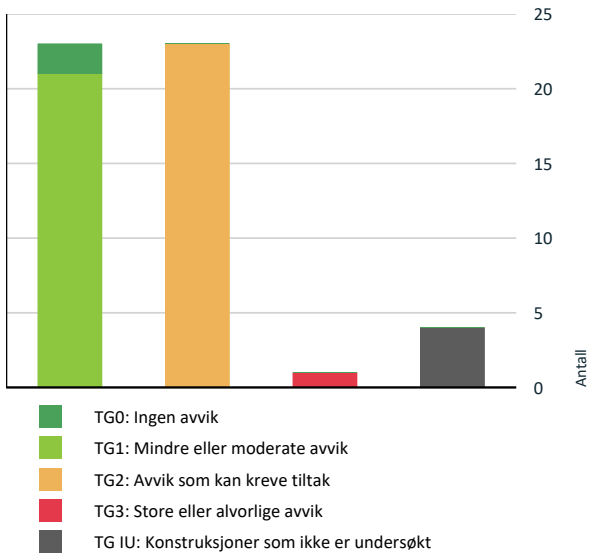
Enebolig

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

Tegninger 1:100 fra Meløy kommunes arkiv.

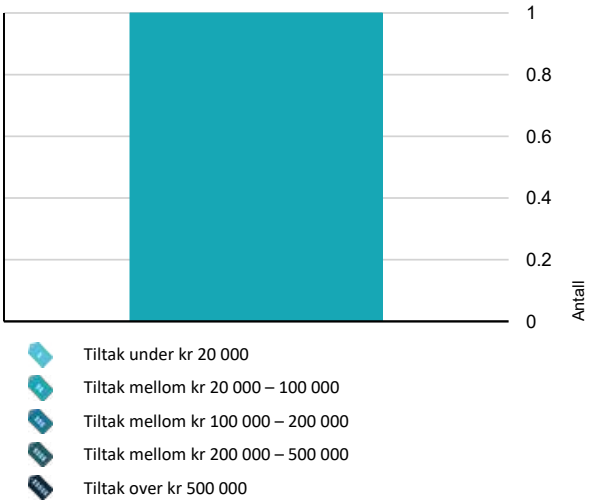
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det var ved befaring snø på bakke og tak. Kommentarer i rapporten er skrevet med de begrensinger dette gir.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng, tregulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking - tilbygg	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon lavbygg	Gå til side
Innvendig > Overflater - loft og tv-stue	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - kjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - bad 1. etg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger -utekran	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad / vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad / vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad / vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad / vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Fra opprinnelige tegninger som er stemplet og godkjent i 1956.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen gjennomført med standard og byggestil fra tilbyggsår/ oppgradering 2004 og en del nye overflater fra siste år.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Tilbygg for spisestue, soverom og bad i 1. etasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tak var ved befaring dekket med snø. Nærmere inspeksjon derfor ikke mulig.
Etter opplysning ved befaring er tak på opprinnelig bygg tekket med stål/ aluminiumsplater. Tilstandsgrad satt ut fra antatt alder på tekking.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Montasje år for tekking på hovedtak er ukjent men tekking vurderes til å være over 30 - 35 år. Ingen avvik registrert ut fra at taket var snødekket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Kontroll av hovedtak bør utføres ved snøfritt tak.

TG 2 Taktekking - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tak var ved befaring dekket med snø. Nærmere inspeksjon derfor ikke mulig. Etter opplysning i tidligere takst er det på tilbygg steinbelagte plater type Decra eller tilsvarende tekking.

Årstall: 2004 **Kilde:** Kontaktperson

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

Taket var ved befaring snødekket. Kontroll ikke mulig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Kontroll bør utføres ved snøfritt tak.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp på hovedtak av aluminium. Plastrenner på tilbygg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner på hovedtak montert ved legging av tekking. År ukjent. Renner tilbygg antatt montert 2004. Tilstandsgrad satt ut fra type renner kombinert med alder på renner. Ved befaring var det stormskade på renne mot øst, tilbygg.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Etter eiers opplysning blir skadet del av renne skiftet som forsikringssak.



Taknedløp ført til rør i bakken.

Tilstandsrapport



Plastrenne på tilbygg



Aluminiumsrenne på opprinnelig bygg



Skadet renne takflate mot øst.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende kledning fra 2004. Merk at det ikke er montert utvendig vindsperre på asfaltplater bak kledning. Utvendig kledning er malingsbehandlet siste år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Merk at det ikke er synlig tetting montert mellom balkong og vegg. Veggen har ikke synlig utvendig montert vindtetting/ papp. Spor etter fukt på svill under balkong.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montering av beslag i overgang mellom bordkledning og balkongdekke bør utføres for å sikre mot fukt til svill.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår på opprinnelig bygg.

Vurdering av avvik:

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

Synlig misfarging av undertaket i deler av konstruksjonen. Ved befaring var det rim på gjennomgående spiker i deler av taket. Manglende lufting av takkonstruksjonen kan føre til kondens som over tid kan føre til fuktskade.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting av tak konstruksjonen bør utbedres for å sikre mot fukt i konstruksjonen.





Ingen lufting ved takfot.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon lavbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak over tilbygg med plassbygget sperrekonstruksjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Adkomst etablert til tak over lavbygg, del over soverom og bad. Ingen skade observert ved befaring. Takkonstruksjon uten lufting ved takfot. Merk at spisestue har innvendig skråtak som medfører at det ikke er inspeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.

Ingen skade observert ved befaring men lufting av kaldt kryperom bør etableres.



Konstruksjon , del mot sør.



Ingen lufting etablert ved takfot



Konstruksjon, del mot nord,

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har i 1. etasje og loft vinduer med isolerglass fra 2004.



Vindu i stue.



soverom vest.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedinngangsdør med glass. Skyvedør i glass til balkong.

Tilstandsrapport



Skyedør til balkong fra stue.



Hovedinngangsd

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong oppført i impregnerte materialer. Bjelker montert i bjelkesko på vegg, bærende søyler og drager i ytterkant.
Tettesystem montert mellom bjelkene i deler av balkongarealet for tilnærmet tett tak foran kjeller.
Merk at del av balkongen ved befaring var snødekket. Vurdering/ tilstandsgrad satt ut fra synlig del.





Kledning mellom bjelker i balkong

TG IU Utvendige trapper

Beskrivelse

Platting /trapp i impregnerte materialer anlagt foran hovedinngang og langs vegg mot vei.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Platting ved befaring snødekket.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Kontroll kan utføres ved snøfri platting.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen preges innvendig av gulv med laminat med eikedesign eller tilsvarende, flislagt gulv i vindfang. Vegger i hovedsak med malt overflate på panel/ tapet. Tak med malte plater/ himlingsplater. Rom i 1 etasje er i hovedsak oppgradert med nye overflater/ vedlikeholdte overflater siste år.

Tilstandsrapport



Eksempel overflater: Gulv-vegg i stue.



Gjenstående arbeider i loft.

TG 2 Overflater - loft og tv-stue

Beskrivelse

Loft har overflater med malter plater på vegger, laminatgulv og malte plater/ malt panel i tak. Tv-stue i 1. etasje har laminatgulv, malte vegger og malerpapp i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe gjenstående arbeider med overflater og belistning i enkelte rom. Tak i TV-stue er defekt. Hull i laminatgulv under TV.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rom bør ferdigstilles med komplettering av overflater og belistning. Tak i stue må utskiftes.



Eksempel: Manglende belistning.



Defekt tak i tv-stue.



Hull/ skade i laminatgulv under TV

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv i 1. etasje utført av bjelkelag. Vurdering av høydeavvik utført med stikkprøvemåling med laser. Det kan derfor være andre avvik i deler av gulvet som ikke er kontrollert.
Merk at gulv i tilbygg, -bad og vindfang er utført som støpt gulv på grunn/ betong.

Vurdering av avvik:

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

Avvik målt i spisestue.

Konsekvens/tiltak

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

Gulvet fungerer i dagens tilstand. Skal gulvet en gang oppgraderes kan avretting vurderes.

Tilstandsrapport



Avviksmåling med laser og stikkprøver.

TG 1 Etasjeskiller - tilbygg øst

Beskrivelse

Gulv i spisestue og soverom med bjelkelag over krypekjeller. Parkettgulv i stuedel.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Gulv mot grunn - betonggulv

Beskrivelse

Gulv i kjeller som støpt gulv på grunn, flislagt i enkelte rom. Ut fra byggeår antas gulv å være utført uten fuktsperre. Merk at alle rom i kjeller er boder der det ikke er utført måling av høydeforskjell i rom eller mellom rom. Kjeller er å anse som "grovkjeller". Ingen fuktgjennom gulv/ på gulv registrert ved befaring men deler av rom var dekket med lagrede varer. Nærmere undersøkelse bør derfor utføres etter at rom er tømt.



Eksempel: Bod i kjeller med flislagt gulv og malte vegger panel/betong. Rom har innlagt vann og påkobling for vaskemaskin.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe fra byggeår. Pipe med røykkanal og luftepipe. Ildsted/ klebersteinsovn montert i stue.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bakvegg har i store deler åpen/ malt betongkonstruksjon. Hulltak derfor ikke hensiktsmessig.

Vurdering av avvik:

• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er mangelfull ventilering av rom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstrekkelig/øket ventilering av rom i kjeller må etableres.

TG 3 Rom Under Terreng, tregulv

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

kjellerrom mot nord/vest er innredet med kledning på vegger, gulv med belegg/ lakkerte gulvbord. Begge rom har tregulv der skade er konstatert i gulv. På grunn av observert skade er hulltak ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Svikt/råteskade i tregulv/oppforet tregulv i innredet rom mot nord. Merk at konstruksjonen under tregulvet er ukjent. Hulltak og fuktkontroll i gulv vurdert som ikke hensiktsmessig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

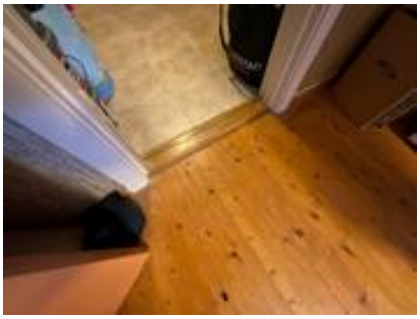
Gulv må åpnes for å avdekke konstruksjon og tilstand under gulvet. Tiltak med nytt gulv / reparasjon av konstruksjon må utføres. Endring av konstruksjonen må vurderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Gulv med belegg. Merkbar svikt i gulv.



Tregulv ved dør til gang.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilbygg stue og soverom har kryperom som er åpent/ tilgjengelig på to sider. Konstruksjonen fra undersiden tildekket med stubbloftplater eller tilsvarende plateløsning. Impregnerte bord under bjelker.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Fuktsperre bør etableres på bakken for å hindre opp fukting i kryperom fra jord-fukt.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsperre på bakken bør etableres.

For å sikre mot oppfukting av treverk og stubbeloftplater i gulv bør fuktsikring på bakken etableres. Gjelder særlig bakre del.



Stubbeloft under stue/ tilbygg



Stubbeloft under tilbygg

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra 1 til 2 etasje som malt tretrapp med teppe lagt i trinn. Rekkverk med spiler.



Rekkverk med stående spiler



Trapp til loft

TG 2 Innvendige trapper - kjeller

Beskrivelse

Trapp til kjeller i lakkert utførelse. Enkelt rekkverk med håndløper.

Vurdering av avvik:

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen utført med åpent rekkverk (kun håndløper).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Åpning i rekkverk bør sikres. Håndløper bør monteres på vegg.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har i 1. etasje gjennomgående innvendige dører i heltre furu fra 2004. Dører er malt siste år

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Innvendige dører - 2. etasje

Beskrivelse

Dører i 2 etasje er lakkerte dører med finert, slett overflate. Dører antatt fra byggeår.

TG 2 Innvendige dører - bad 1. etg

Beskrivelse

Dør til bad i heltre furu fra 2004. Dør malt siste år.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Dør til bad er skjev og er "selvlukkende".

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD / VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad utført i 2004. Ingen dokumentasjon for utførelse finnes.



Vaskeromsdel



Innredning og dusjisje.

1. ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad har flislagte vegger, malte plater i tak

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Gulv og vegg i dusjnisje



Sluk i dusj

1. ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Bad utført med to sluker adskilt med skyvevegg mot dusjsonen. Separat sluk i dusj, Fall i rom utenfor dusj målt til 7 mm. Lokalt fall i dusj til sluk målt til 5 mm avgrenset mot øvrig rom med terskel på gulv.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist fall på gulv til sluk men fall er mindre enn dagens krav. Ingen oppkant på membran i dør mot gang er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Badegulv har ikke fall etter dagens krav til våtrom. Tiltak med etablering av vannstopp i dør til gang bør utføres for å sikre mot vann til tørre rom ved eventuell lekkasje.

1. ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Bad har ukjent membranløsning.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Ingen synlig membran i sluk. Klemming av evt membran til sluk med klemring ikke synlig i sluk.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Manglende/defekt membran i gulv gir fare for vann til tørre konstruksjoner med påfølgende fuktskade.



Sluk i dusj.



Sluk ved vaskemaskin

1. ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad har dusjløsning i nisje med skyvedør i glass. Innredning med speildørsfronter i heltre, serbvant i helstøpt platetopp. To høye skap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Fuktskade/ svelling i skap under servant

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Lokale tiltak bør utføres/ utbedres.



Skade i bunn av skap.



Innredning med servant i helstøpt platetopp.

1. ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk med avtrekksvifte plassert på kaldt loft.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilluft via luftespalte i dør og ventil i vindu. Spalte under dør tilfredsstiller ikke krav til tilluft til våtrom.

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

Lufterspalte i dør bør endres slik at tilstrekklig tilluft til bad oppnås.



Avtrekkskanal i tak ved dusj.



Luftespalte under dør tilfredsstiller ikke krav til tilluft.



Åpningsbart vindu med ventil.

1. ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling i borehull ved gulvlist i vindfang viser ingen unormale fuktforhold.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad etter opplysninger i tidligere takst oppgradert ca 2004. Bad har flislagt gulv og vegger. Bad innredet med dusj på vegg/ dusjhjørne, innredning med servant i helstøpt platetopp og gulvmontert toalett.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad har flislagt gulv og vegger.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv utført med to sluker. Gulv utført tilnærmet flatt. Lokalt lite fall i dusj.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv er utført uten fall men har forhøyet terskel mot gang.

Konsekvens/tiltak

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

Gulvet fungerer i dagens tilstand men vær obs på at manglende fall vil føre til at vann vil bli stående ved fritt vann på gulv. Gulvet tilfredsstiller ikke dagnes krav til fall på gulv i våtrom. Terskel mot gang må ikke fjernes.



Overgang gulv - vegg.



Forhøyet kant i dør til gang.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Mwembran i gulv er ukjent. Noe duk av ukjent fabrikat er synlig i sluk under innredning.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Ukjent membranløsning fra 2004. Ingen lekkasje/fuktskade observert ved befaring. Membranens alder tilsier at over halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Ingen dokumentasjon for membranløsning finnes for badet. Membran av ukjent utførelse og kvalitet. Om mulig bør det gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke membran og kvalitet.



Sluk ved innredning

Tilstandsrapport



Sluk i dusj.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilpressede fronter, servant i heldekkende platetopp. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med skyvedører.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk via vifte plassert i kvistrom. Ingen etablert tilluft til rommet.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

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

Badet har minimalt med tilluft. Tilluft bør etableres fra gang ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluft ved dør/ gjennom dør bør etableres.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Måling i boret hull viser normale fuktforhold i vegg. Ingen skadelig fukt registrert.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med speildørsfronter med malt overflate. Laminat benkeplate. Flislagt benk ved platetopp, overmalt. Innredning montert 2004, malingsoppgradert 2024-25.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Vifte over koketopp tilkoblet luftepipe.

Årstall: 2004 **Kilde:** Andre opplysninger: Avtrekkshette antas være fra oppgraderings år kjøkken. Ingen opplysninger foreligger.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har laminatgulv, vegger med malte plater/ tapet og plater i tak.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Rom innredet med gulvmontert toalett og servant på vegg. Toalettrom har mekanisk avtrekk via vifte plassert i loft. Tilluft via spalte under dør og ventil i vindu.



Avtrkk via vifte i kaldt kvistrom.



Åpningsbart vindu med ventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførsel via kobberrør/ kobber med plastkappe. Installasjon i tilbygg utført i hovedsak med rør i rør med åpen tilkobling og overgang til kobber rør i kjeller.
Merk at stoppekran er av eldre utførelse der tiltak med utskifting kan påregnes.



Synlig kobber ør i kjeller.



Synlig/ åpen samlestokk for overgang til rør i rør.



Synlig/ åpen samlestokk for overgang til rør i rør.

Tilstandsrapport



Stoppekran i bod av gammel type.

TG 2 Vannledninger -utekran

Beskrivelse

Vanntilførsel til utekran ved hovedinngang utført med plastbelagte kobberrør. Koblingspunkt i åpen isolering bak luke i vindfang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det er avvik:

Kobling til utekran utført med skrukobling i isolert vegg uten vannsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Koblingspunkt i vegg bør sikres mot lekkasje til isolering i vegg. Eventuell fukt må ledes ut.



Luke med kobling til utekran. Koblinger utført med skrukobling i vegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig del av avløp i plast. Ukjent utførelse av bunnledning og rør til kommunalt avløpsrør. Synlige rør i kjeller fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Tilstandsgrad satt ut fra at alder og kvalitet på bunnledninger er ukjent. Lufting av avløp ført til kaldt kvistrom. Fuktig luft strømmer fritt til kvistrommet.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Mulighet for fuktig luft til kvistrommet. Rør for lufting må føres til friluft.



Avløpsrør synlig i kjeller.



Lufting kloakk avsluttet i kvistrom.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra våtrom via vifte plassert i kaldt kvistrom. Øvrige rom med naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer og ventil i yttervegg/ vindu,



Avtrekksvifte i kvistrom.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe montert i stue.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder plassert i kjeller

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad sat ut fra tankens alder.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak men vær obs på tankens alder.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elanlegg i hovedsak som åpent anlegg der enkelte rom/ tilbygg har skjult installasjon, Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004 Anlegget oppgradert ved utbygging utført i 2004. Merk at deler av anlegget er av eldre dato/ ukjent alder.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring finnes for arbeider utført på bestilling av dagens eier. (Tilførsel garasje, fordelingsskap og el-bil lader)

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Anlegget oppgradert i 2004. Ny tilførselskabel til garasje.
Fordelingsskap montert i garasje. Elbillader montert i garasje.
Ut fra alder på anleggets eldste del/ opprinnelig del kan utvidet kontroll vurderes. Kursfortegnelse i sikringsskap må oppdateres med nye kurser. Kursfortegnelse må monteres i fordelingsskap, garasje.



Sikringsskap med automatsikringer



Fordelerskap med sikringer i garasje

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Deler av dreneringen utskiftet/ lagt ned ved tilbyggsåret 2004. Terreng rundt boligen ved befaringen dekket med snø.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn er alder ett symptom som legges til grunn i vurderingen av estimert restlevetid.
Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Holdes under oppsikt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Etter eiers opplysning har det ved ekstreem nedbør en gang kommet inn vann/ fukt på et sted i trapperom, kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nærmere undersøkelse ved snøfri bakke bør utføres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Opprinnelig del har betonggrunnmur fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Malt puss har i enkelte områder riss/ mindre sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak for å overflatebehandle pusset mur bør utføres. Rissdannelse følges opp over tid.



Murpuss med synlig rissdannelse.

TG 1 Grunnmur og fundamenter - tilbygg

Beskrivelse

Grunnmur for tilbygg utført i murt leca, utvendig pusset. Grunnmur er i kryperom åpen leca-mur.
Fremre del av tilbygg oppført på søyler av søyleblokk i betong/ kryperom.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Snødekket tomt gjør vurdering av fallforhold umulig. Eiendommen ligger i skrånende terreng med gode muligheter for avrenning vekk fra boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Avrenning fra boligen må kontrolleres, evt må tiltak for å sikre god avrenning utføres.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Ved hovedinngang er oppstikkende rør gjennom snøen antatt til bruk for påfylling av olje. Etter opplysning i tidligere takst er installasjoner i bakken sannsynligvis fjernet ved gravearbeider for endring av avløp/ fjerning av septiktank. Dette er ikke bekreftet og rørets funksjon og om det finnes oljeinstallasjon i bakken bør derfor undersøkes nærmere. Nedgravet oljetank kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk på balkong er skadet i storm. Nytt rekkverk monteres som forsikringssak.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverk på balkong monteres som forsikringssak etter storm.



Brannslukningsapparat i kjeller



Røykvarslere i alle etasjer.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeår fra byggesøknad.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført på fundamenter og gulv i plass støpt betong. Vegg over mur utført i bindingsverk utvendig kledd med liggende, malt trekledning. Tak utført med enkel plassbygget sperrekonstruksjon. Tekking ved befaring dekket med snø. Takrenner montert.
Inngangsdør i side mot hovedinngang, garasjeport/ vippeport i front. Strøm innlagt i garasje med fordelingsskap/ sikringsskap i garasje. El-bil lader montert.
Bod oppført i bakkant som del av garasje.

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale kostnader, vann, avløp og brannsyn/ feiing (vannmåler ikke montert). Kostnad fra 2025.	Kr.		16 748
Eiendomsskatt innført i Meløy Kommune fra 2024. Beløp oppgitt er for 2025.	Kr.		3 444
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**20 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 900 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**100 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 000 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	95			95	17
2. Etasje	48			48	
Kjeller	47			47	
SUM	**190**				**17**
SUM BRA	**190**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, stue/kjøkken, spisestue, soverom, toalettrom, bad / vaskerom, trapperom		
2. Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, soverom 4		
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		

Kommentar

Kjeller er i rapporten medtatt som grovkjeller (S-rom). I 1 etasje er trapperom til kjeller S-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger 1:100 fra Meløy kommunes arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		17		17		2	19
SUM		**17**				**2**	**19**
SUM BRA	**17**						

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	136	54
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Svein Ole Nymo	Takstingeniør
	Bjarne Alexander Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1837 MELØY	61	226	0	0	485.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Idrettsveien 11

Hjemmelshaver
Johansen Bjarne Alexander, Schjetne Marion Sofie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i etablert boligområde i nedre del av Mosvolddalen like ved Ørnes sentrum i Meløy kommune. Fra eiendommen er gode utsiktsforhold mot fjorden, Ørnes sentrum og Hurtigrutens innseiling til Ørnes. Utsikten er noe avgrenset mot sør av bolig på naboeiendom.
Fra eiendommen er gangavstand til Ørnes handelssentrum med dagligvarebutikker og en del spesialforretninger. Meløy kommunes rådhus ligger i samme området.
Ørnes er kommunens administrasjonssenter og er i tillegg også kommunikasjonssenter for anløp av hurtigrute, hurtigbåt og ferje. Det er også offentlig kommunikasjon med buss nord/ sør langs FV17 fra bussholdeplass ved rådhuset.

Adkomstvei

Adkomst via Idrettsveien til stikkvei inn på eiendommen. Oppstillingsplass for bil på vei foran garasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan med plannavn Mosvold I, felt B11, Planidentifikasjon1996001.Reguleringsformål: Boliger.

Om tomten

Tomten er skrånende mot nordvest med flate partier opparbeidet på boligens side mot vei (sør) og mot nord.
Tomten ved befaring dekket av snø.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnkart	05.01.2026		Gjennomgått	1	Ja
Matrikkelbrev	05.01.2026		Gjennomgått	11	Nei
Planstatus med planbestemmelser			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	04.05.1960	Ferdigattest opprinnelig bygg.	Gjennomgått	2	Nei
Tegning opprinnelig bygg	20.08.1956		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	26.11.2003	1:100 tegninger for byggesøknad, tilbygg. Merk at enkelte bygningsdeler i søknad ikke er utført.	Gjennomgått	6	Nei
Kommunale avgifter og gebyrer	02.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	14.01.2026	Energikarakter E.	Gjennomgått	4	Nei
Branntilsyn Salten Brann	06.05.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	
2	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GO5977

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

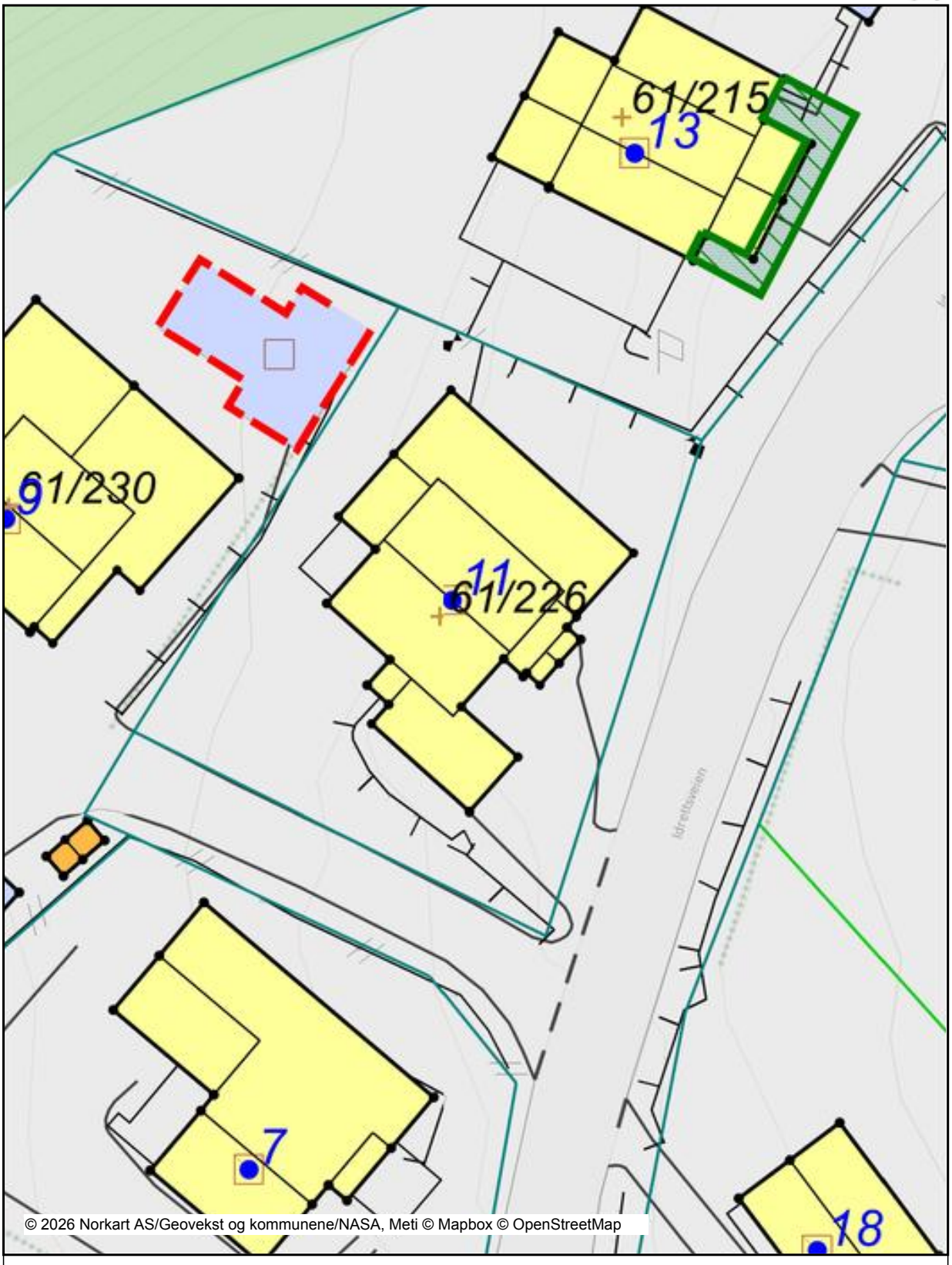
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Gnr. 61/226

Dato: 05.01.2026 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Schjetne, Marion Sofie	9578-5999-4-2298391	2026-01-05 20:48:30
Johansen, Bjarne Alexander	9578-5997-4-674669	2026-01-05 20:47:04

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
5. jan. 2026

Oppdragsnummer
35-0201/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Idrettsveien 11, 8150 ØRNES

Meglerfirma
Nordvik Bodø

Selgere
Marion Sofie Schjetne, Bjarne Alexander Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 101417684
Forsikret i: Watercirkel

Utført arbeid

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

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

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

Arbeid som er utført: Står fra forrige eier at deler av drenering ble tatt iforbindelse med utbygg i 2003

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap før vi kjøpte huset. Montert elbillader 2024. Utført av Bravida Ørnes

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida Ørnes. Juli 2024.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Halsabygg tilbygg 2003

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Kom ca 1dl vann under ekstremvær å flom i gang i kjeller.

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

Ja

Beskriv: Det er registrert vann i kjeller som kommer fra taket på garagen og imellom hus å garage. Dette kan forekomme hvis det er storm å regn. Tiltak for å fikse dette vil være å tette/ordne beslag imellom garage å hus

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

Nei

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

Ja

Beskriv: 2 kjellerom gulv er lagt på mark fra gammelt av å har sunket ned

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra januar 2024 fra Nymo takst

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 35-0201/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Johansen, Bjarne Alexander	**2026-01-05**	**Schjetne, Marion Sofie**	**2026-01-05**

Identifikasjon

bankID Johansen, Bjarne Alexander

Identifikasjon

bankID Schjetne, Marion Sofie

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Idrettsveien 11, 8150 ØRNES**	
Dato for energimerking **14.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245962**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **188600190**
Gårdsnummer **61**	Bruksnummer **226**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **190 m²**	Oppvarmet bruksareal **190 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **269.93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **327.57 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **62239 kWh**



Idrettsveien 11, 8150 ØRNES

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 26: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 27: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

FERDIGATTEST'

Torleif Eide Nilsen, Ørnes
boligbygg på festetomt av gnr. 61, bnr.1 i Meløy.

Den 19.september d.å. var undertegnede på inspeksjon i boligbygget til herr Torleif Eide Nilsen, Ørnes, for om mulig å gi ferdigattest på bygget.

Bygget ble gjennomgått fra kjeller til loft, og en fant følgende å bemerke:

Kjeller. All innredning i kjeller mangler, kjellerdør ut til det fri er heller ikke insatt. Ca. 1/4 av kjellergulvet er ferdigstøpt og pusset. Grunnledningene er lagt, og septiktank like utenfor kjellermur er montert.

I etg. Alt bygningsmessig arbeid er utført, det samme for sanitæranlegget. Ingen av rommene er malt.

II etg. Alt bygningsmessig arbeid er utført. Badekarret og utslagsvask på badet mangler, sanitæranlegget er ellers i orden. Ett av rommene er malt, ellers er det umalt i II etg. også.

Utvendig. Utvendig er alt bygningsmessig arbeid utført. Blikkenslagerarbeidet er også utført. Da det er etterisolert kledning er det ikke nødvendig med utvendig maling untatt på vindusrammer, vindskier m.m., og det er malt. Alt utvendig arbeid kan derfor erklæres for å være utført.

HERREDSTEKNIKEREN I MELØY, den 19.sept. 1958.

John H. Ness

John H. Ness.

FERDIGATTEST.

Torleif Eide Nilsen, Örnes
boligbygg på festetomt av gnr. 61, bnr. 1 i Meløy.

Den 19.september d.å. var undertegnede på inspeksjon i boligbygget til herr Torleif Eide Nilsen, Örnes, for om mulig å gi ferdigattest på bygget. Bygget ble gjennomgått fra kjeller til loft, og en fant følgende å bemerke:

Kjeller. All innredning i kjeller mangler, kjellerdör ut til det fri er heller ikke innsatt. Ca. 1/4 av kjellergulvet er ferdigstöpt og pusset. Grunnledningene er lagt, og septiktank like utenfor kjellermur er montert.

I. etg. Alt bygningsmessig arbeid er utfört, det samme for sanitæranlegget. Ingen av rommene er malt.

II. etg. Alt bygningsmessig arbeid er utfört. Badekarret og utslagsvask på badet mangler, sanitæranlegget er ellers i orden. Ett av rommene er malt, eller er det umalt i II.etg. også.

Utvendig. Utvendig er alt bygningsmessig arbeid utfört. Blikkenslagerarbeidet er også utfört. Da det er etternitt-kledning er det ikke nödvendig med utvendig maling untatt på vindusrammer, vindskier m.m., og det er malt. Alt utvendig arbeid kan derfor erklæres for å være utfört.

HERREDSTEKNIKEREN I MELÖY, den 19.september 1958.

John H. Ness

Ved inspeksjon av ovennevnte boligbygg den 4. mai d.å. fant en at alle de påpekte mangler ved inspeksjon den 19.september 1958 var utfört.
Alt arbeid med innredningen i kjelleren, alt malingsarbeid, og sanitæranlegget i hele huset er nu ferdig.
Bygget kan derfor erklæres for å være fullfört.

HERREDSTEKNIKEREN I MELÖY, den 4.mai 1960

John H. Ness

1886 C 01 9C 01 (III)

(2)

MELØY KOMMUNE

PLAN OG UTVIKLINGSAVDELING

PLAN/ BYGGESAK

	Dato 15.12.2003
Arkivsaksnr.	03/20103
Arkivkode	L42
Objektkode	GNR 61/226
Vår ref.	021168/03
Deres ref.	
Byggesaknr.	***M-0241/03***

Anton Larsen
Rømmesveien 7

7300 ORKANGER

Svar på melding om tiltak

Melding er mottatt her 26.11.2003, med tillegg mottatt 28.11.2003 og 11.12.2003.

Gjelder:	*Tilbygg. Enebolig*
Areal:	*Bebygd areal: Tilbygg bolig 49m2, garasje 18m2*
Byggested:	*Idrettsveien 11, gnr. 61 bnr.226*
Tiltakshaver:	*Anton Larsen*

Dispensasjon fra reguleringsplan Mosvold 1, er innvilget i sak PLU 232/03.
Vilkårene for å behandle saken i henhold til plan- og bygningsloven § 86a er etterkommet.

KOMMENTAR
I henhold til plan- og bygningsloven § 86a har byggesakskontoret ingen merknader til meldingen. Følgende må etterkommes:

- Behandlingsgebyret må betales innen 2 uker.
- Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningslov med underliggende regelverk.
- I forbindelse med etablering av ny avkjørsel til eiendommen, må det søkes særskilt om avkjørselstillatelse. Søknaden om avkjørselstillatelse sendes til Meløy kommune.

Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningsloven § 96.

Tiltakshaver må varsle byggesakskontoret når arbeidet **igangsettes** og når det er **ferdig**.

Med hilsen

Dagfinn Stavdal
Plan og utviklingssjef

Hallgeir Elnan
byggesaksbehandler

Kopi: Ligningskontoret i Meløy, Kystveien 4, 8150 ØRNES

Postadresse

Telefon 75 72 15 00
Telefaks 75 72 15 71
E-post plan.drift@meloy.kommune.no

Saksb. Hallgeir Elnan
Telefon 75 72 15 83
E-post

MELØY kommune | Kommunalteknisk

2. januar 2026

Kommunale avgifter og gebyr for eiendommen:

Gnr.: 61 Bnr.: 226 Fnr.: Snr.:

Kommunal eiendomsskatt:

Nei [ ] Ja [x] Årlig skatt[1] **kr. 3 444,-**
Dette er satsen for 2025, da var skattesatsen på 2 promille.

Årsgebyr for kommunale infrastrukturtjenester for eiendommen inkl. MVA.

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

Faktisk gebyr	Kr 16 748,37

Dette er med satser for 2025.
Denne eiendommen har ikke installert vannmåler, men betaler forbruksgebyrene utfra BRA.

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

Med hilsen
Meløy kommune

Sissel Simsø

[1] Full skatt

Gammelveien 5 Tlf. : 75 71 00 00 www.meloy.kommune.no Org.nr.: 970 189 866
8150 Ørnes Faks: 75 71 00 01 postmottak@meloy.kommune.no

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

Dato: 02.01.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1837.61.226.0.0
Adresse: Idrettsveien 11
Eierkontakt: Johansen Bjarne Alexander

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2025: kr 5 953,08 *

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 02.01.2026

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

Mvh
Iris Kundesenter

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

MELØY kommune | Kommunalteknisk

2. januar 2026

Legalpant

Eiendom: Gnr.: 61 Bnr.: 226 Fnr.: Snr.:

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

Hvilken type gebyr:

Andre økonomiske krav med legalpant i eiendommen:

Nei [x] Ja [ ]

Dersom ja, hvilket krav, beløp og forfallsdato:

Med hilsen

Meløy kommune

S. Simsø

Gammelveien 5
8150 Ørnes
Tlf. : 75 71 00 00
Faks: 75 71 00 01
www.meloy.kommune.no
postmottak@meloy.kommune.no
Org.nr.: 970 189 866

Matrikkelrapport **BYG0011**
Kommune: 1837 MELØY

Bygg

Koordinatsystem:
23 - EUREF89 UTM Sone 33

Utvalgskriterier for rapporten

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

Adresse

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

Matrikkelenhet

Gnr: 61 Bnr: 226 Fnr: Snr:

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:
Etternavn: Fornavn:

Bygningsstatus

Nåværende:
Tidligere:
I periode fra: til:

Søkevindu

Øst: Nord:
Øst: Nord:

Subrapporter

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

Matrikkelrapport **BYG0011**

Kommune: 1837 MELØY

Bygg

Koordinatsystem:
23 - EUREF89 UTM Sone 33

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
188 600 190			Tatt i bruk	111 Enebolig		1	213	0	213	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
							7418050	443419	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	2	0	53.0	0.0	53.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	1	1	110.0	0.0	110.0	0.0	0.0	0.0
Underetasje	1	0	50.0	0.0	50.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101	Bolig	0	0		0	0	2101 Idrettsveien 11	1837 - 61/226

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		110588	JOHANSEN BJARNE ALEXANDER		Idrettsveien 11 8150 ØRNES	1 / 2
Hjemmelshaver		230991	SCHJETNE MARION SOFIE	H0101	Spildervika 39 8150 ØRNES	1 / 2

Matrikkelrapport **BYG0011**

Kommune: 1837 MELØY

Bygg

Koordinatsystem:
23 - EUREF89 UTM Sone 33

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
188 600 190	**1**	Tilbygg	Tatt i bruk	111 Enebolig	Bolig	0	45	0	45	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
	15.12.2003	01.09.2004			12.09.2005		7418050	443419	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	1	0	45.0	0.0	45.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	2101 Idrettsveien 11	1837 - 61/226

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		110588	JOHANSEN BJARNE ALEXANDER		Idrettsveien 11 8150 ØRNES	1 / 2
Hjemmelshaver		230991	SCHJETNE MARION SOFIE	H0101	Spildervika 39 8150 ØRNES	1 / 2

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1837 - MELØY
Gårdsnummer:	61
Bruksnummer:	226

Utskriftsdato/klokkeslett:	05.01.2026 kl. 11:00
Produsert av:	Julie Meghedi Orbelians - Meløy
Attestert av:	Meløy kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	MOSVOLD ØVRE
Etableringsdato:	02.03.2001
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 61 / 226	485,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		110588	JOHANSEN BJARNE ALEXANDER		Idrettsveien 11 8150 ØRNES	1 / 2
Hjemmelshaver		230991	SCHJETNE MARION SOFIE	H0101	Spildervika 39 8150 ØRNES	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		110588	JOHANSEN BJARNE ALEXANDER		Idrettsveien 11 8150 ØRNES	
Eier registrert hos Skatteetaten		230991	SCHJETNE MARION SOFIE	H0101	Spildervika 39 8150 ØRNES	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7418049	443418		485,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Opprett ny grunneiendom fra festegrunn — 23.04.2001

Grunneiendom fra feste

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1837 - 61/1/51	0
Mottaker	1837 - 61/226	0

Opprett ny grunneiendom ved fradeling — 02.03.2001

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1837 - 61/1	-486
Mottaker	1837 - 61/226	486

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	18.06.2012			1837hof	18.06.2012
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1837 - 61/1	−13 999,3
Mottaker	1837 - 61/259	13 999,3
Berørt	1837 - Mnr mangler	0
Berørt	1837 - 61/1/61	0
Berørt	1837 - 61/1/71	0
Berørt	1837 - 61/1/76	0
Berørt	1837 - 61/1/77	0
Berørt	1837 - 61/1/86	0
Berørt	1837 - 61/2	0
Berørt	1837 - 61/3	0
Berørt	1837 - 61/5	0
Berørt	1837 - 61/6	0
Berørt	1837 - 61/7	0
Berørt	1837 - 61/9	0
Berørt	1837 - 61/11	0
Berørt	1837 - 61/14	0
Berørt	1837 - 61/19	0
Berørt	1837 - 61/20	0
Berørt	1837 - 61/21	0
Berørt	1837 - 61/28	0
Berørt	1837 - 61/31	0
Berørt	1837 - 61/33	0
Berørt	1837 - 61/59	0
Berørt	1837 - 61/61	0
Berørt	1837 - 61/64	0
Berørt	1837 - 61/67	0
Berørt	1837 - 61/71	0
Berørt	1837 - 61/72	0
Berørt	1837 - 61/73	0
Berørt	1837 - 61/74	0
Berørt	1837 - 61/93	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1837 - 61/94	0
Berørt	1837 - 61/103	0
Berørt	1837 - 61/107	0
Berørt	1837 - 61/109	0
Berørt	1837 - 61/111	0
Berørt	1837 - 61/112	0
Berørt	1837 - 61/114	0
Berørt	1837 - 61/122	0
Berørt	1837 - 61/138	0
Berørt	1837 - 61/139	0
Berørt	1837 - 61/147	0
Berørt	1837 - 61/153	0
Berørt	1837 - 61/164	0
Berørt	1837 - 61/176	0
Berørt	1837 - 61/177	0
Berørt	1837 - 61/179	0
Berørt	1837 - 61/180	0
Berørt	1837 - 61/181	0
Berørt	1837 - 61/183	0
Berørt	1837 - 61/189	0
Berørt	1837 - 61/190	0
Berørt	1837 - 61/194	0
Berørt	1837 - 61/196	0
Berørt	1837 - 61/197	0
Berørt	1837 - 61/200	0
Berørt	1837 - 61/201	0
Berørt	1837 - 61/202	0
Berørt	1837 - 61/203	0
Berørt	1837 - 61/210	0
Berørt	1837 - 61/215	0
Berørt	1837 - 61/221	0
Berørt	1837 - 61/222	0

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

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1837 - 61/223	0
Berørt	1837 - 61/224	0
Berørt	1837 - 61/225	0
Berørt	1837 - 61/226	0
Berørt	1837 - 61/229	0
Berørt	1837 - 61/230	0
Berørt	1837 - 61/233	0
Berørt	1837 - 61/234	0
Berørt	1837 - 61/236	0
Berørt	1837 - 61/239	0
Berørt	1837 - 61/242	0
Berørt	1837 - 61/243	0
Berørt	1837 - 61/254	0
Berørt	1837 - 61/256	0
Berørt	1837 - 61/283	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
							Nei
Vegadresse	Idrettsveien	2101	11		Grunnkrets	0109 Mosvold-Ørnes	
					Stemmekrets:	1 Reipå/Ørnes/Neverdal/Mesøy/Støtt/Bolga/Meløya	
			EUREF89 UTM Sone 33		Kirkesokn:	10010501 Fore og Meløy	
			7418050	443419	Postnr.område:	8150 ØRNES	
					Tettsted:	7661 Ørnes	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 188 600 190
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7418050 Øst: 443419
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	213	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	213	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	53	0	53	0	0	0
H01	1	110	0	110	0	0	0
U01	0	50	0	50	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2101 Idrettsveien 11	H0101	Bolig	0	0		0	0	61/226

Bygningsnr: 188 600 190
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7418050 Øst: 443419
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	45	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		15.12.2003
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:		01.09.2004
Bruksareal totalt:	45			Tatt i bruk:		12.09.2005
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

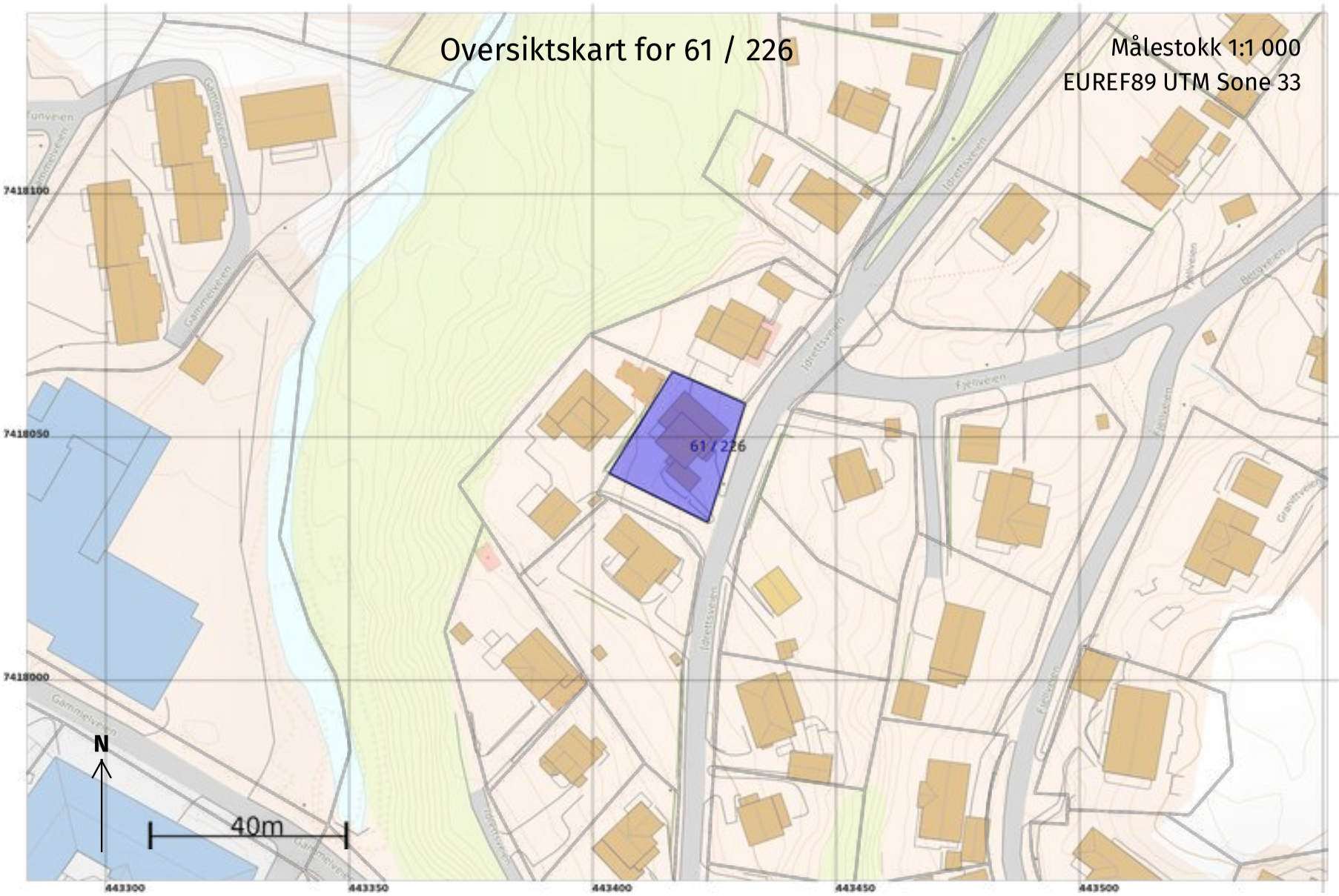
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	45	0	45	0	0	0

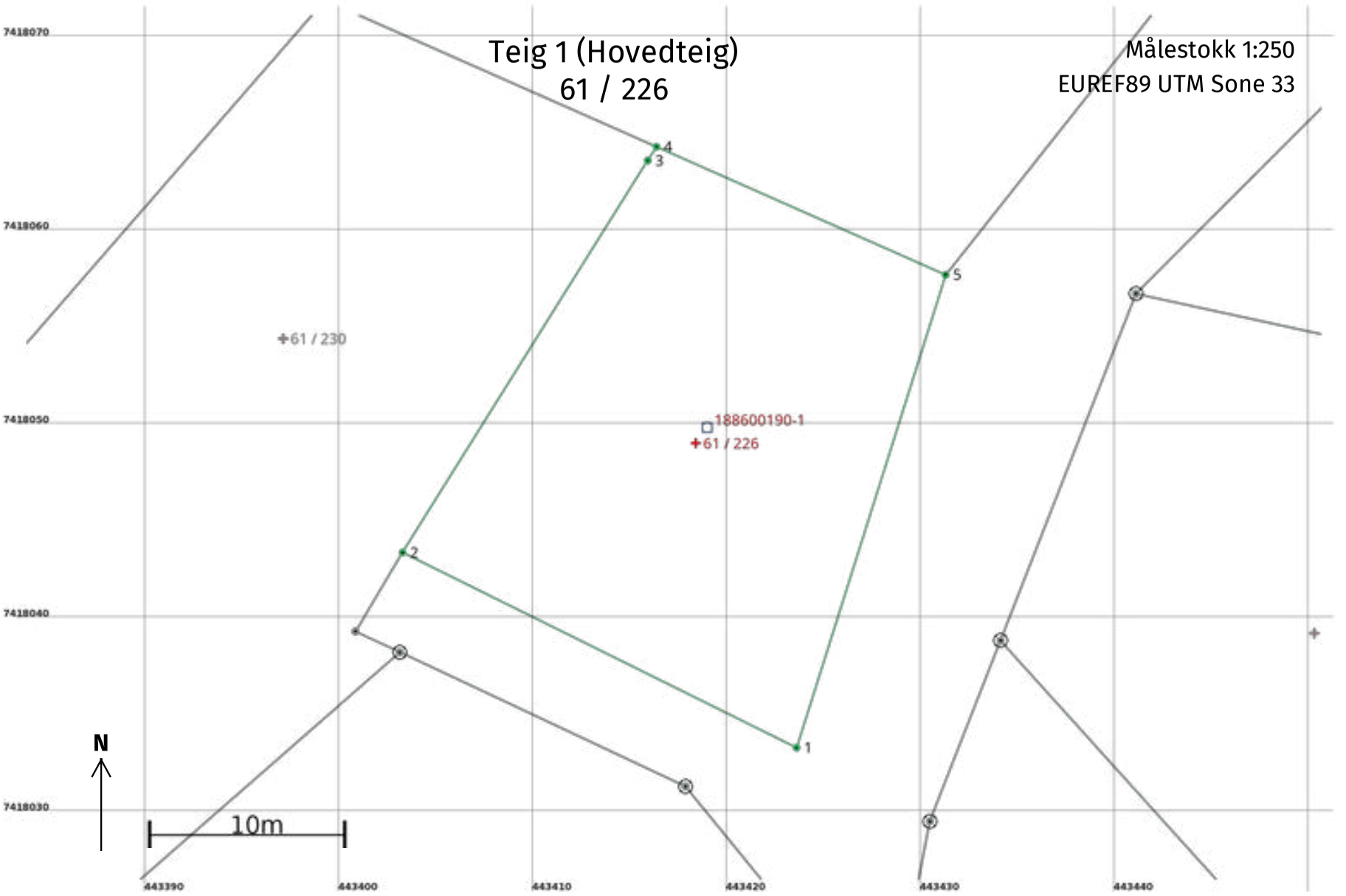
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2101 Idrettsveien 11		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	61/226

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		LARSEN ANTON		


Oversiktskart for 61 / 226
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
61 / 226
7418100
7418050
7418000
N
40m
443300
443350
443400
443450
443500


Teig 1 (Hovedteig)
61 / 226
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
7418070
7418060
7418050
7418040
7418030
443390
443400
443410
443420
443430
443440
61 / 230
188600190-1
61 / 226
1
2
3
4
5
N
10m

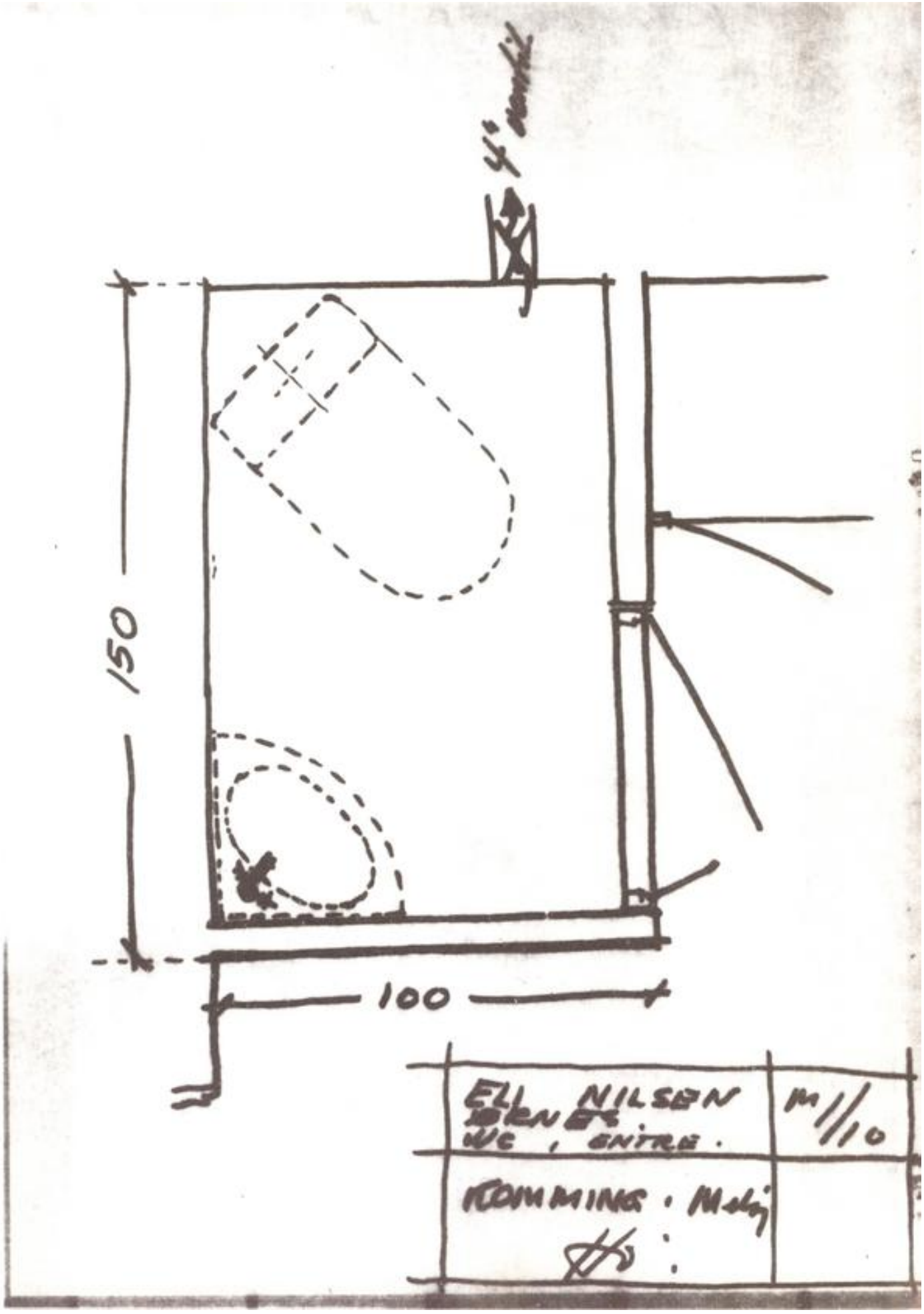
Areal og koordinater

Areal: 485,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7418049 **Øst:** 443418

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7418033,48	443423,62		Geometrisk hjelpepunkt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			22,67				
2	7418043,55	443403,31		Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			23,84				
3	7418063,76	443415,95		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			0,84				
4	7418064,47	443416,40		Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			16,30				
5	7418057,87	443431,30		Geometrisk hjelpepunkt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			25,57				


150
100
ELL NILSEN
WC, ENTRE.
M 1/10
KOMMING

MÅLSETJING AV VEGGENE GJELD BINDINGSVERK OG MUR UTAN PUSS.
MÅL PÅ DØRAR OG VINDAUGO ER UTVENDIG KARM
ETASJEHØGDI I SNITT ER FRÅ FERDIG GOLV.
BRYSTNINGHØGDI ER FRÅ FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.

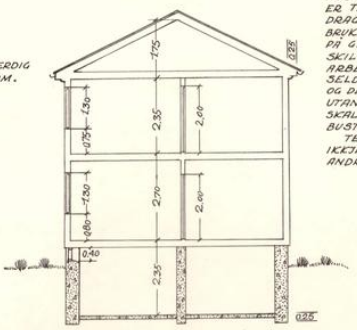
DISSE TEIKNINGANE HØYRER TIL EIN SERIE TYPETEIKNINGAR SOM ER TEIKNA ETTER OPPDRAG AV NOREGS SMÅBRUK OG BUSTADBANK. PÅ GRUNN AV EI SÆRSKILD LØYVING VERT ARBEIDSTEIKNINGANE SELDE FOR KR. 35,00, OG DENNE PRISEN GJELD UTAN OMSYN TIL OM DET SKAL TAKAST LÅN I BUSTADBANKEN.
TEIKNINGANE KAN IKKJE BRUKAST AV ANDRE ENN KJØPAREN.

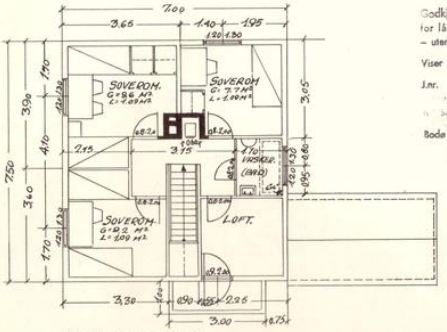
BYGGHERRE Torleif Nilsen
EIGEDOM ....
ADRESSE Gimsøy

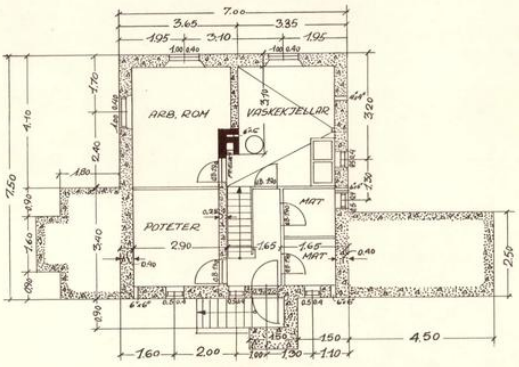
Godkjennes
for lånsaknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken
Viser til brev av.....
J.nr.
fra distriktsarkitekt
for Nordre Nordland
Bodø 20/6 1958

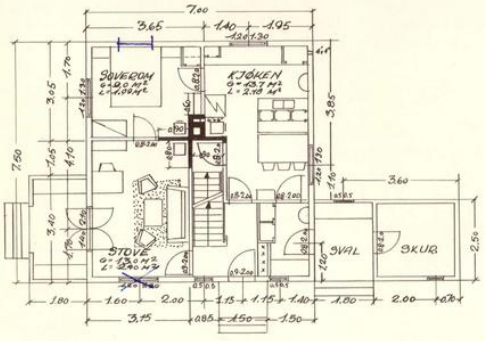
Nobs

Sak nr. 11/56









TYPE 73÷
BLAD NR. 1
PLANAR OG SNITT, M. 1:100
TEIKNA AV
JOHAN LINDSTRØM, ARK. M.N.A.L.
GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET, OSLO. 25-4-51

MÅLSETJING AV VEGGENE GJELD BINDINGSVERK OG MUR UTAN PUSS.
MÅL PÅ DØRAR OG VINDAUGO ER UTVENDIG KARM
ETASJEHØGDI I SNITT ER FRÅ FERDIG GOLV.
BRYSTNINGHØGDI ER FRÅ FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.

DISSE TEIKNINGANE HØYRER TIL EIN SERIE TYPETEIKNINGAR SOM ER TEIKNA ETTER OPPDRAG AV NOREGS SMÅBRUK OG BUSTADBANK. PÅ GRUNN AV EI SÆRSKILD LØYVING VERT ARBEIDSTEIKNINGANE SELDE FOR KR. 35,00, OG DENNE PRISEN GJELD UTAN OMSYN TIL OM DET SKAL TAKAST LÅN I BUSTADBANKEN.
TEIKNINGANE KAN IKKJE BRUKAST AV ANDRE ENN KJØPAREN.

BYGGHERRE ..... Tolleif Nilsen
EIGEDOM ..... Gnes.
ADRESSE .....

Godkjennes
for lånsøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken
Viser til brev av.....
J.nr.
distriktsarkitekt
Sørlige Nordland
Bodø 20.11.[illegible]
Næss

VESTFASADE

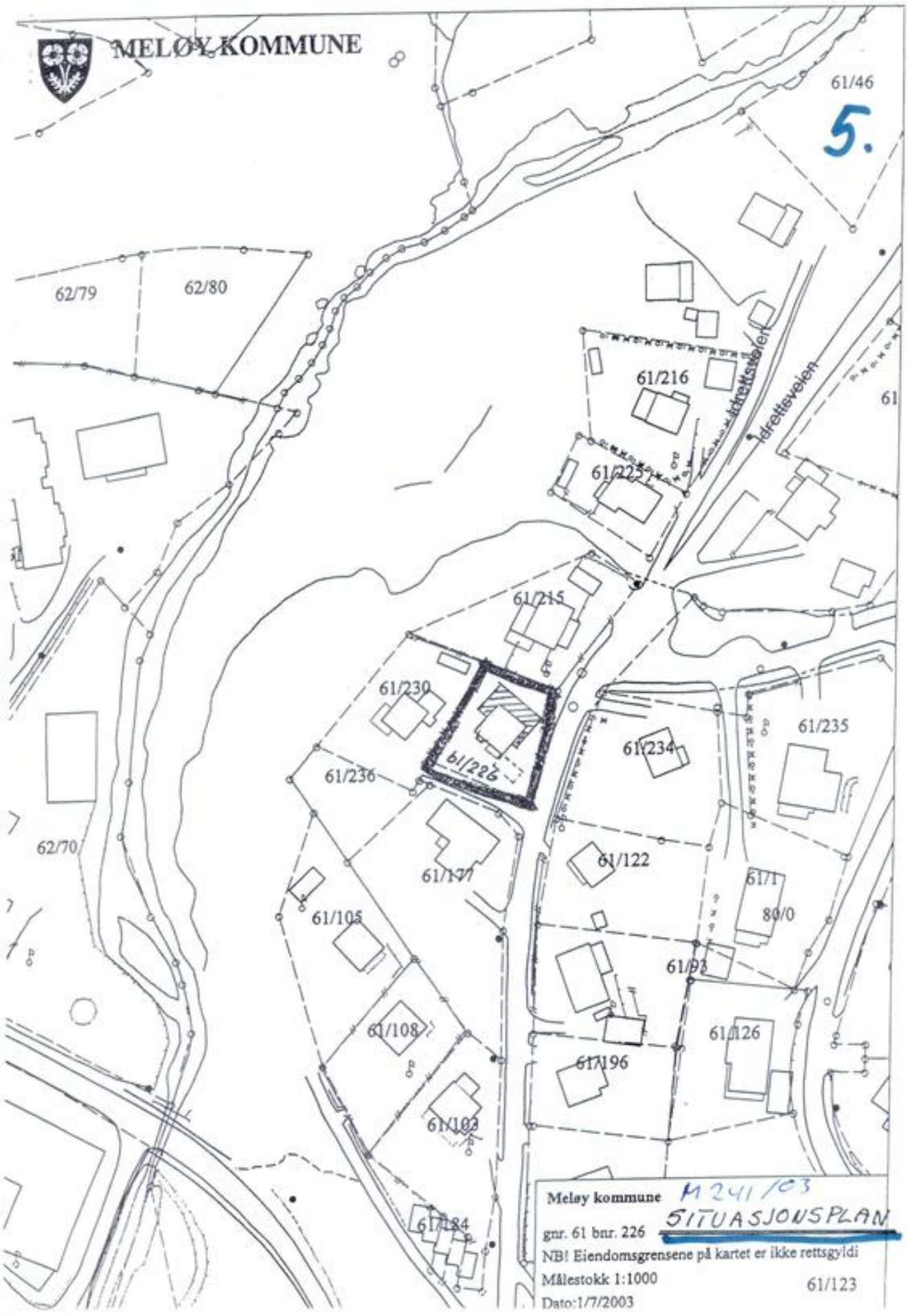
SØRFASADE

AUSTFASADE

NORDFASADE.

Sak nr. 11/52

TYPE 73÷
BLAD NR. 2
FASADAR, MÅL. 1:100
TEIKNA AV
JOHAN LINDSTRØM, ARK. M.N.A.L.
GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET, OSLO. 25-4-51


MELØY KOMMUNE
5.
61/46
62/79
62/80
61/216
61/227
61/215
61/230
61/222
61/234
61/235
61/236
62/70
61/177
61/122
61/105
61/108
61/102
61/196
61/126
61/184
61/123
Idrettsveien
Meløy kommune
M 241/03
SITUASJONSPLAN
gnr. 61 bnr. 226
NB! Eiendomsgrensene på kartet er ikke rettsgyldi
Målestokk 1:1000
Dato:1/7/2003

MELØY KOMMUNE
Løpenr. 020333/03 Sakstb BUGGCHR
28 NOV. 2003
Arkiv P PLAN 61/226 Pkt 3.
Arkiv S 143 & 18
Saksnr 03/20259

ANTON LARSEN
RØMMESVEIEN 7
7300 ORKANGER

Orkanger, den 26. november 2003

MELØY KOMMUNE
Plan- og driftsetaten

8150 ØRNES

Vedr. G.nr. 61 B.nr. 226, Idrettsveien 11, ØRNES - Planlagte byggeabeider

Ved brev av 22.9.2003 samt senere innlevert "Melding om tiltak" har jeg varslet om våre planer for Idrettsveien 11. Det er med beklagelse jeg konstaterer at det enda ikke er kommet noe svar fra Meløy Kommune, verken m.h.t. søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for Mosvold I eller selve byggesaken.

Jeg er klar over at det er dispensasjonssøknaden som vanskeliggjør fremdriften. Da vil jeg gjerne påpeke at jeg i samtaler med Christer Bugge tydelig ga uttrykk for vilje til å skyve garasjedelen av prosjektet nordover langs selve huset for å oppnå nødvendig avstand mellom garasjen og kommunal vei, da jeg forsto at det var dette punkt som var problematisk.

Ettersom jeg savner tilbakemelding, tillater jeg meg derfor å komme med et nytt innspill:

1. Garasjen skyves 3 meter langs husveggen, slik at avstand til vei blir minst 7,0 m.
2. Øvrige, planlagte tilbygg beholdes som tidligere vist. Men, for at garasjetaket ikke skal komme i veien for vindu i 2. etasje, endres takvinkelen fra husets takvinkel på 26 grader til 22 grader for både garasje og det store tilbygg på motsatt side av huset.
3. Carport-løsning av garasje endres til vanlig garasje med port.

Nye tegninger legges ved – jeg forutsetter at dere foretar utskifting mot de tidligere innsendte. Det er foretatt mindre endringer av etasjeplan og vinduer. Disse skulle likevel ikke endre selve byggesaken i forhold til naboer og myndigheter.

Jeg hører gjerne fra Dem snarest.

Vennlig hilsen Anton Larsen

Vedlegg



M 241/03

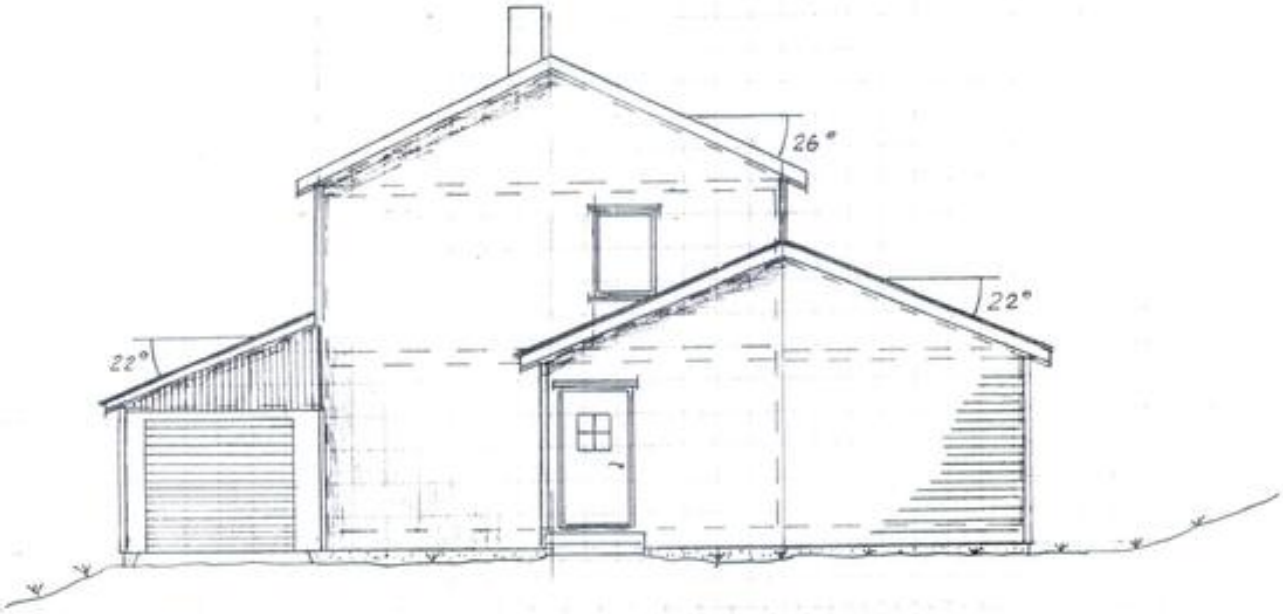
Idrettsveien 11, Ørnes, Meløy

Bebyggelsesplan 1:100

~~15.9.03~~ Anton Larsen

26.11.03

6.



Sydøst

IDRETTSVEIEN 11, Ørnes

Fasade sydøst og nordvest

M = 1:100 ~~22.9.03~~ 26.11.03 Anton Larsen

M 241/03



Nordvest

7.



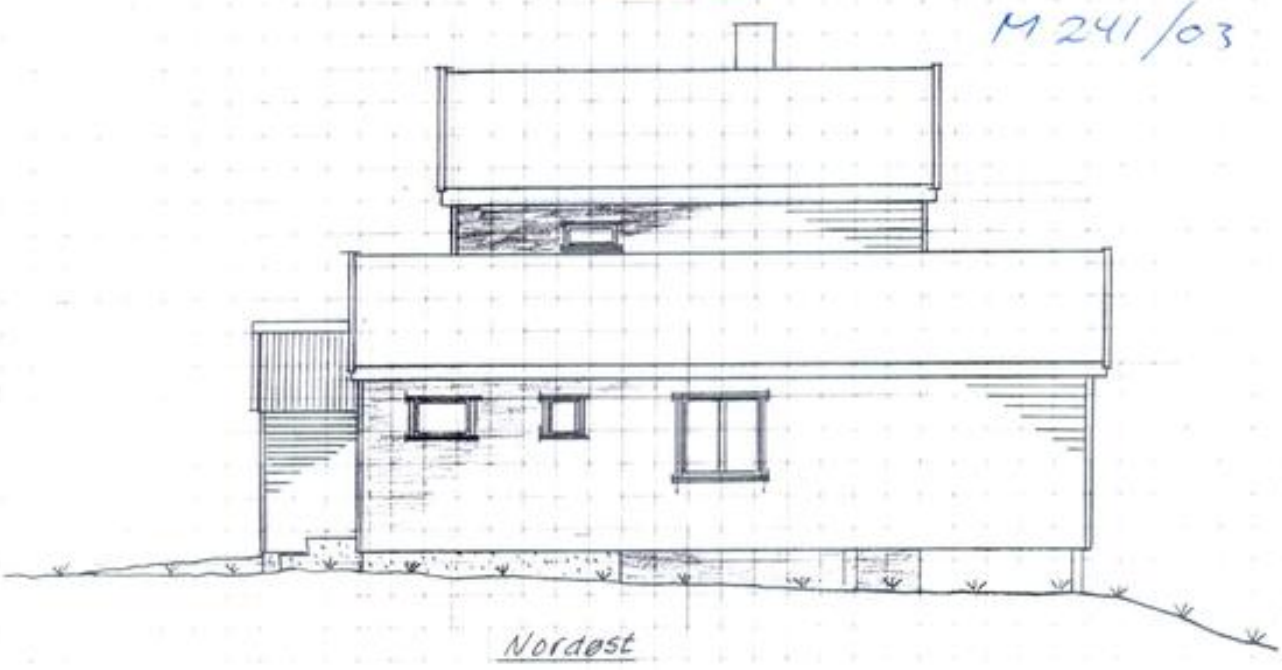
Idrettsveien 11, Ørnes

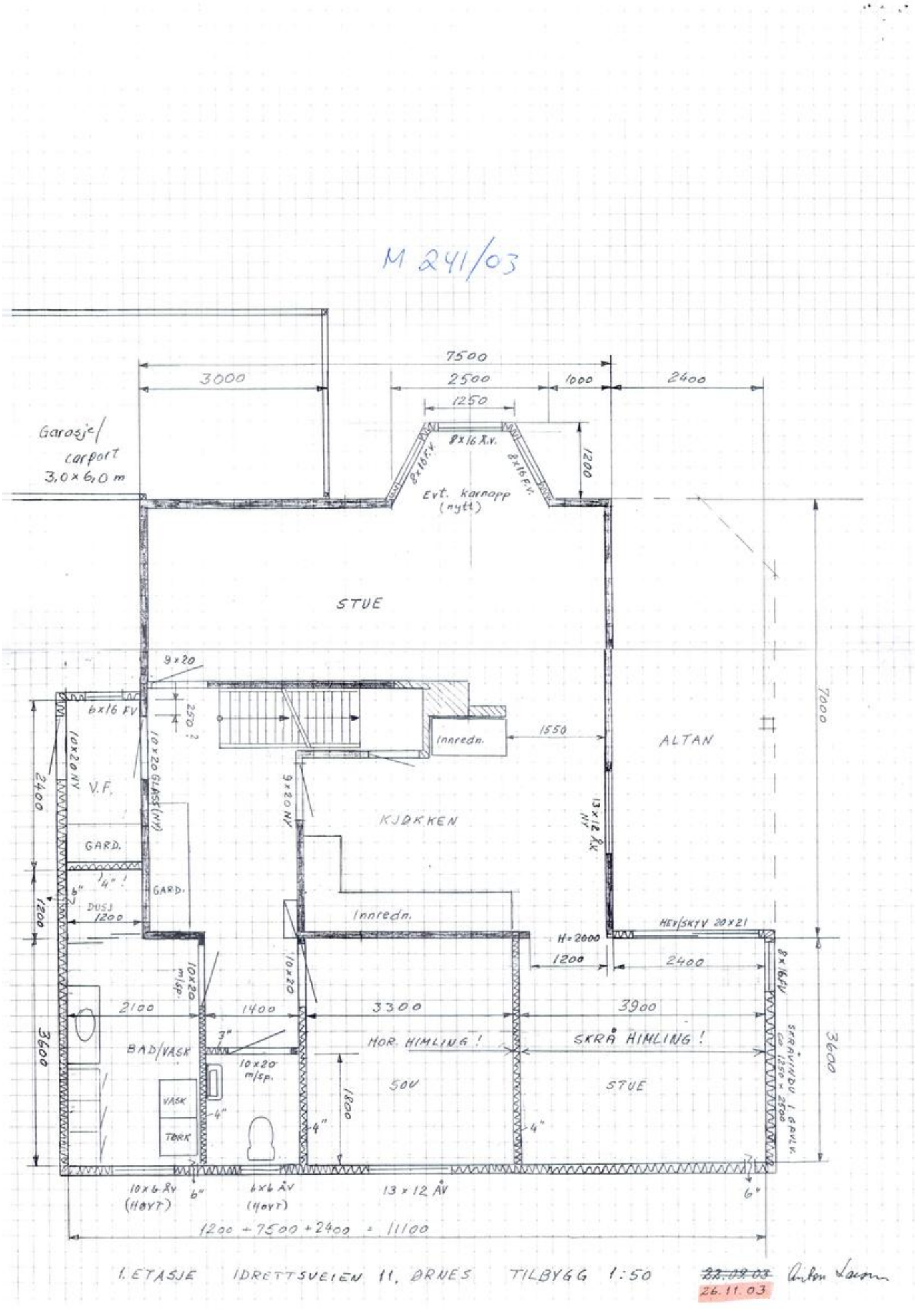
Fasade sydvest og nordøst

M = 1:100 ~~22.9.03~~ Anton Larsen

26.11.03

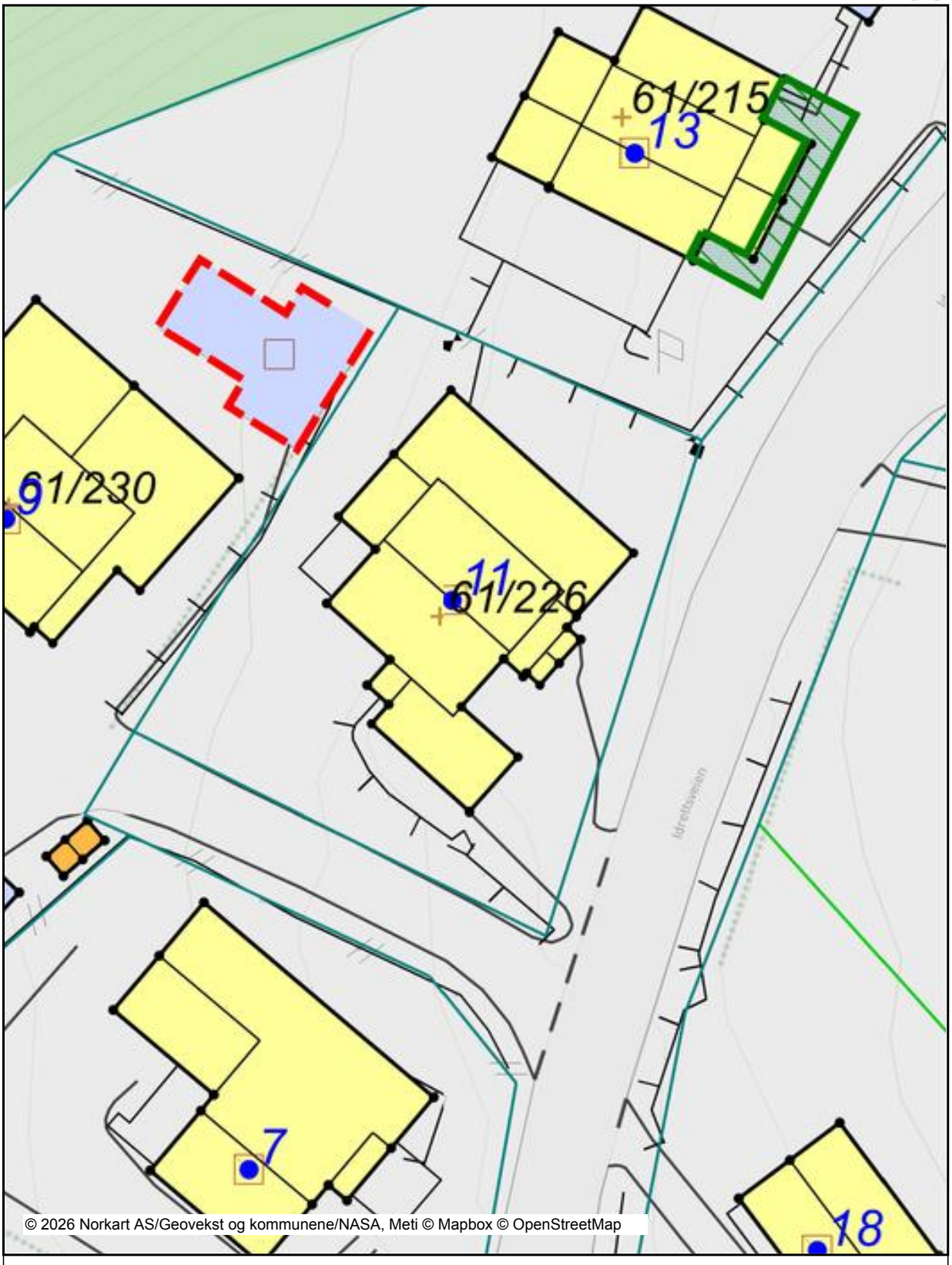
M 241/03




M 241/03
7500
3000
2500
1000
2400
1250
Garasje/
carport
3,0 × 6,0 m
8 x 16 F.V.
8 x 16 Å.V.
8 x 16 F.V.
1200
Evt. karnapp
(nytt)
STUE
9 x 20
6 x 16 FV
250
10 x 20 NY
10 x 20 GLASS (NY)
V.F.
GARD.
1/4" !
6"
DUSJ
1200
2400
Innredn.
1550
ALTAN
9 x 20 NY
KJØKKEN
13 x 12 ÅV
7000
Innredn.
H=2000
HEV/SKYV 20 x 21
1200
2400
8 x 16 FV
10 x 20 m/sp.
10 x 20
2100
1400
3300
3900
3600
BAD/VASK
3"
HOR. HIMLING!
SKRÅ HIMLING!
10 x 20 m/sp.
VASK
TØRK
4"
1800
50V
STUE
SKRÅVINDU I GAVLV.
CO 1250 x 2500
10 x 6 ÅV
(HØYT)
6"
6 x 6 ÅV
(HØYT)
13 x 12 ÅV
6"
1200 + 7500 + 2400 = 11100
1. ETASJE IDRETTSVEIEN 11, ØRNES TILBYGG 1:50
~~22.09.03~~
26.11.03
Anton Larsen

Gnr. 61/226

Dato: 05.01.2026 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 33N



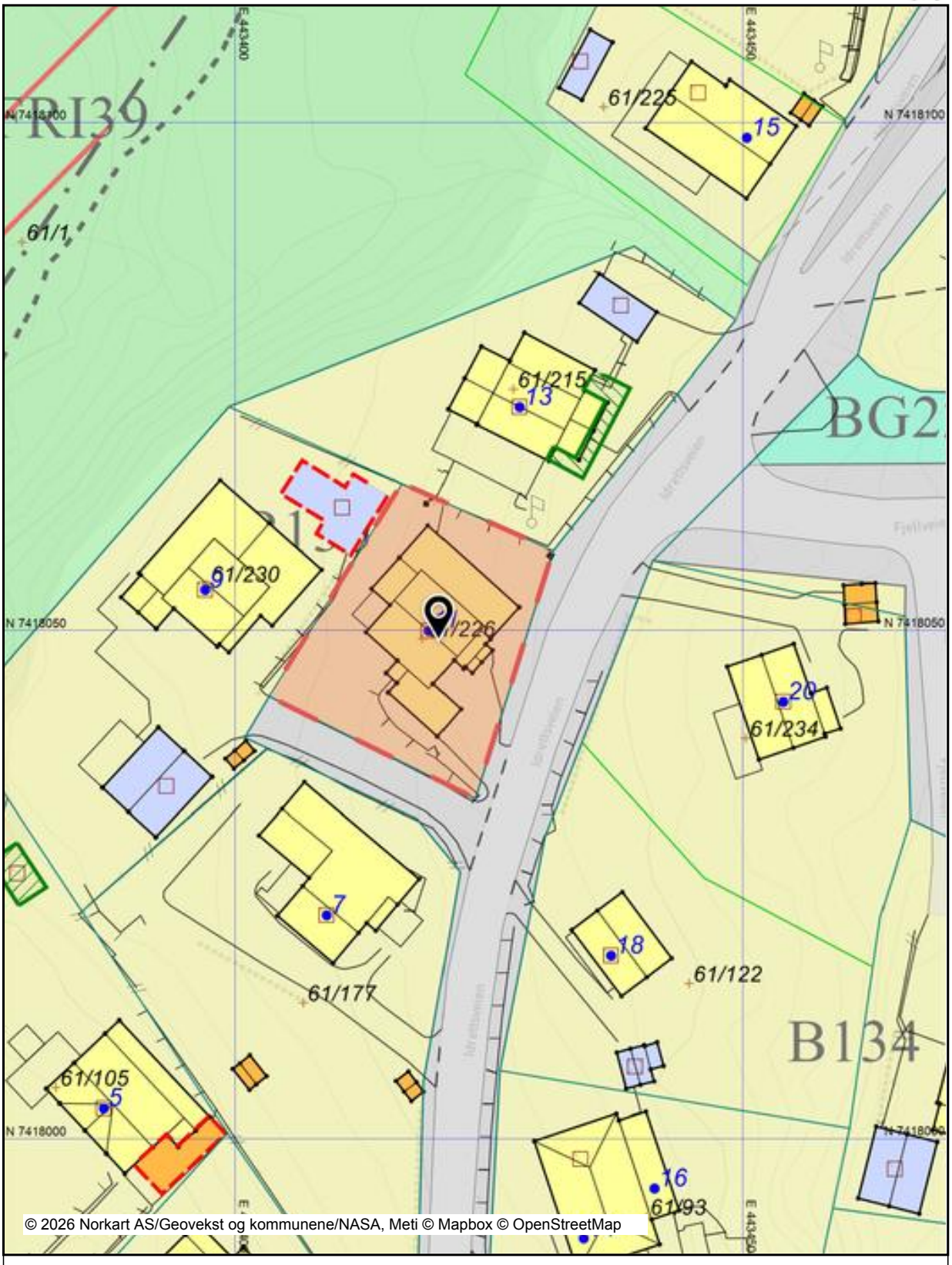
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



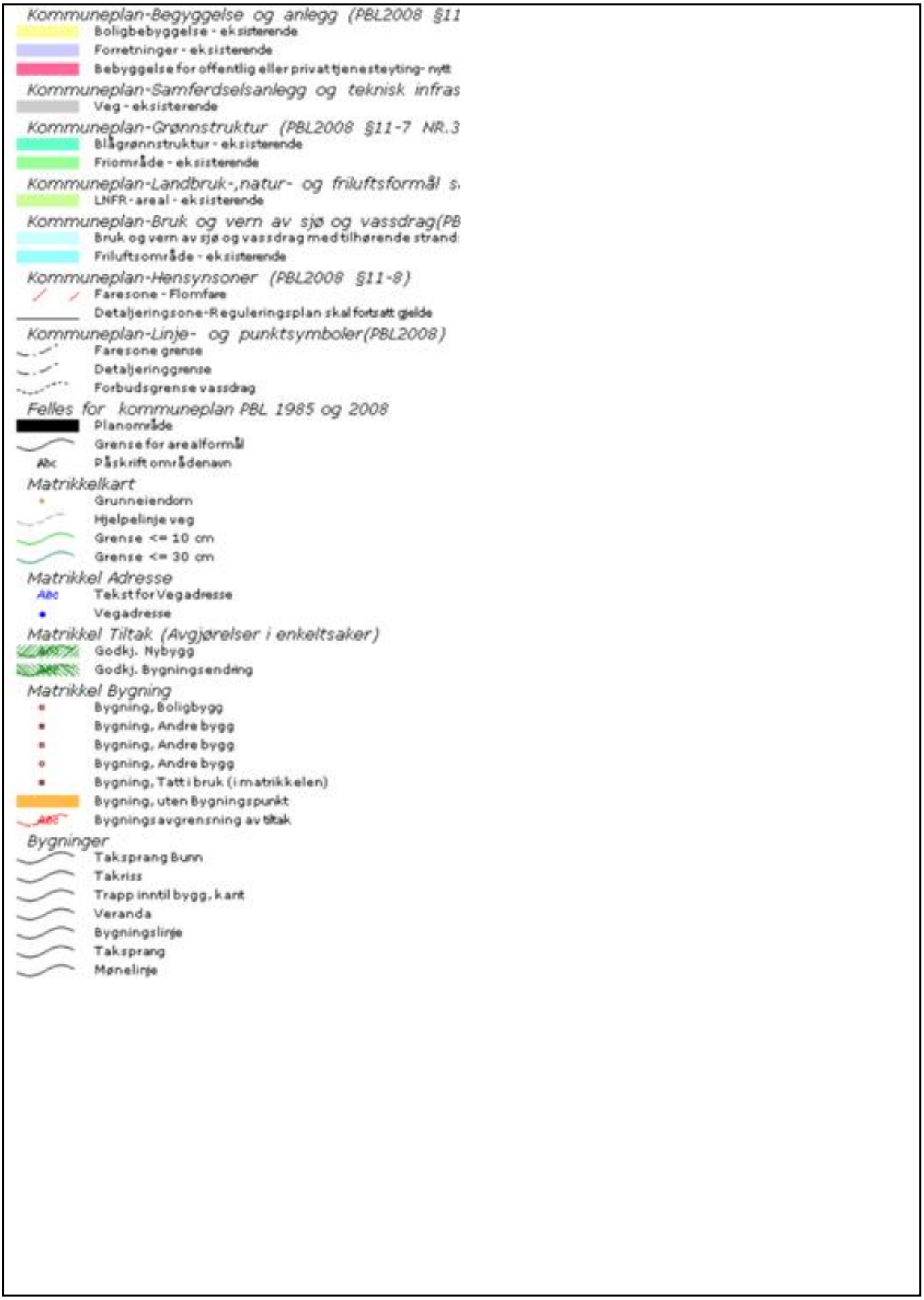
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.01.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring



Meløy kommune – Eiendomsopplysninger
tlf: 75 71 15 74

Gnr.: 61 **Bnr.:** 226 **Fnr.:** **Snr.:**
Adresse: Idrettsveien 11, 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:

Boligbebyggelse, med områdenavn B133. Eiendommen er lokalisert i aktsomhetsområde for skredfare.

Finnes det reguleringsplan(er) som omfatter eiendommen eller del av denne?
Nei [ ] Ja [X] Kartutsnitt kan bestilles som eget dokument.

Reguleringsplan *Mosvold I*, planident 1996001. Eiendommen er regulert til *boliger*, med feltbetegnelse B11.

Andre reguleringsbestemmelser:

Kommuneplanens bestemmelser.

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

Opplysninger om aktuelle planer:

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

Merknad:

Med hilsen,

Yvonne Alida Myrvang

Meløy kommune

www.infoland.no
© Norsk Eiendomsinformasjon as

02.01.2026

Skatteetaten

Dato
28.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MARTHE HANSEN
Nedre Skøyen vei 18B H0104
0276 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1837 MELØY

Gnr 61 Bnr 226 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Idrettsveien 11, 8150 ØRNES

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 675 537
Som sekundærbolig:	kr 2 702 148

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune: **MELØY**

J.nr.: **7/2001**

Målebrev nr.: **7/2001**

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	61	226	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	486 m 2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	14.11.2000
Rekvirent	Fredrik Finne
Bestyrer	Bjørn Bruvold
Forretning	Kart og delingsforretning over en parsell av gnr. 61 bnr. 1 i Meløy. Parsellen er tidligere festetomt gnr. 61 bnr. 1. fnr. 51

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Ørnes	02.03.2001	Dagfinn Stavdal	Bjørn Bruvold

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagboksstempel

TINGLYST
10 MAI 2001
SALTEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 5457

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 5457 Tinglyst: 10.05.2001 Emb. 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-96

Gnr	Bnr	Festenr
61	226	

Representasjonspunkt: X 989110 Y 21576 Z

Kartblad		Landsnett
DR207-1-59	X	

Målestokk	Areal
1:500	486 m²

MÅLEBREVKART

Jnr: 7/2001
Målebrev nr: 7/2001

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
A 260	989124.67	21572.83			Off.G.Merke i jord
			0.85		
B 263	989125.40	21573.26			
			16.31		
C 322	989119.22	21588.35			
			25.57		
D 262	989094.62	21581.37			Off.G.Merke i jord
			22.68		
E 261	989104.10	21560.77			Off.G.Merke i jord
			23.84		

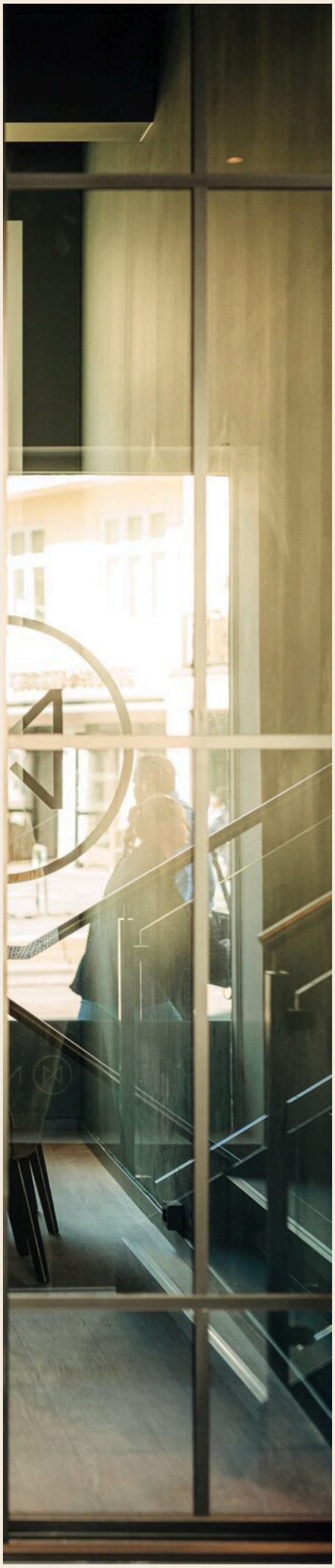


Velkommen til

Nordvik Bodø

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

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

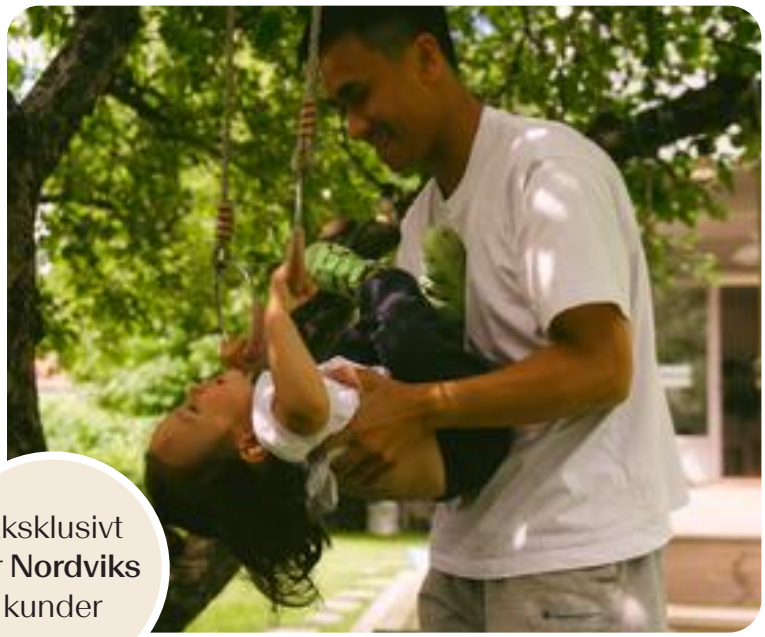


Moloveien 20, 8003 BODØ
r.hanssen@nordvikbolig.no
482 17 288

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 35-0097/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Idrettsveien 11 8150 ØRNES
Matrikkel: Gnr 61, bnr 226 (ideell andel 1/1) i Meløy kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Adrian Arntsen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bodø
a.arntsen@nordvikbolig.no
974 89 277