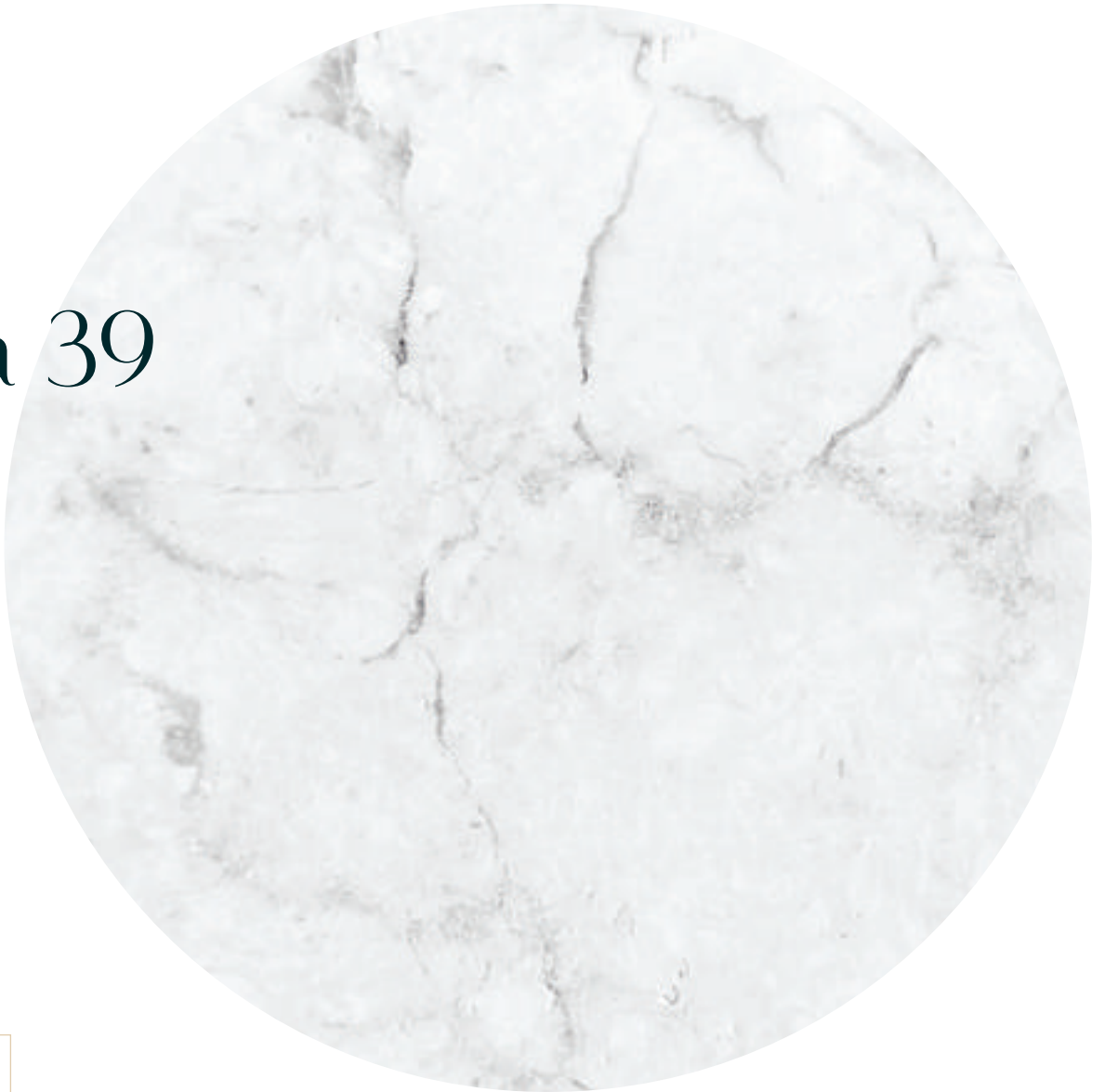


Spildervika 39



Velkommen til

Spildervika 39



Salgsoppgaven produsert 1. oktober 2025

Ørnes

Enebolig med råflott utsikt over fjell og fjord - Utleiedel - Balkong - Barnevennlig - Gode solforhold

Prisantydning	2 900 000,-
Omkostninger	73 850,-
Totalpris	2 973 850,-
BRA-i	160 kvm
Totalt BRA	250 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1973
Ansvarlig megler	Adrian Arntsen
Telefon	974 89 277
E-post	a.arntsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen på visning til en stor og fin enebolig i Ørnes med utleiedel.

- Boligen går over tre plan med utleiedel i underetasjen som inneholder: Gang, Soverom, Sportsbod/Verksted, Bad/WC, Kjøkken og Stue.
- Hoveddelen består av Entré, 3 Boder og et Vaskerom i underetasjen, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Bod, Gang m/trapp, Entré, Bad, Stue 2, Gang med utgang bakside og trapp til loft og Soverom 3 i 1.etasjen. I tillegg til et loft med 3 rom.
- Boligen har også garasje og hobbyrom.

- Boligen har en stor og fin terrasse i 2.etasjen med svært god utsikt og solforhold. God plass til diverse utemøbler og grill.
- Utleiedelen har egen måler.

Arealer og innhold

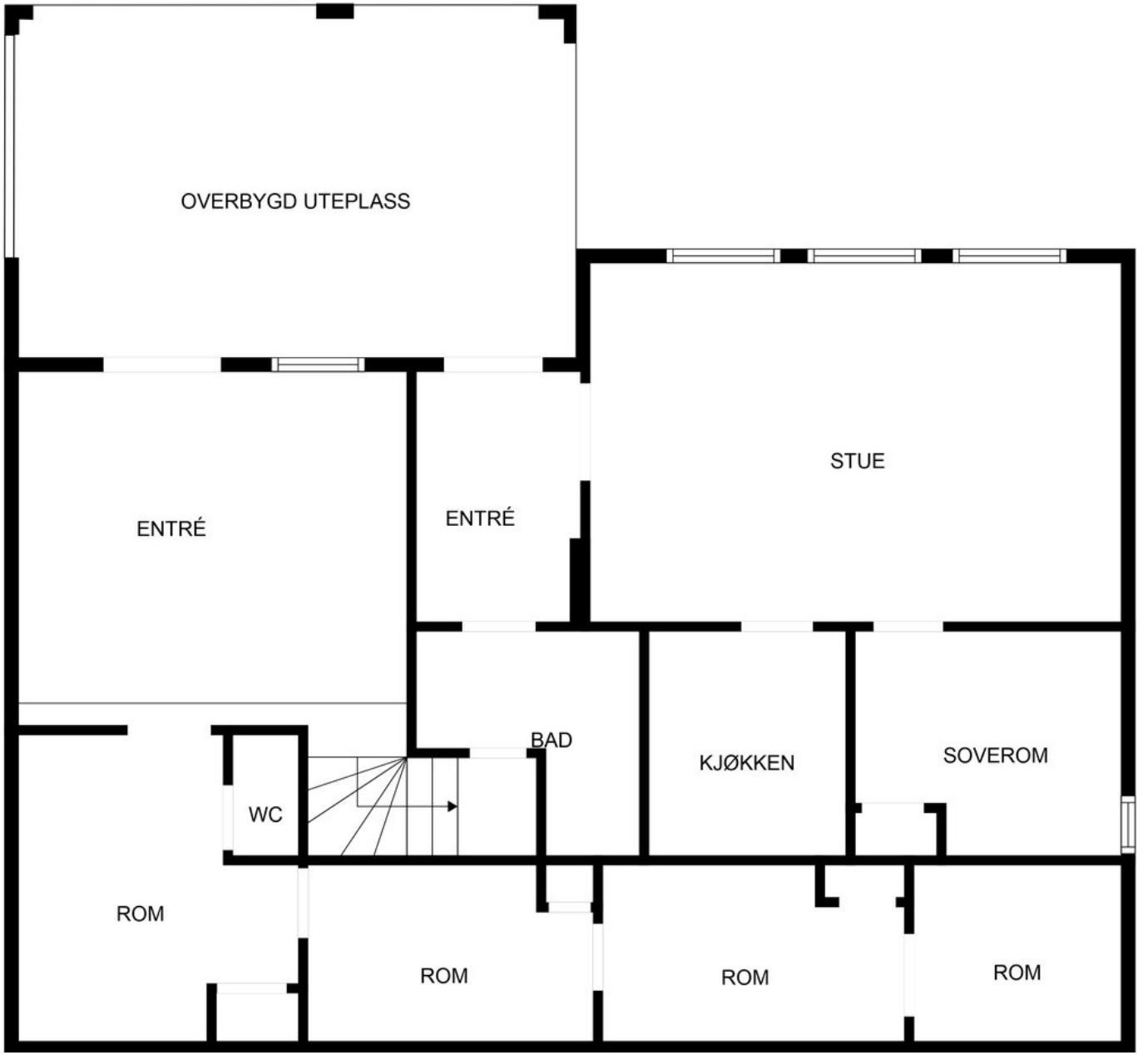
BRA-i:	160 kvm
BRA-e:	90 kvm
Totalt BRA:	250 kvm
TBA:	35 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 48 kvm. Bod 1 hoveddel, bod 2 hoveddel, bod 3 hoveddel (tidligere kjølerom), vaskerom hoveddel, entré hovedel
BRA-e: 58 kvm. Gang leilighet, soverom leilighet, sportsbod / verksted, bad /wc leilighet, kjøkken leilighet, stue leilighet
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse- og balkongareal

1. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bod, gang m/trapp, entré, bad, stue 2, gang med utgang bakside og trapp til loft, soverom 3
BRA-e: 15 kvm. Hobbyrom
BRA-e: 17 kvm. Garasje
Total BRA: 144 kvm.
TBA: 20 kvm. Terrasse- og balkongareal

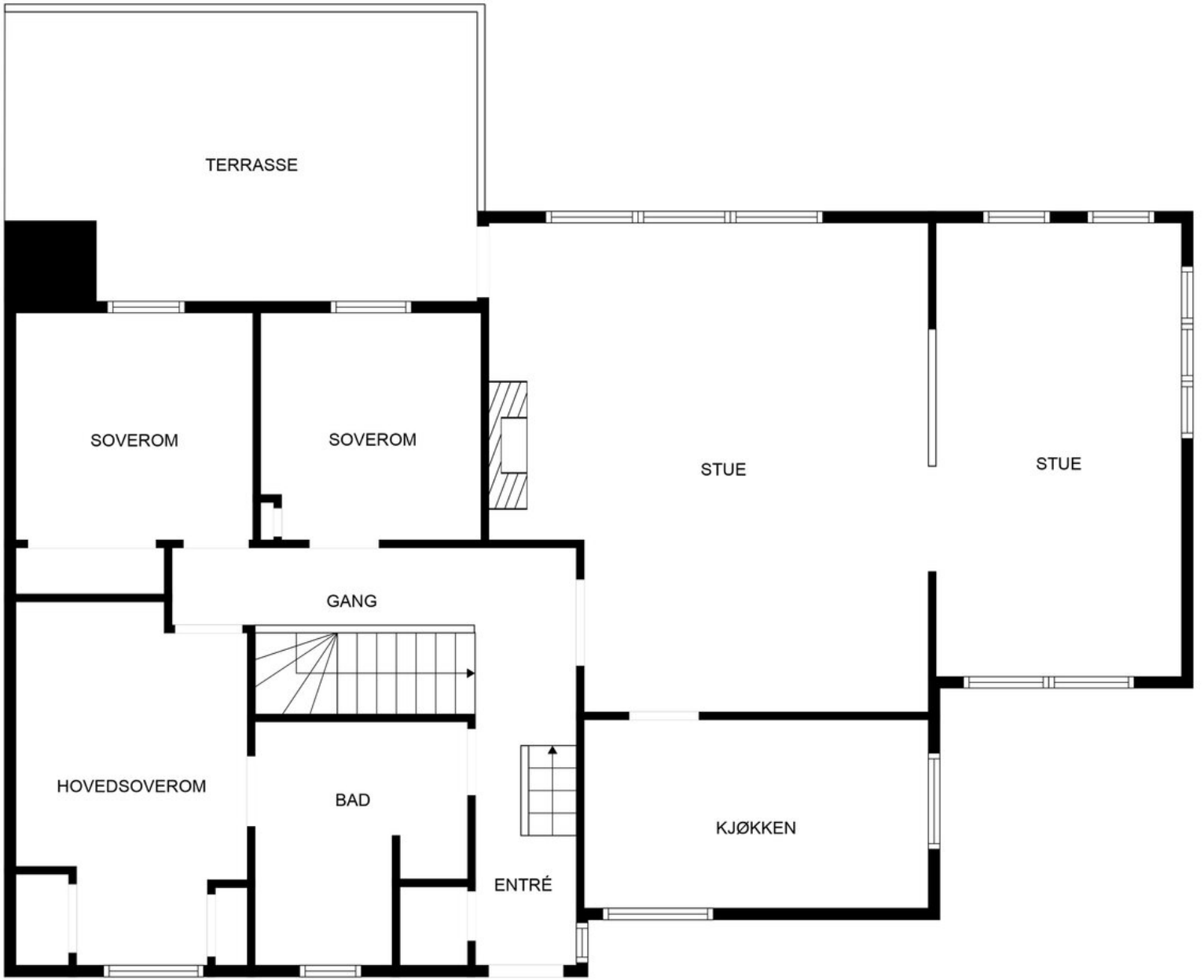



OVERBYGD UTEPLASS
ENTRÉ
ENTRÉ
STUE
BAD
KJØKKEN
SOVEROM
WC
ROM
ROM
ROM
ROM




TAMELLINI




TERRASSE
SOVEROM
SOVEROM
STUE
STUE
GANG
HOVEDSOVEROM
BAD
ENTRÉ
KJØKKEN















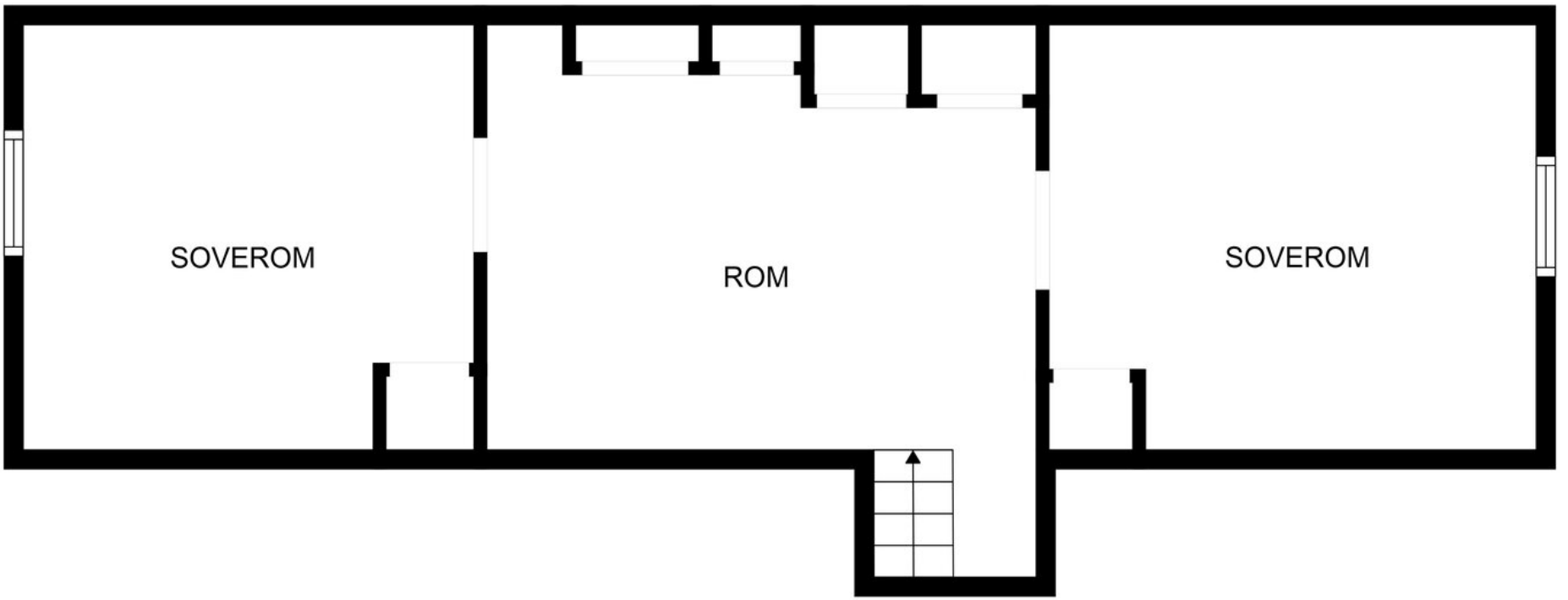








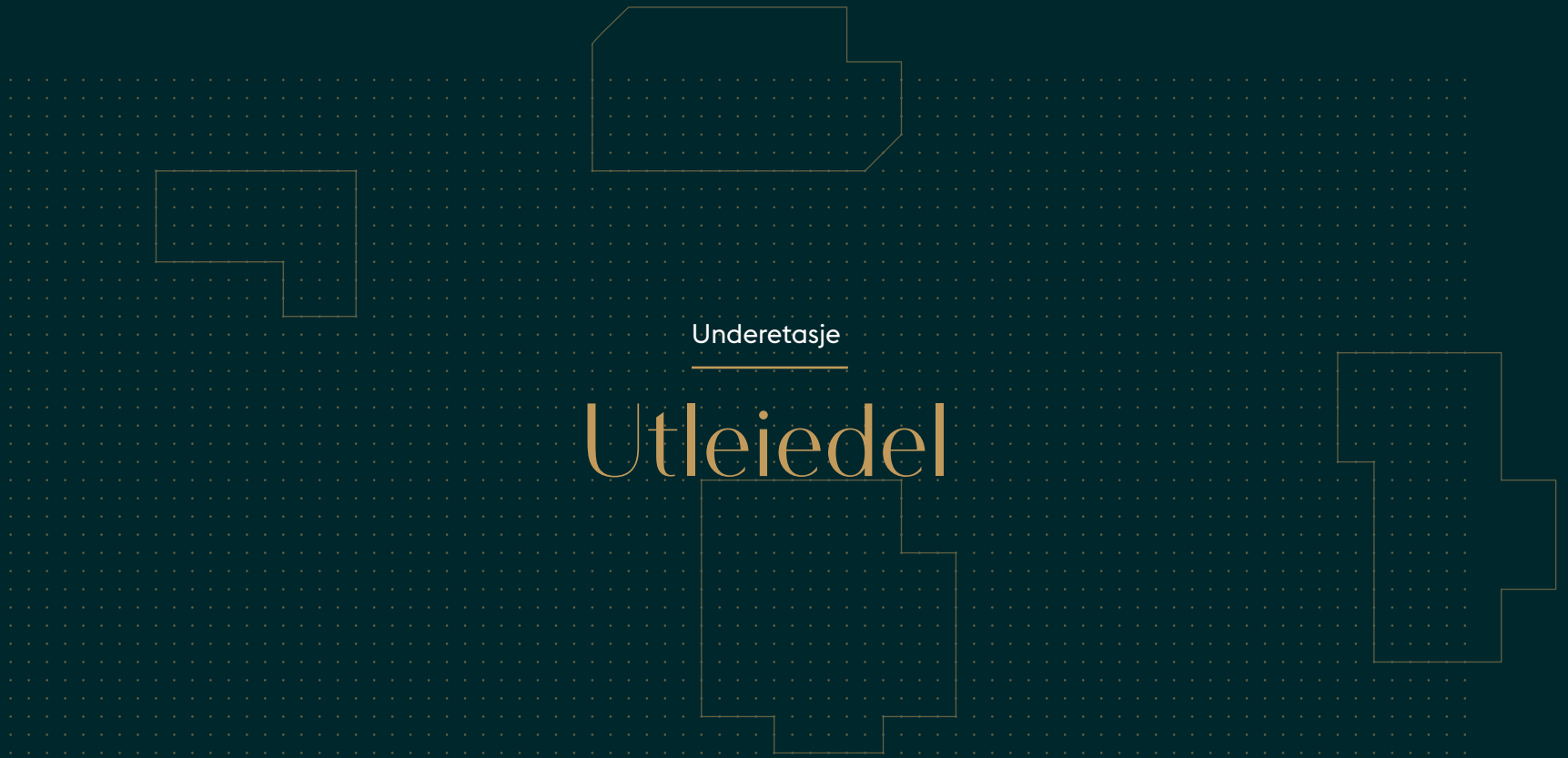



SOVEROM
ROM
SOVEROM








Underetasje
Utleiedel





















Informasjon

Spildervika 39

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
35-0125/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Spildervika 39, 8150 ØRNES
Gnr 60, bnr 54 (ideell andel 1/1) i Meløy kommune

Selger
Ole Anton Haugland

Kjøpesum og omkostninger
2 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
72 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
73 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
93 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 973 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 993 050,- (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
1973

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 160 kvm
BRA-e: 90 kvm
Totalt BRA: 250 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 48 kvm. Bod 1 hoveddel, bod 2 hoveddel, bod 3 hoveddel (tidligere kjølerom), vaskerom hoveddel, entré hovedel
BRA-e: 58 kvm. Gang leilighet, soverom leilighet, sportsbod / verksted, bad /wc leilighet, kjøkken leilighet, stue leilighet
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse- og balkongareal

1. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bod, gang m/trapp, entré, bad, stue 2, gang med utgang bakside og trapp til loft, soverom 3
BRA-e: 15 kvm. Hobbyrom
BRA-e: 17 kvm. Garasje
Total BRA: 144 kvm.
TBA: 20 kvm. Terrasse- og balkongareal

Ikke målbare arealer:
Loft på 35 kvm gulvareal som ikke er målbare. Bestående av 3 rom.

Solforhold

Det foreligger svært gode lys- og solforhold på eiendommen.

Innhold

Loft: Soverom 1, Soverom 2, Gang m/trapp
Etasje: Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Bod, Gang m/trapp, Entré, Bad, Stue 2, Gang med utgang bakside og trapp til loft, Soverom 3
Underetasje: Hoveddel: Bod 1, Bod 2, Bod 3, Vaskerom, Entré. Utleiedel: Gang, Soverom, Sportsbod/Verksted, Bad/WC, Kjøkken, Stue

I tillegg til to romlige terrasser/balkonger. Boligen har også garasje og bod.

Standard

Boligen holder en normal standard med tanke på alder. Nåværende eier har gjort mindre arbeid på boligen som vann og avløp, tak, terrasse og bad. For mer informasjon om hva som er gjort med boligen se vedlagt egenerklæringsskjema fra selger.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Utvendig
Huset har steinbelagte stålplater til taktekke, med tilhørende beslag. Stål luftehatt. Stål underbeslag pipe, og dekorstein øvre del med røykhatt. Huset har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd
med stående beiset/malt kledning, innvendig platekledd/panelt. Huset har salet sperrekonstruksjon i tre. Loft innredet, med kottdører ut i knevegger for adkomst kaldtloft. Kaldtloft med delvis tregulv, vintermatte synlig ellers. Huset har i all hovedsak trevinduer fra byggeår med isolerglass. Huset har 2 like hovedytterdører i malt utførelse av nyere dato. Eldre teak ytterdør inngang bakside. Beiset/malt trebalkongdør med isolerglass stue fra byggeår. Malt boddør til utebod/verksted. Balkong med tett undertak over inngangsparti med adkomst fra dør i stue. Malt/beiset spilerekkverk.

Innvendig
Huset har generelt noe slitte overflater av eldre årgang. Gulv: Parkett i stuer, ellers hovedsakelig belegg. Vegger: Tapet, strie og malte overflater. Himling: Standard himlingsplater og panel. Huset har etasjeskiller hovedhus med trebjelkelag og plate/tregulv over, himlingsplater under. Tilbygg stue med etasjeskiller i betongdekke, synlig i verksted/bod under. Huset har mursteinspipe fra byggeår, pusset og malt innvendig. Åpen peis og kamin fra byggeår i stue. Feieluke i kjeller. Innredet underetasje, der det meste av bakvegger mot terreng er pusset mur, ikke påført og platekledd. Belegg og fliser på gulv. Samme gjelder i leilighet, det meste av bakvegger er mur. Huset har malt etasjetrapp fra byggeår, fliser lagt i trinn/opptrinn, og malt rekkverk, håndløper og returgelender. Smal enkel etasjetrapp til loft, mangler rekkverk på loft. Huset har finerdører fra byggeår, glassdør mellom gang og stue 1. etasje. Nyere hvitmalt lettdør i leilighet.

Bad/Vaskerom
Baderom med fliser på gulv og vegger, standard himlingsplater. Slett gulv uten fall mot sluk. Badet inneholder dusjkabinett, innredning med servant og gulvtoalett. Hulltaking foretatt tilstøtende vegg bod mot vegg bad med toalett, uten avvik registrert.

Bad av eldre dato med våtromsplater/flis på vegger og flis på gulv, standard himlingsplater. Badet inneholder wc, liten innredning med servant og dusjnisje. Liten nisje med VV bereder. Ventil i tak.

Vaskerom med belegg på gulv, malte veggflater og standard himlingsplater. Rommet inneholder eldre kjøkkenbenk med kum og utslagsvask, VV bereder, opplegg for vaskemaskin og avlukke med gulvtoalett. Flatt gulv med kraftig fall rundt sluk. Betonggulv uten gulvvarme. Selger informerer om at det er gulvvarme på vaskerommet.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte noe slitte heltre fronter og laminat benkeplate. Nedfelt stål benkebeslag med 2 kummer. Integrert stekovn og platetopp, plass for kjøleskap og oppvaskmaskin. Fliser over benk.

Eldre liten kjøkkenkrok utleieenhet underetasje med glatte fronter og laminat benkeplate. Stål benkebeslag med enkel kum og avrenningsfelt. Frittstående komfyr og kjøleskap.

Tekniske installasjoner
Huset har kobber vannrrør, hovedsakelig fra byggeår. Hovedstengekran og vannmåler plassert i vaskerom. Huset har plast avløpsrør fra byggeår. Avløpsrør for det meste innebygget i vegger. Huset har naturlig ventilasjon via ventiler, åpningsvinduer og dører. Huset har 2stk 120l VV beredere, en til hver boenhet. Begge over 20år år, nyeste fra 2003. Huset har hovedsakelig åpent montert el-anlegg, 2 sikringsskap med
automatsikringer med 50A hovedsikring.

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken leilighet > Overflater og innredning
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken leilighet > Avtrekk

TG KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Våtrom > Underetasje > Bad /wc leilighet > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrom > Underetasje > Vaskerom hoveddel > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Overflater
Innvendig > Innvendige trapper
Våtrom > Underetasje > Bad /wc leilighet > Generell
Våtrom > Underetasje > Vaskerom hoveddel > Generell

Parkering

Parkering i garasje på nederside av boligen eller i innkjørsel.

Modernisering og påkostninger

- Tatt bort badekar og satt inn dusjkabinett.
- Montert opplegg for vaskemaskin.
- Lagt nytt tak.
- Terrasse er gjort større.
- Elektriske anlegget er kontrollert.
- Koblet til vannmåler. Avløp er koblet fra privat til kommunalt.
- Det er også utført radonmåling som var tilfredsstillende.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, kun av faglært.
- Tatt bort badekar og satt inn dusjkabinett.
- Montert opplegg for vaskemaskin.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei, det er så lenge siden.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, kun av faglært.
- Lagt nytt tak.
- Terrasse er gjort større.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Odd Kristensen fra el verket som har kontrollert.

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

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, kun av faglært
Det er koblet til vannmåler for ca 3 år siden. Avløp er koblet fra privat til

kommunalt.

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
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Hvem har utført arbeidet?
Kun av faglært.

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

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold

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

Bygningssakkyndig
Kåre Kildal

Byggemåte
Huset har steinbelagte stålplater til taktekke, med tilhørende beslag. Huset har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med stående beiset/malt kledning, innvendig platekledd/panelt. Huset har salet sperrekonstruksjon i tre. Loft innredet med kottdører ut i knevegger for adkomst kaldtloft. Kaldtloft med delvis tregulv, vintermatte synlig. Huset har i hovedsak trevinduer fra byggeår med isolerglass. Huset har 2 like hovedytterdører i malt utførelse av nyere dato. Eldre teak ytterdør inngang bakside. Beiset/malt trebalkongdør med isolerglass stue fra byggeår. Malt boddør til utebod/verksted.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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
Tillatt.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovn
- Vedovn
- Gulvvarme på vaskerom

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 21 635 kWh for året 2024.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 132,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann, Avløp, Brannsyn og feiing.
Årlig skatt kr 3 682,-
Totalt kommunale avgifter: kr 13 132,-

Iris/Renovasjon kommer i tillegg. For året 2025 kom det i tillegg på kr 4 624,52,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Nåværende eier opplyser om fullverdig ubegrenset forsikring fra If og betaler kr 9 105,- i året.
- Internett fra Telenor for hoveddel og bredbånd for utleiedel for kr 1 646,- pr mnd.
- Tv fra Allente for kr 1 017,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 788 610,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 154 439,- pr. 2023

Forsikring

If
Polisenr: 7788922

TV/Internett/Bredbånd

For hovedbygget er det internett fra Telenor og for utleiebygg er det bredbånd.
Eier betaler i dag kr 1 646,- i mnd.
Tv fra Allente for kr 1 017,- pr mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 088 kvm (Eiertomt)
Tomten er sørlig hellende. Tomten er opparbeidet i nivå tilsådd til plen med noe beplanting med noe prydbusker langs grense mot naboeiendom. Plen fra øvre til nedre nivå i hagen. Område ved hovedinngang opparbeidet til gruset adkomstvei med parkering ved bolig og nede ved garasje. Det foreligger gode solforhold på eiendommen.

Adkomst

Adkomst via offentlig vei. Boligen ligger i en blindvei.

For mer informasjon se kart på Finn.no, Hjem.no eller søk via Google Maps.

Radonmåling

Selger opplyser at det er gjennomført radonmåling som ga tilfredsstillende svar.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Enebolig beliggende i Spildervika ved Ørnes i Meløy Kommune. Eiendommen ligger i sørlig hellende terreng i område med etablert småhusbebyggelse langs vei "Spildervika". Fra boligen er gangavstand til barne og ungdomsskole og videregående skoler i Spildra. Kommunal barnehage i Neverdal, avstand ca 7 km. Det er fra eiendommen utsikt i sør- sørvestlig retning og mot fjorden og den sørlige innseilingen til kaiområder på Ørnes. Eiendommen ligger like ved flotte friluftsområder med gode muligheter for turer i skog og fjell. Ørnes er kommunens handelssenter og administrasjonssenter. Ørnes er også kommunikasjonssenter for anløp av hurtigrute, hurtigbåt og ferje. Offentlig kommunikasjon med buss nord/sør langs FV17.

Bebyggelse

Bebyggelsen består i hovedsak av spredte ene- og flermannsboliger.

Offentlig kommunikasjon

Spildervika 5 min gange.
Linje 200, 432, 436, 442, 400 meter unna.
Bodø lufthavn 1 t 44 min kjøring unna.

Skoler og barnehager

Barnehager:
Utsikten barnehage (0-5 år) 9 min kjøring unna.
92 barn, 7.3 km.
Reipå barnehage (1-5 år) 10 min kjøring unna.
39 barn, 8.3 km.
Glomfjord barnehage (1-5 år) 21 min kjøring unna.
47 barn, 19.6 km.

Skoler:
Spildra skole (1-7 kl.) 17 min gange unna.
186 elever, 14 klasser, 1.4 km.
Ørnes skole (8-10 kl.) 3 min gange.
146 elever, 10 klasser, 300 meter unna.
Meløy videregående skole - Avd... 5 min gange.
120 elever, 5 klasser, 400 meter unna.

Sport:
Ørnes skole gymnastikksal 4 min gange unna.
Ørneshallen 4 min gange unna.
Meløy Sol- og Treningssenter 6 min kjøring unna.

Dagligvare:
Coop Extra Ørnes 19 min gange unna.
Spar Ørnes 20 min gange unna.
Opplevd trygghet: Veldig trygt 90/100
Naboskapet: Godt vennskap 76/100
Kvalitet på skolene: Bra 64/100
Turmulighetene: Nærhet til skog og mark 97/100
Støynivået: Lite støynivå 93/100
Trafikk: Lite trafikk 88/100

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller byggetegninger for eiendommen. Noe som ikke er uvanlig i Meløy kommune.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Ut fra byggetegninger står det godkjent for utleie - hybel/leilighet i sokkeletasjen.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Det foreligger ingen konsesjon på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1837/60/54:
28.09.1973 - Dokumentnr: 5906 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1837 Gnr:60 Bnr:18
29.10.1987 - Dokumentnr: 990025 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.60 bnr.65.

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.

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 overtakelsen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 3,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
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 2. oktober 2025

Ansvarlig megler

Adrian Arntsen , 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).

Vedlegg

Spildervika 39

Tilstandsrapport

Enebolig
Spildervika 39, 8150 ØRNES
MELØY kommune
gnr. 60, bnr. 54

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 05.09.2025 **Rapportdato:** 02.10.2025 **Oppdragsnr.:** 12938-1491 **Referansenummer:** SG5407

Autorisert foretak: Halsa Bygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kåre Kildal

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.

Halsa Bygg as

Entreprenørbedrift lokalisert på Halsa med rundt 40 ansatte.
Kan ta alle typer oppdrag innen betong, tømrer, snekker, maler og rørlegger oppdrag.
Har i tillegg en utdannet takstmann som er tilsluttet Norsk takst, og har sertifikat
innen:
- Verditaksering av bolig
- Tilstandsanalyse/rapport av boligeiendom
- Skadetaksering av byggverk
- Skjønn
- Naturskadetaksering L.dir og NNP



Rapportansvarlig

Kåre Kildal
Uavhengig Takstingeniør
kare@halsabygg.no
482 08 694

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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.

Spildervika 39, 8150 ØRNES
Gnr 60 - Bnr 54
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA

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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor bolig oppført i 1973 etter byggeårets krav og standard.
Utvendig må det påregnes utskifting av en del vinduer, noe kledning og tak har en del mose som bør fjernes.
Noen sprekker i mur påvist.
Stedvis slitte takrenner.

Innvendig må det påregnes generell oppgradering av overflater.
Isolering fra byggeår, tilfredsstiller ikke dagens isolasjonskrav.

Betonggulv underetasje uten fuktsikring mot grunn, usikkert om det finnes isolasjon (ref byggeårets byggeskikk)

Noe oppgradering påregnes kjøkken og våtrom, spesielt bad og kjøkken leilighet + vaskerom hoveddel.

Vann og avløpsrør fra byggeår, oppgradering påregnes.
El- kontroll er anbefalt, og noen påkostninger/oppgraderinger påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

Gå til side

Huset har steinbelagte stålplater til taktekke, med tilhørende beslag.
Mose registrert på taktekke og beslag.

Huset har noe slitt og stedvis bulket/skadet alu/stål takrenne med beslag og nedløp.
Enkelte nedløp ført i rør i grunn vekk fra bygning, andre nedløp med utkast ved mur.
Fastmontert taksige begge sider for adkomst pipe.
Stål luftehatt.
Stål underbeslag pipe, og dekorstein øvre del med røykhatt.

Huset har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med stående beiset/malt kledning, innvendig platekledd/panelt.
Stedvis noe slitt og oppsprukket trevirke.

Huset har salet sperrekonstruksjon i tre.
Loft innredet, med kottdører ut i knevegger for adkomst kaldtloft.
Kaldtloft med delvis tregulv, vintermatte synlig ellers.
Ventil i røste.
God luft ved befaring.
Ikke kjent hvordan lufting er ivaretatt tak innredet loft.

Huset har i all hovedsak trevinduer fra byggeår med isolerglass, ett soverom fra 1982 og vinduer nedre stue fra 1981.
Generelt værslitte vinduer, oppsrukkede karmer og flere vanskelig åpne/lukke.
Har heller ikke samme isoleringsevne som nyere vinduer.
Noen vinduer med tilsynelatende punkterte glass.

Huset har 2 like hovedytterdører i malt utførelse av nyere dato.
Eldre teak ytterdør inngang bakside.
Beiset/malt trebalkongdør med isolerglass stue fra byggeår.
Malt boddør til utebod/verksted.

Balkong med tett undertak over inngangsparti med adkomst fra dør i stue.
Malt/beiset spilerekkverk.
Veranda inngangsparti bakside med malt spilerekkverk.
Slitt rekkverk front, stolper rekkverk med stedvis råte.
Rekkverk bak med for stor åpning over spiler.

INNVENDIG

Gå til side

Huset har generelt noe slitte overflater av eldre årgang.
Fuktskjolder/svertesopp registrert i strie nedre stue rundt vinduer.
Stedvis skader i tapet/strie og parkett.
Noe skjolder i himlingsplater stue.
Følgende innvendige overflater:
Gulv:
Parkett i stuer, ellers hovedsakelig belegg.
Vegger:
Tapet, strie og malte overflater.
Himling:
Standard himlingsplater og panel.

Huset har etasjeskiller hovedhus med trebjelkelag og plate/tregulv over, himlingsplater under.
Tilbygg stue med etasjeskiller i betongdekke, synlig i verksted/bod under. Usikkert hva isolering i betongdekke.
Underetasje med betongstøpt gulv på grunn, byggeår tilsier at gulvet ikke er isolert eller har fuktsperring mot grunn.
Knirk i gulv soverom 1. etasje bak kjøkken.

Stikkmålinger høydeforskjeller gjennom hele rom iht NS3600 med laser viste følgende avvik:
Rundt 25mm i øvre stue + 2 soverom, 15mm nedre stue, gang, mellomgang og kjøkken 1. etasje + stue/kjøkken og soverom leilighet, øvrige stikkmålinger rundt 10mm.
Mange rom i huset, så alle rom ble ikke kontrollert, dette gjelder blant annet alle bodrom underetasje og loft.

Huset har mursteinspipe fra byggeår, pusset og malt innvendig.
Åpen peis og kamin fra byggeår i stue.
Feieluke i kjeller.
Merk: Det er ikke sjekket med Salten Brann om det foreligger noe pålegg eller fyringsforbud.
Pipe og kamin har passert mer an halve forventede brukstid, og må påregnes oppgradert i løpet av kort tid.
Anbefaler piperehab, innmontering stålrør i pipe.

Innredet underetasje, der det meste av bakvegger mot terreng er pusset mur, ikke påforet og platekledd.
Belegg og fliser på gulv.
Tilfarergulv i tidligere kjølerom, nå bod, synlig tilfarere fra tilstøtende bod.
Samme gjelder i leilighet, det meste av bakvegger er mur.
Synlig svertesopp i overgang gulv/vegg, som kommer av betonggulv uten fuktsperring og isolasjon mot grunn.
Underetasje er uegnet til innredelse med tette homogene overflater, uten bedre ivaretakelse av fukt fra grunn.
Her må det foretas mer undersøkelser rundt fuktforhold/sopp.

Huset har malt etasjetrapp fra byggeår, fliser lagt i trinn/opptrinn, og malt rekkverk, håndløper og returgelender.
Smal enkel etasjetrapp til loft, mangler rekkverk på loft (returgelender) og håndløper.

Huset har finerdører fra byggeår, glassdør mellom gang og stue 1. etasje.
Nyere hvitmalt lettdør i leilighet.

Spildervika 39, 8150 ØRNES
Gnr 60 - Bnr 54
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA

Beskrivelse av eiendommen

Hjemmelaget isolert dør til "kjølerom" som i dag er bod.

VÅTROM

Gå til side

Baderom med fliser på gulv og vegger, standard himlingsplater.
Slett gulv uten fall mot sluk.
Ventili vegg, mangler forsert avtrekk og tilluft ved terskel dør tilstøtende rom.
Ukjent tettesjikt og membran, ikke mulig å fastslå om det finnes, oh evt hva type oh utførelse.
Heller ikke tette rørgjennomføringer, og bør undersøkes nærmere, dette gjelder også evt bruk av rør/slukmansjetter.
Badet inneholder dusjkabinett, innredning med servant og vegghengt toalett.
Hulltaking foretatt tilstøtende vegg bod mot vegg bad med toalett, uten avvik registrert.

Bad av eldre dato med våtromsplater/flis på vegger og flis på gulv, standard himlingsplater.
Badet inneholder wc, liten innredning med servant og dusjnisje.
Liten nisje med VV bereder.
Ventil i tak, mangler forsert avtrekk og tilluft ved terskel dør.
Fuktskader på innredning, og sprekker i servant.
Eldre toalett som henger litt ved nedskylling.
Fuktskader i gulv (misfarging, sopp og råte).
Ukjent om det finnes noe form for tettesjikt/membran.
Ikke tette rørgjennomføringer.
Baderom som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom, verken når det gjelder tetthet, fallforhold, ventilasjon og funksjonalitet.
Totalrenovering anbefales.

Vaskerom med belegg på gulv, malte veggflater og standard himlingsplater.
Rommet inneholder eldre kjøkkenbenk med kum og utslagsvask, VV bereder, opplegg for vaskemaskin og avlukke med gulvtoalett.
Flatt gulv med kraftig fall rundt sluk.
Betonggulv med gulvvarme.
Ventil i vegg, mangler forsert avtrekk og tilluft ved terskel dør tilstøtende rom.
Ikke tette rørgjennomføringer gulv/vegger.
Vaskerom fra byggeår som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom, verken når det gjelder tetthet, fallforhold, ventilasjon eller funksjonalitet.
Påregnes totalrenovering.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning av noe eldre årgang med profilerte noe slitte heltre fronter og laminat benkeplate.
Nedfelt stål benkebeslag med 2 kummer.
Integrert stekovn og platetopp, plass for kjøleskap og oppv.maskin.
Uttrekksventilator over koketopp med avtrekk ut.
Fliser over benk.

Eldre liten kjøkkenkrok utleieenhet underetasje med glatte fronter og laminat benkeplate.
Stål benkebeslag med enkel kum og avrenningsfelt.
Frittstående komfyr og kjøleskap.
Ventilator over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Huset har kobber vannrrør, hovedsakelig fra byggeår.
Stedvis med plastkappe.
Hovedstengekran og vannmåler plassert i vaskerom.
Vannrør har passert godt over halve forventede brukstid, og oppgradering bør vurderes i løpet av kort tid.

Huset har plast avløpsrør fra byggeår.
Stakeluke i kjeller + i luke utvendig i front av stenbed foran plen (ref eiers opplysninger)
Avløpsrør for det meste innebygget i vegger.

Huset har naturlig ventilasjon via ventiler, åpningsvinduer og dører.

Huset har sentralstøvsuger fra 2004, med uttak i 1. og underetasje.

Motorenhet i bod underetasje.
Merk: Sentralstøvsuger er ikke funksjonstestet av takstmann.

Kjølerom i underetasje.
Hjemmelagd dør, og noe provisorisk oppbygging.
Kjølerommet fungerer fint, ref eiers opplysninger.
OBS: Ikke funksjonstestet ved befaring.

Huset har 2stk 120l VV beredere, en til hver boenhet.
Begge over 20år år, nyeste fra 2003.
Begge mangler kontrollert avrenningsmulighet og fast el-tilkobling med servicebryter.

Huset har hovedsakelig åpent montert el-anlegg, 2 sikringsskap med automatsikringer med 50A hovedsikring.
Tilsyn og avsluttet tilsynssak 24.08.2015. (dokumentasjon foreligger)
Flere skjøteledninger med mange uttak registrert, en fastmontert...
Knust bryter og løst stikk på vegg + åpen koblingsboks påvist.
Mangler deksel i sikringsskap som dekker kabler over sikringer, og noe mangelfulle kursoversikter.
Summen av dette gjør at det anbefales en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ikke kjent hva drenering og utvendig fuktsikring som finnes.
Ingen synlig fuktsikring over terreng.
Stedvis synlig singel langs grunnmur.
Noen taknedløp er ført i rør i grunn vekk fra mur.

Huset har betonngrunnmur fra byggeår.
Jerndrager/søyler på deler av tilbygg stue.
Noen sprekkdannelser påvist.

Sørlig skrånet tomt, opparbeidet med grøntarealer, beplantning bukser og trær.
Helning bakside ned mot bolig, noe avgrenset med liten støttemur, og støpt plate/gangareal mot bakmur østside.
Skrånet begge kortsider, trapper mot øst.
Noe bratt asfaltert vei opp til bolig.

Huset er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	250 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	218 m²
Totalpris	3 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

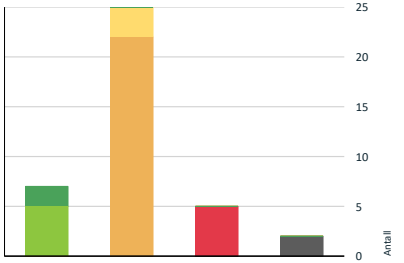
- Det foreligger ikke tegninger

Spildervika 39, 8150 ØRNES
Gnr 60 - Bnr 54
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA

Sammendrag av boligens tilstand

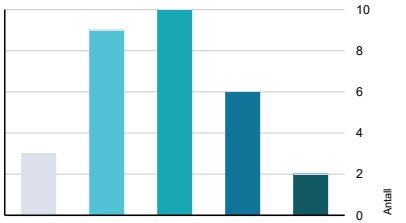
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Noe begrenset innvendig besiktigelse, da huset er møblert. og med en del innbo.
Dette gjelder spesielt besiktigelse av overflater og ujevnheter gulv m.m.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad /wc leilighet > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom hoveddel > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Bad /wc leilighet > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom hoveddel > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken leilighet > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken leilighet > Avtrekk** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Spildervika 39, 8150 ØRNES
Gnr 60 - Bnr 54
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Ref Ambita

Anvendelse
Bolig med utleiedel i underetasje

Standard
Bolig oppført i 1973 etter byggeårets krav og standard, senere tilbygd/ombygd.
Boli med generelt normal boligstandard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Utvendig med generelt normalt godt vedlikehold.
Innvendig må det påregnes noe oppgradering for dagens krav til standard.
+ noen undersøkelser rundt registrerte avvik/ fuktskjolder m.m.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Huset har steinbelagte stålplater til taktekke, med tilhørende beslag.
Mose registrert på taktekke og beslag.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Rengjøring og fjerning mose.

Kostnadsestimat: Under 10 000







TG 2 Nedløp og beslag

Huset har noe slitt og stedvis bulket/skadet alu/stål takrenne med beslag og nedløp.
Enkelte nedløp ført i rør i grunn vekk fra bygning, andre nedløp med utkast ved mur.
Fastmontert taksige begge sider for adkomst pipe.
Stål luftehatt.
Stål underbeslag pipe, og dekorstein øvre del med røykhatt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnad for bytte takrenne og bortleding vann fra nedløp som har utkast ved mur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport









TG 2 Veggkonstruksjon

Huset har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med stående beiset/malt kledning, innvendig platekledd/panelt.
Stedvis noe slitt og oppsprukket trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

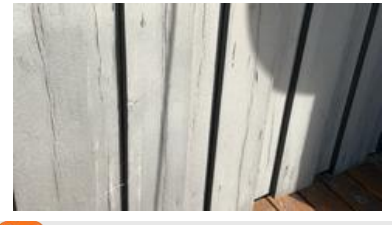
Oppmaling på spesielt værutsatte vegger bør iverksettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Spildervika 39, 8150 ØRNES
Gnr 60 - Bnr 54
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA

Tilstandsrapport

Huset har salet sperrekonstruksjon i tre.
Loft innredet, med kottdører ut i knevegger for adkomst kaldtloft.
Kaldtloft med delvis tregulv, vintermatte synlig ellers.
Ventil i røste.
God luft ved befaring.
Ikke kjent hvordan lufting er ivaretatt tak innredet loft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke kjent hvordan lufting er ivaretatt tak innredet loft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Undersøk nærmere hvordan lufting tak innredet loft er ivaretatt.
Kostnad kun for undersøkelser, evt utbedringer kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000









TG 2 Vinduer

Huset har i all hovedsak trevinduer fra byggeår med isolerglass, ett soverom fra 1982 og vinduer nedre stue fra 1981.
Generelt værslitte vinduer, oppsrukkede karmer og flere vanskelig åpne/lukke.
Har heller ikke samme isoleringsevne som nyere vinduer.
Noen vinduer med tilsynelatende punkterte glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Huset har 2 like hovedytterdører i malt utførelse av nyere dato.
Eldre teak ytterdør inngang bakside.
Beiset/malt trebalkongdør med isolerglass stue fra byggeår.
Malt boddør til utebod/verksted.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

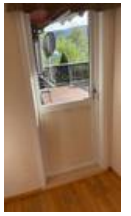
Beiset/malt slitt trebalkongdør med isolerglass stue fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkongdør stue må påregnes byttes løpet kort tid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tett undertak over inngangsparti med adkomst fra dør i stue.
Malt/beiset spilerekkverk.
Veranda inngangsparti bakside med malt spilerekkverk.
Slitt rekkverk front, stolper rekkverk med stedvis råte.
Rekkverk bak med for stor åpning over spiler.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Slitt rekkverk front, stolper rekkverk med stedvis råte.
Rekkverk bak med for stor åpning over spiler.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Spildervika 39, 8150 ØRNES
Gnr 60 - Bnr 54
1837 MELØY

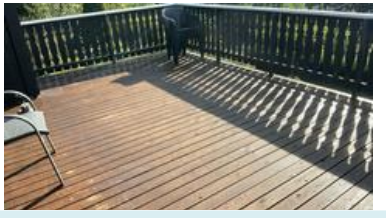
Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport









INNVENDIG

TG 3 Overflater

Huset har generelt noe slitte overflater av eldre årgang.
Fuktskjolder/svertesopp registrert i strie nedre stue rundt vinduer.
Stedvis skader i tapet/strie og parkett.
Noe skjolder i himlingsplater stue.
Følgende innvendige overflater:
Gulv:
Parkett i stuer, ellers hovedsakelig belegg.
Vegger:
Tapet, strie og malte overflater.
Himling:
Standard himlingsplater og panel.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er påvist fuktskader på overflater.

Fuktskjolder/svertesopp registrert i strie nedre stue rundt vinduer.
Stedvis skader i tapet/strie og parkett.
Noe skjolder i himlingsplater stue.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Andre tiltak:

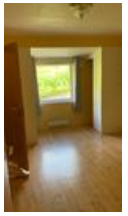
Fuktskader i strievegger bør undersøkes nærmere, spesielt om det er fuktskader inn i konstruksjon.
Generelt må det påregnes oppgraderinger av innvendige overflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Huset har etasjeskiller hovedhus med trebjelkelag og plate/tregulv over, himlingsplater under.
Tilbygg stue med etasjeskiller i betongdekke, synlig i verksted/bod under. Usikkert hva isolering i betongdekke.
Underetasje med betongstøpt gulv på grunn, byggeår tilsier at gulvet ikke er isolert eller har fuktsperring mot grunn.
Knirk i gulv soverom 1. etasje bak kjøkken.

Stikkmålinger høydeforskjeller gjennom hele rom iht NS3600 med laser viste følgende avvik:
Rundt 25mm i øvre stue + 2 soverom, 15mm nedre stue, gang, mellomgang og kjøkken 1. etasje + stue/kjøkken og soverom leilighet, øvrige stikkmålinger rundt 10mm.
Mange rom i huset, så alle rom ble ikke kontrollert, dette gjelder blant annet alle bodrom underetasje og loft.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Knirk i gulv soverom 1. etasje bak kjøkken.
Stikkmålinger høydeforskjeller gjennom hele rom iht NS3600 med laser viste følgende avvik:
Rundt 25mm i øvre stue + 2 soverom, 15mm nedre stue, gang, mellomgang og kjøkken 1. etasje + stue/kjøkken og soverom leilighet, øvrige stikkmålinger rundt 10mm.
Usikkert om etasjeskiller nedre stue mot kaldbod/verksted er isolert, heller ikke i betonggulv underetasje mot grunn.

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.

Ekstra arbeid oppretting/avretting ifm anne oppgradering gulv er lagt til estimat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Radon

Radonmåling foretatt i 2011, med målinger under grenseverdier.
Dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier





TG 2 Pipe og ildsted

Spildervika 39, 8150 ØRNES
Gnr 60 - Bnr 54
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA

Tilstandsrapport

Huset har mursteinspipe fra byggeår, pusset og malt innvendig.
Åpen peis og kamin fra byggeår i stue.
Feieluke i kjeller.
Merk: Det er ikke sjekket med Salten Brann om det foreligger noe pålegg eller fyringsforbud.
Pipe og kamin har passert mer an halve forventede brukstid, og må påregnes oppgradert i løpet av kort tid.
Anbefaler piperehab, innmontering stålrør i pipe.

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

Pipe og ildsted fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Påregnes oppgradering av både pipe og ildsted.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innredet underetasje, der det meste av bakvegger mot terreng er pusset mur, ikke påført og platekledd.
Belegg og fliser på gulv.
Tilfaregulv i tidligere kjølerom, nå bod, synlig tilfarere fra tilstøtende bod.
Samme gjelder i leilighet, det meste av bakvegger er mur.
Synlig svertesopp i overgang gulv/vegg, som kommer av betonggulv uten fuktsperring og isolasjon mot grunn.
Underetasje er uegnet til innredelse med tette homogene overflater, uten bedre ivaretakelse av fukt fra grunn.
Her må det foretas mer undersøkelser rundt fuktforhold/sopp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er avvik:

Synlig svertesopp i overgang gulv/vegg, som kommer av betonggulv uten fuktsperring og isolasjon mot grunn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Andre tiltak:

Underetasje er uegnet til innredning med tette homogene overflater, uten bedre ivaretakelse av fukt fra grunn.
Her må det foretas mer undersøkelser rundt fuktforhold/sopp.
Kostnad gjelder kun mer undersøkelse, evt utbedringer osv kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport







TG 3 **Innvendige trapper**

Huset har malt etasjetrapp fra byggeår, fliser lagt i trinn/opptrinn, og malt rekkverk, håndløper og returgelender.
Smal enkel etasjetrapp til loft, mangler rekkverk på loft (returgelender) og håndløper.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000









TG 2 **Innvendige dører**

Huset har finerdører fra byggeår, glassdør mellom gang og stue 1. etasje.
Nyere hvitmalt lettdør i leilighet.
Hjemmelaget isolert dør til "kjølerom" som i dag er bod.

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

Spildervika 39, 8150 ØRNES
Gnr 60 - Bnr 54
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Hjemmelaget isolert dør til "kjølerom" som i dag er bod.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000









VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Baderom med fliser på gulv og vegger, standard himlingsplater.
Slett gulv uten fall mot sluk.
Ventili vegg, mangler forsert avtrekk og tilluft ved terskel dør tilstøtende rom.
Ukjent tettesjikt og membran, ikke mulig å fastslå om det finnes, oh evt hva type oh utførelse.
Heller ikke tette rørgjennomføringer, og bør undersøkes nærmere, dette gjelder også evt bruk av rør/slukmansjetter.
Badet inneholder dusjkabinett, innredning med servant og vegghengt klosett.
Hulltaking foretatt tilstøtende vegg bod mot vegg bad med toalett, uten avvik registrert.



ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Fliser på vegger og standard himlingsplater.
Ikke fagmessig og tette rørgjennomføringer, noen små skader og slitt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke fagmessig og tette rørgjennomføringer, noen små skader og slitt himling.
Tettesjikt/membran kan ikke konstateres, og bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tettesjikt/membran kan ikke konstateres, og bør undersøkes nærmere.
Ikke tette/fagmessig utført rørgjennomføringer, kan føre til fukt i konstruksjon.
Kostnad for nærmere undersøkelser, evt utbedring kommer i tillegg.

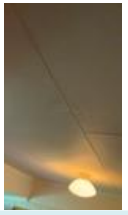
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport









ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Slett fliselagt gulv uten fall til sluk.
Ukjent tettesjikt/membran, bør undersøkes nærmere.
Ikke tette rørgjennomføringer.
Ikke mulig å påvise 25mm høydeforskjell topp sluk/topp membran terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ikke tette rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• 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.

Nærmere undersøkelser anbefales, kostnad gjelder kun for dette.
Evt utbedringer kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000







Spildervika 39, 8150 ØRNES
Gnr 60 - Bnr 54
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Fliselagt gulv med sluk ved kant dusjkabinett, lette tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Ukjent tettesjikt/membran/slukmansjett.
Ikke tette rørgjennomføringer ellers i rommet, og det gir rom for spørsmål rundt membranløsning rundt sluk.
Slett gulv uten fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning





Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventil i tak og åpningsvindu.
Mangler forsert avtrekk og tillfut ved terskel dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mangler forsert avtrekk og tillfut ved terskel dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt eneste sted som var mulig, fra bod mot badvegg med toalett.
Tørt og fint, ingen avvik registrert.









UNDERETASJE > BAD /WC LEILIGHET

TG 3 Generell

Bad av eldre dato med våtromsplater/flis på vegger og flis på gulv, standard himlingsplater.
Badet inneholder wc, liten innredning med servant og dusjnisje.
Liten nisje med VV bereder.
Ventil i tak, mangler forsert avtrekk og tilluft ved terskel dør.
Fuktskader på innredning, og sprekker i servant.
Eldre toalett som henger litt ved nedskylling.
Fuktskader i gulv (misfarging, sopp og råte).
Ukjent om det finnes noe form for tettesjikt/membran.
Ikke tette rørgjennomføringer.
Baderom som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom, verken når det gjelder tetthet, fallforhold, ventilasjon og funksjonalitet.
Totalrenovering anbefales.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Spildervika 39, 8150 ØRNES
Gnr 60 - Bnr 54
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









UNDERETASJE > BAD /WC LEILIGHET

TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke mulig grunnet tilliggende konstruksjoner.
Det meste av rør åpen montert i tillegg.
Målt med fuktmåler uten registrerte avvik.
Vanskelig å sjekke fra kjøkken inn mot dusjnisje, og anbefales undersøkt nærmere.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > VASKEROM HOVEDDEL

TG 3 Generell

Vaskerom med belegg på gulv, malte veggflater og standard himlingsplater.
Rommet inneholder eldre kjøkkenbenk med kum og utslagsvask, VV bereder, opplegg for vaskemaskin og avlukke med gulvtoalett.
Flatt gulv med kraftig fall rundt sluk.
Betonggulv med gulvvarme.
Ventil i vegg, mangler forsert avtrekk og tilluft ved terskel dør tilstøtende rom.
Ikke tette rørgjennomføringer gulv/vegger.
Vaskerom fra byggeår som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom, verken når det gjelder tetthet, fallforhold, ventilasjon eller funksjonalitet.
Påregnes totalrenovering.

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

Flatt gulv med kraftig fall rundt sluk.
Betonggulv uten gulvvarme.
Ventil i vegg, mangler forsert avtrekk og tilluft ved terskel dør tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport







UNDERETASJE > VASKEROM HOVEDDEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke fysisk eller praktisk mulig, derfor ikke foretatt.
Det meste av rør med åpent/utenpåliggende montasje.
Rommet står i tillegg ovenfor totalrenovering, da det ikke tilfredsstiller dagen krav til våtrom.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av noe eldre årgang med profilerte noe slitte heltre fronter og laminat benkeplate.
Nedfelt stål benkebeslag med 2 kummer.
Integrert stekovn og platetopp, plass for kjøleskap og oppv.maskin.
Uttrekksventilator over koketopp med avtrekk ut.
Fliser over benk.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Noe slitt og mangler noen hvitevarer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









Spildervika 39, 8150 ØRNES
Gnr 60 - Bnr 54
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.







UNDERETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

TG 2 Overflater og innredning

Eldre liten kjøkkenkrok utleieenhet underetasje med glatte fronter og laminat benkeplate.
Stål benkebeslag med enkel kum og avrenningsfelt.
Frittstående komfyr og kjøleskap.
Ventilator over komfyr med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Slitt eldre innredning med noen små skader, mangler eksempelvis oppv.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









UNDERETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

TG 2 Avtrekk

Innredning med ventilator og avtrekk ut, begrenset effekt.

Oppdragsnr.: 12938-1491 Befaringsdato: 05.09.2025 Side: 24 av 43

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe redusert effekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Påregnes byttes ifm annen oppgradering av innredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Huset har kobber vannrør, hovedsakelig fra byggeår.
Stedvis med plastkappe.
Hovedstengekran og vannmåler plassert i vaskerom.
Vannrør har passert godt over halve forventede brukstid, og oppgradering bør vurderes i løpet av kort tid.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 2 Avløpsrør

Huset har plast avløpsrør fra byggeår.
Stakeluke i kjeller + i luke utvendig i front av stenbed foran plen (ref eiers opplysninger)
Avløpsrør for det meste innebygget i vegger.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

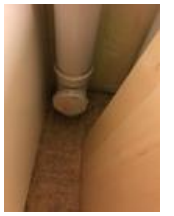
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Spildervika 39, 8150 ØRNES
Gnr 60 - Bnr 54
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 1 Ventilasjon

Huset har naturlig ventilasjon via ventiler, åpningsvinduer og dører.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Huset har sentralstøvsuger fra 2004, med uttak i 1. og underetasje.

Motorenhet i bod underetasje.
Merk: Sentralstøvsuger er ikke funksjonstestet av takstmann.

Kjølerom i underetasje.
Hjemmelagd dør, og noe provisorisk oppbygging.
Kjølerommet fungerer fint, ref eiers opplysninger.
OBS: Ikke funksjonstestet ved befaring.









TG 2 Varmtvannstank

Huset har 2stk 120l VV beredere, en til hver boenhet.
Begge over 20år år, nyeste fra 2003.
Begge mangler kontrollert avrenningsmulighet og fast el-tilkobling med servicebryter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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 bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Begge beredere er godt over 20 år gamle, og må påregnes utskifting i løpet av kort tid.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Huset har hovedsakelig åpent montert el-anlegg, 2 sikringsskap med automatsikringer med 50A hovedsikring.
Tilsyn og avsluttet tilsynssak 24.08.2015. (dokumentasjon foreligger)
Flere skjøteledninger med mange uttak registrert, en fastmontert...
Knust bryter og løst stikk på vegg + åpen koblingsboks påvist.
Mangler deksel i sikringsskap som dekker kabler over sikringer, og noe mangelfulle kursoversikter.
Summen av dette gjør at det anbefales en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

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.
   1973

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Spildervika 39, 8150 ØRNES
Gnr 60 - Bnr 54
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport

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?
    Ja Grunnet mange avvik påvist, anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget

Generell kommentar

Utvidet el-kontroll i dette tilfellet koster omtrent 15-20000,-
Utbedringer kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Huset har tilstrekkelig med brannvarslere og brannslukker.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjent hva drenering og utvendig fuktsikring som finnes.
Ingen synlig fuktsikring over terreng.
Stedvis synlig singel langs grunnmur.
Noen taknedløp er ført i rør i grunn vekk fra mur.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Huset har betonngrunnmur fra byggeår.
Jerndrager/søyler på deler av tilbygg stue.
Noen sprekkdannelser påvist.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen sprekkdannelser påvist.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Andre tiltak:

Følg med om sprekker forverres over tid, og gjør evt tiltak.
Ved befaring ble ingen større sprekker påvist.
Lokal utbedring/oppmaling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Spildervika 39, 8150 ØRNES
Gnr 60 - Bnr 54
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport













TG 2 Terrengforhold

Sørlig skrånet tomt, opparbeidet med grøntarealer, beplantning bukser og trær.
Helning bakside ned mot bolig, noe avgrenset med liten støttemur, og støpt plate/gangareal mot bakmur østside.
Skrånet begge kortsider, trapper mot øst.
Noe bratt asfaltert vei opp til bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Følg med hvordan det ser ut i nedbørsperioder/snøsmelting, og foreta evt nødvendige tiltak.
Må også ses i sammenheng med drenering/utvendig fuktsikring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Huset er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger.

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

Tilstandsrapport

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

Anlegget bør undersøkes, gjerne i forbindelse med annen oppgradering vann/avløpsrør og drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Spildervika 39, 8150 ØRNES
Gnr 60 - Bnr 54
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod/hobbyrom

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
Isolert bod, anlagt på bjelkelag, ukjent isolering, stubbegulv mot grunn m.m.
Bindingsverk yttervegger, innvendig panelt/platekledd, utvendig med enkel trebordkledning.
Salet takkonstruksjon med stålplater (Decra) til taktekke og takrenner monterte.
Vindu og enkel ytterdør.
Innlagt strøm.

Vedlikehold
Generelt behov for vedlikehold og oppgradering.
Merk:
Bod er kun visuelt besiktiget og beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
En garasje av ukjent alder oppført på betong ringmur.
Uisolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende/stående kledning.
Salet takkonstruksjon, utvendig tekket med Decvra stålplater.
Treleddport og garasjevindue.

Vedlikehold
Fremstår med normalt godt vedlikehold.
Merk:
Garasje er kun visuelt besiktiget og beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
218 m²/160 m²	Kr 3 200 000
Enebolig: 6 Soverom, 4 Gang, 2 Kjøkken, 3 Stuer, 5 Bod, 2 Entré, 2 Bad, Vaskerom *Andre bygg:* Bod, Garasje *Bruksareal andre bygg:* 32 m² *Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. *Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	3 200 000
Kr 3 600 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. *Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*	**Konklusjon markedsverdi**	**3 200 000**

Markedsvurdering
Enebolig beliggende i Spildervika ved Ørnes i Meløy Kommune.
Eiendommen ligger i sørlig hellende terreng i område med etablert småhusbebyggelse langs vei "Spildervika".
Fra boligen er gangavstand til barne og ungdomsskole og videregående skoler i Spildra.
Kommunal barnehage i Neverdal, avstand ca 7 km.
Det er fra eiendommen utsikt i sør- sørvestlig retning og mot fjorden og den sørlige innseilingen til kaiområder på Ørnes.
Eiendommen ligger like ved flotte friluftsområder med gode muligheter for turer i skog og fjell.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ørneshaugen 12 ,8150 ØRNES			30-11-2022	3 290 000	**3 080 000**		3 080 000	**23 158**
	133 m²	1967	5 sov						
2	Spilderneset 16 ,8150 ØRNES				2 500 000				**21 368**
	117 m²	1952	3 sov						
3	Spildervika 14 ,8150 ØRNES			18-08-2022	3 970 000	**3 670 000**		3 670 000	**20 971**
	175 m²	1965	4 sov						
4	Spilderdalsveien 33 ,8150 ØRNES			10-11-2022	2 400 000	**2 250 000**		2 250 000	**20 833**
	108 m²	1978	3 sov						
5	Aspdalen 2 ,8150 ØRNES			17-03-2025	3 850 000	**3 300 000**		3 300 000	**11 661**
	270 m²	1958	3 sov						
6	Spildervika 11 ,8150 ØRNES			03-09-2019	3 100 000	**2 850 000**		2 850 000	**15 833**
	180 m²	1972	4 sov						
7	Aspdalen 4 ,8150 ØRNES			02-11-2022	2 150 000	**2 050 000**		2 050 000	**18 468**
	111 m²	1966	2 sov						
8	Spildervika 7 ,8150 ØRNES			03-10-2024	3 150 000	**3 050 000**		3 050 000	**18 485**
	153 m²	1980	3 sov						

Spildervika 39, 8150 ØRNES
Gnr 60 - Bnr 54
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 050 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 000 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**70 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**120 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 190 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 600 000**

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

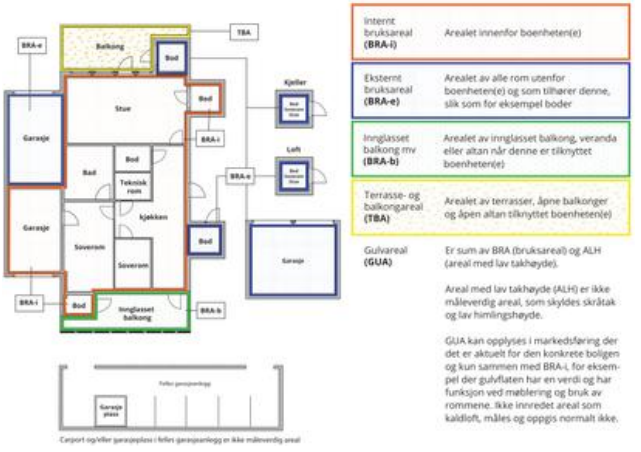
Hva er måleverdig areal?

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 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

Spildervika 39, 8150 ØRNES
Gnr 60 - Bnr 54
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA

Enebolig

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)
Loft						35	35
Etasje	112			112	20		112
Underetasje	48	58		106	15		106
SUM	**160**	**58**			**35**	**35**	**253**
SUM BRA	**218**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, gang m/trapp		
Etasje	Kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bod, gang m/trapp, entré, bad, stue 2, gang med utgang bakside og trapp til loft, soverom 3		
Underetasje	Bod 1 hoveddel, bod 2 hoveddel, kjølerom (bod), vaskerom hoveddel, entré hovedel	Gang leilighet, soverom leilighet, sportsbod / verksted, bad /wc leilighet, kjøkken leilighet, stue leilighet	

Kommentar

Loft ikke målbart grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	181	37
Bod	0	1
Garasje	0	0

Kommentar

Enebolig	Loft ikke målbart grunnet lav takhøyde.
Bod	
Garasje	

Spildervika 39, 8150 ØRNES
Gnr 60 - Bnr 54
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Kåre Kildal	Takstingeniør
	Gudveig Haugland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1837 MELØY	60	54		0	1088.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Spildervika 39

Hjemmelshaver
Haugland Ole Anton

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Spildervika ved Ørnes i Meløy Kommune.
Eiendommen ligger i sørlig hellende terreng i område med etablert småhusbebyggelse langs vei "Spildervika".
Fra boligen er gangavstand til barne og ungdomsskole og videregående skoler i Spildra.
Kommunal barnehage i Neverdal, avstand ca 7 km.
Det er fra eiendommen utsikt i sør- sørvestlig retning og mot fjorden og den sørlige innseilingen til kaiområder på Ørnes.
Eiendommen ligger like ved flotte friluftsområder med gode muligheter for turer i skog og fjell.
Ørnes er kommunens handelssenter og administrasjonssenter. Ørnes er også kommunikasjonssenter for anløp av hurtigrute, hurtigbåt og ferje.
Offentlig kommunikasjon med buss nord/ sør langs FV17.

Adkomstvei

Avkjøring fra FV17 til Spildervika ved Ørnes skolesenter, avkjøring til stikkvei / del av Spildervika etter ca 350 m. Avstand fra Fv 17 til eiendommen er ca 500m.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er sørlig hellende. Tomten er opparbeidet i nivå tilsådd til plen med noe beplanting med noe prydbusker langs grense mot naboeiendom. Plen fra øvre til nedre nivå i hagen.
Område ved hovedinngang opparbeidet til gruset adkomstvei med parkering ved bolig og nede ved garasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1973

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	23.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	01.10.2025	v/Rekvirent Gudveig Haugland	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.09.2025		Gjennomgått		Nei
Megler	02.10.2025		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	01.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Spildervika 39, 8150 ØRNES
Gnr 60 - Bnr 54
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SG5407

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder





Verksted under tilbygget stue.





Inngangsparti bod



Slitte overflater bod, her ytterdør.



Innredet bod



Røstvegg mot sør/øst.



Gulv kneloft



Gulv kneloft



Garasje



Garasje

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ **Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg**
- ✓ **Du slipper å håndtere klagesaker**
- ✓ **Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel**
- ✓ **Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt**

Hva som dekkes
Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

Pris og betaling
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

Boligselgerforsikring vil ikke tegnes i følgende tilfeller
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☒ Ja ☐ Nei

Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt B.7 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn

Signatur/dato: [signature] Blokkbokstaver: 31.08.2025

Signatur/dato: Gudvig Haugland Blokkbokstaver: 31.08.2025

Boligselgerforsikring

Storebrand

Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet

Selskap: Storebrand Forsikring AS **Produkt: Boligselgerforsikring**

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder henvises det til forsikringsbevis og forsikringsvilkår.

Hva omfatter forsikringen?

Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av forsikringsvilkårene.

Hva dekker forsikringen?

- ✓ Selgers mangelansvar etter avhendingsloven
- ✓ Hjelp og rådgivning i 5 år etter boligen er overdratt
- ✓ Beskytte deg fra å stå personlig økonomisk ansvarlig
- ✓ Saksomkostninger dersom du skulle tape saken

Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ Salg etter bustadoppføringslova
- ✗ Krav hvor selger opptrer i næringsvirksomhet
- ✗ Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp – eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen
- ✗ Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. Direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen
- ✗ Ved salg av annen kombinasjonseiendom, svarer Selskapet kun for skader på den delen av eiendommen som er regulert for og benyttet til boligformål
- ✗ Eiendom som selges ved tvangssalg eller konkursbo
- ✗ Etterfølgende eiere av eiendommen dersom kjøper selger den i løpet av forsikringstiden.
- ✗ Salg av eiendom hvis boligkjøper har inngående kjennskap til eiendommen, f.eks. ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen

Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 15.000.000
- ! Feil etter arbeider som er utført av Sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider Sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper
- ! Skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom bud på eiendommen er akseptert av selger og kjøpers overtagelse av eiendommen
- ! Kjøper må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på NOK 10.000

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

Hvor gjelder forsikringen?

✓ Boligselgerforsikring kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

Hvilke forpliktelser har jeg?

- Sikrede plikter å fylle ut egenerklæringsskjema som skal legges ved i salgsoppgaven.
- Når kjøperen har fremmet krav mot selger/sikrede, plikter sikrede å underrette Selskapet uten ugrunnet opphold.
- Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og må delta i oppgjør av krav.

Når og hvordan skal jeg betale?

Forsikringspremien skal betales senest på det avtalte overtagelsestidspunkt. Dersom Selskapet mottar krav fra kjøper tidligere enn overtagelsestidspunktet forfaller premien til betaling straks. Forsikringen trer ikke i kraft før premien er betalt.

Fra når gjelder forsikringen og hvor lenge gjelder den?

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kjøpekontrakten er signert av begge parter, maksimalt 12 måneder før overtagelse.

Hvordan kan jeg avslutte forsikringen?

Forsikringen gjelder i 5 år etter overtagelse og det er ikke anledning til å avslutte forsikringen før det

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

17165 11/2024

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: Spildervika 39

Postnummer: 8150 Sted: Bines

Gr.nr.: 60 B.nr.: 54 Seksjonsnr.:

Andelsnr. Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår: 1973

Selger og kjennskap

Navn på selger: Ole Anton Haugland

Er selger hjemmelshaver? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e): Gudrun Haugland (Krone).

Meglerfirma: Nordvik eiendomsmegling Bodø

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? 1973

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☒ Ja ☐ Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☐ I sameie eller borettslag ☒ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: IF **Polisenummer:** 7788922

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)
☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet
☒ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt
☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr
☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☒ Ja ☐ Nei **Meglers oppdrags nr:** 35-0125/25

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. 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:
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.

Utført arbeid

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

☐ Nei
☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

- tatt bort badekar og satt inn dusj, kabinett.
- montert avløp til vaskemaskin

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Er så lenge siden

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
☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

- Lagt nytt tak
- terrassen er gjort større.

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

☒ Nei
☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
- [ ] Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Eventuell kommentar:
Odd Kristensen fra el verket
som har kontrollert.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats
Det er koblet til Vannmåler for ca 3 år siden
avløp er koblet fra Privat til Kommunalt.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

- [ ] Nei
- [ ] Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hvem har utført arbeidet?

- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Eventuell kommentar:
Den var tilfredsstillende.

Feil og mangler

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☐ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☒ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

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

Sted og dato: Ørsta 31.08.2025

Signatur

OLE ANTON HAUGLAND

Blokkbokstaver

Signatur

Gudvig Haugland

GUDVEIG HAUGLAND

Blokkbokstaver

Spildervika 39

Nabolaget Ørnes sør/Korsnes - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Spildra skole (1-7 kl.)	**17 min**
186 elever, 14 klasser	1.4 km
Ørnes skole (8-10 kl.)	**3 min**
146 elever, 10 klasser	0.3 km
Meløy videregående skole - Avd...	**5 min**
120 elever, 5 klasser	0.4 km

Ladepunkt for el-bil

Ørnes Hotell	**16 min**
Ørnes Supercharger	**16 min**

Offentlig transport

Spildervika	**5 min**
Linje 200, 432, 436, 442	0.4 km
Bodø lufthavn	**1 t 44 min**

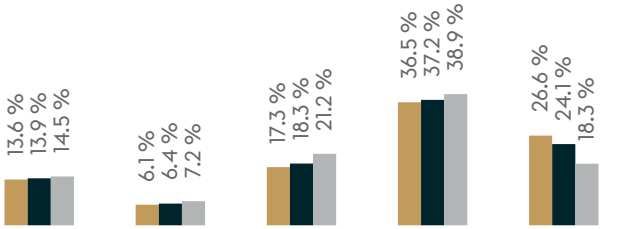
Barnehager

Utsikten barnehage (0-5 år)	**9 min**
92 barn	7.3 km
Reipå barnehage (1-5 år)	**10 min**
39 barn	8.3 km
Glomfjord barnehage (1-5 år)	**21 min**
47 barn	19.6 km

Dagligvare

Coop Extra Ørnes	**19 min**
Spar Ørnes	**20 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Ørnes skole gymnastikksal	4 min
Ørneshallen	4 min
Meløy Sol- og Treningssenter	6 min

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

Lite støynivå 93/100

Trafikk

Lite trafikk 88/100



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

Retur:
Meløy Energi AS
Kystveien 4
8150 ØRNES

Haugland Ole Anton
Spildervika 39
8150 ØRNES

Saksnummer	3005
Dokumentdato	01.10.2025
Kontrolldato	24.08.2015
Saksbehandler	Hugo Allan Hansen
Nettkunde	Haugland Ole Anton

Vedtak

Vedtak med pålegg om å utbedre avvik
Det vises til kontroll av det elektriske anlegget den 24.08.2015 i Spildervika 39, 8150 ØRNES. Vi har ikke mottatt melding fra en godkjent elektrovirksomhet om at påvist avvik i tilsynsrapporten er utbedret.

Med hjemmel i lov om el-tilsyn § 6, treffer Det lokale eltilsyn (DLE) vedtak med pålegg om å utbedre avvik som fremgår av vedlagt tilsynsrapport innen **17.11.2015**.

Involver eier av det elektriske anlegget
Dette brevet er sendt til den som er nettkunde på det elektriske anlegget. Hvis du er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om den vedlagte tilsynsrapporten.

Hva må du gjøre for å utbedre avvik i tilsynsrapport
Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en godkjent elektrovirksomhet. Godkjente elektrovirksomheter finnes i Elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med elektrovirksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en elektrovirksomhet raskt for å lage avtale om utbedring.

Utbedring skal registreres slik den er utført punkt for punkt, i nettselskapets digitale rettemeldingsportal. Elektrovirksomheten trenger derfor saksnummer og pinkode, oppgitt i tilsynsrapporten.

Du vil motta en bekreftelse på at saken er avsluttet når alle avvik er utbedret og registrert i rettemeldingsportalen.

Hva skjer dersom jeg unnlater å utbedre avvik
Avvik i den elektriske installasjonen kan medføre fare for liv, helse og eiendom.
DLE vil vurdere å frakoble det elektriske anlegget og/eller sende saken videre til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap med anmodning om sanksjonsoppfølging. I henhold til el-tilsynsloven §13 gis det åpning for å benytte tvangsmulkt som reaksjonsmiddel ved manglende etterlevelse av pålegg.

Spørsmål kan rettes Thomas Hind Wassvik på thomas.wassvik@meloyenergi.no eller telefon 91 63 40 73 mellom 08:00 og 15:30. Eventuelt kan DLE kontaktes på dle@meloyenergi.no. Husk å oppgi saksnummer 3005.

Med vennlig hilsen
Meløy Energi AS

Thomas Hind Wassvik
Tilsynsingeniør DLE

Hjemmelsgrunnlag:

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale el-tilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.
Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne tilstede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale el-tilsyn i Meløy Energi AS.

Definisjoner:
Avvik:
Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:
Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Retur:
Meløy Energi AS
Kystveien 4
8150 ØRNES

Haugland Ole Anton
Spildervika 39
8150 ØRNES

Saksnummer	3005
Dokumentdato	01.10.2025
Kontrolldato	24.08.2015
Saksbehandler	Hugo Allan Hansen
Nettkunde	Haugland Ole Anton

Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Kontroll av elektriske anlegg den Kontrolldato ikke satt i Spildervika 39, 8150 ØRNES.

Registrerte avvik:

Hall /Gang kjeller

1. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § § 21.
   Kommentar:
   Det er lagt flis på gulvet i hallen. Dette medfører at gulvet er ledende.
Forskrifter for elektriske anlegg 1964 - 1979 Â§ 408 . 2
Stikkontaktene i rommet må være i jordet utførelse.
   Dette avviket er utbedret.

Bod kjeller

2. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. FEL § § 16.
   Kommentar:
   Fryseboks var tilkoblet med skjøteledning.
Fast installasjon kreves.
   Dette avviket er utbedret.

Garasje

3. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. FEL § § 16.
   Kommentar:
   Garasjen har sikringskurs på 10 Amp.
Det er lagt en "permanent" skjøteledning fra uthus via hage og inn til garasjen for å få en 16 Amp kurs.
Er det behov for 16 Amp kurs, så må det legges opp fast installasjon for dette.
   Dette avviket er utbedret.

4. Kabelen var avmantlet utenfor kapslingen/dekselet. Jf. FEL § § 28.
   Kommentar:
   Det er bar Pn mellom stikkontaktene i garasjen.
Kabel med kappe kreves.
   Dette avviket er utbedret.

Uthus/arbeidsbod

5. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § § 21.
   Kommentar:
   Det er betongulv uten gulvbelegg i bygningen. (Ledende)
Forskrifter for elektriske anlegg 1964 - 1979 Â§ 408 . 2
Stikkontaktene i rommet må være i jordet utførelse.

   Dette avviket er utbedret.

Til utførende elektroinstallatør:

Påviste feil/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av el-virksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Meløy Nett AS sin rettemeldingsportal, https://sanako.io

Postadresse
DLE Meløy Energi AS
Kystveien 4
8150 ØRNES

Hovedkontor
Kystveien 4
8150 ØRNES

Internett
www.meloyenergi.no
dle@meloyenergi.no

Retur:
Meløy Energi AS
Kystveien 4
8150 ØRNES

Haugland Ole Anton
Spildervika 39
8150 ØRNES

Saksnummer	3006
Dokumentdato	01.10.2025
Kontrolldato	24.08.2015
Saksbehandler	Hugo Allan Hansen
Nettkunde	Haugland Ole Anton

Vedtak

Vedtak med pålegg om å utbedre avvik
Det vises til kontroll av det elektriske anlegget den 24.08.2015 i Spildervika 39, 8150 ØRNES. Vi har ikke mottatt melding fra en godkjent elektrovirksomhet om at påvist avvik i tilsynsrapporten er utbedret.

Med hjemmel i lov om el-tilsyn § 6, treffer Det lokale eltilsyn (DLE) vedtak med pålegg om å utbedre avvik som fremgår av vedlagt tilsynsrapport innen **17.11.2015**.

Involver eier av det elektriske anlegget
Dette brevet er sendt til den som er nettkunde på det elektriske anlegget. Hvis du er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om den vedlagte tilsynsrapporten.

Hva må du gjøre for å utbedre avvik i tilsynsrapport
Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en godkjent elektrovirksomhet. Godkjente elektrovirksomheter finnes i Elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med elektrovirksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en elektrovirksomhet raskt for å lage avtale om utbedring.

Utbedring skal registreres slik den er utført punkt for punkt, i nettselskapets digitale rettemeldingsportal. Elektrovirksomheten trenger derfor saksnummer og pinkode, oppgitt i tilsynsrapporten.

Du vil motta en bekreftelse på at saken er avsluttet når alle avvik er utbedret og registrert i rettemeldingsportalen.

Hva skjer dersom jeg unnlater å utbedre avvik
Avvik i den elektriske installasjonen kan medføre fare for liv, helse og eiendom.
DLE vil vurdere å frakoble det elektriske anlegget og/eller sende saken videre til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap med anmodning om sanksjonsoppfølging. I henhold til el-tilsynsloven §13 gis det åpning for å benytte tvangsmulkt som reaksjonsmiddel ved manglende etterlevelse av pålegg.

Spørsmål kan rettes Thomas Hind Wassvik på thomas.wassvik@meloyenergi.no eller telefon 91 63 40 73 mellom 08:00 og 15:30. Eventuelt kan DLE kontaktes på dle@meloyenergi.no. Husk å oppgi saksnummer 3006.

Med vennlig hilsen
Meløy Energi AS

Thomas Hind Wassvik
Tilsynsingeniør DLE

Hjemmelsgrunnlag:

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale el-tilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.
Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne tilstede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale el-tilsyn i Meløy Energi AS.

Definisjoner:
Avvik:
Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:
Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Retur:
Meløy Energi AS
Kystveien 4
8150 ØRNES

Haugland Ole Anton
Spildervika 39
8150 ØRNES

Saksnummer	3006
Dokumentdato	01.10.2025
Kontrolldato	24.08.2015
Saksbehandler	Hugo Allan Hansen
Nettkunde	Haugland Ole Anton

Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Kontroll av elektriske anlegg den Kontrolldato ikke satt i Spildervika 39, 8150 ØRNES.

Registrerte avvik:

Sikringsskap

1. Sikringer/vern var ikke tilpasset ledernes strømføringsevne. Jf. FEL § § 23.
   Kommentar:
   Inntakskabel er i vårt system oppgitt til PFSP 3 x 10 Cu.
Ut fra det som DLE kan se stemmer dette.
OV på anlegget er 3 x 56 Amp.

   Dette avviket er utbedret.

2. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. FEL § § 20.
   Kommentar:
   Overbelastingsvern er brukt som kombinert overbelastningsvern og kortslutningsvern.
Dette krever at inntakskabelen må ha større kapslingsgrad en det som er i dag.
(Kun ASD 70)
   Dette avviket er utbedret.

3. Jordelektroden manglet. Jf. FEL § § 19.
   Kommentar:
   DLE kunne ikke finne noe jordelektrode for anlegget.
Kun tilkobling til vannrør. Dette er ikke godkjent som jordelektrode.
Jordelektrode må etableres.
   Dette avviket er utbedret.

4. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. FEL § § 20.
   Kommentar:
   Deksel for koblingsklemme bak i skapet må festes forskriftsmessig.
Sikringsliste manglet avdekning. (ASD)
   Dette avviket er utbedret.

Til utførende elektroinstallatør:

Påviste feil/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av el-virksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Meløy Nett AS sin rettemeldingsportal, https://sanako.io

Retur:
Meløy Energi AS
Kystveien 4
8150 ØRNES

Haugland Ole Anton
Spildervika 39
8150 ØRNES

Saksnummer	3005
Dokumentdato	01.10.2025
Kontrolldato	24.08.2015
Saksbehandler	Hugo Allan Hansen
Nettkunde	Haugland Ole Anton

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 24.08.2015 i Spildervika 39, 8150 ØRNES.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes Thomas Hind Wassvik på thomas.wassvik@meloyenergi.no eller telefon 91 63 40 73 mellom 08:00 og 15:30. Eventuelt kan DLE kontaktes på dle@meloyenergi.no. Husk å oppgi saksnummer 3005.

Med vennlig hilsen
Meløy Energi AS

Thomas Hind Wassvik
Tilsynsingeniør DLE

Retur:
Meløy Energi AS
Kystveien 4
8150 ØRNES

Haugland Ole Anton
Spildervika 39
8150 ØRNES

Saksnummer	3006
Dokumentdato	01.10.2025
Kontrolldato	24.08.2015
Saksbehandler	Hugo Allan Hansen
Nettkunde	Haugland Ole Anton

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 24.08.2015 i Spildervika 39, 8150 ØRNES.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

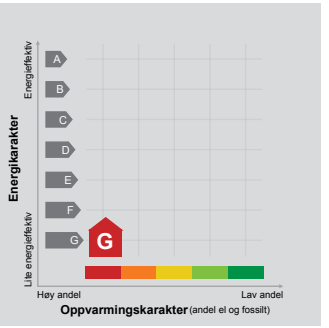
Spørsmål kan rettes Thomas Hind Wassvik på thomas.wassvik@meloyenergi.no eller telefon 91 63 40 73 mellom 08:00 og 15:30. Eventuelt kan DLE kontaktes på dle@meloyenergi.no. Husk å oppgi saksnummer 3006.

Med vennlig hilsen
Meløy Energi AS

Thomas Hind Wassvik
Tilsynsingeniør DLE

ENERGIATTEST

Adresse	Spildervika 39
Postnummer	8150
Sted	ØRNES
Kommunenavn	Meløy
Gårdsnummer	60
Bruksnummer	54
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	188584527
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-175037
Dato	01.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Spar strøm på kjøkkenet
- Etterisolering av yttervegg
- Isolering av gulv mot grunn

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	218
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

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: 60 Bnr: 54 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
188 584 527			Tatt i bruk	112	Enebolig	Bolig	2	218	0	218	218	0	218

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
							7417025	444031	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	1	1	112.0	0.0	112.0	112.0	0.0	112.0
Underetasje	1	1	106.0	0.0	106.0	106.0	0.0	106.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101	Bolig	198	4	Kjøkken	1	1	2501 Spildervika 39	1837 - 60/54
U0101	Bolig	20	1	Kjøkken	1	1	2501 Spildervika 39	1837 - 60/54

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		070936	HAUGLAND OLE ANTON	H0101	Spildervika 39 8150 ØRNES	1 / 1

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype		Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
188 584 535			Tatt i bruk	181	Garasjeuthus anneks til	Annet som ikke	0	0	17	17	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
							7417020,3	444006,6	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	1	0	0.0	17.0	17.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		1837 - 60/54

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel

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

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		070936	HAUGLAND OLE ANTON	H0101	Spildervika 39 8150 ØRNES	1 / 1

300 360 933	Tatt i bruk	181	Garasjeuthus anneks til	Annet som ikke	0	0	10	10	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
							7417039,4	444026,3	10

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	1	0	0.0	10.0	10.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		1837 - 60/54

Tiltakshaver:

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhe	Adresse
Tiltakshaver	070936	HAUGLAND OLE ANTON	H0101	Spildervika 39 8150 ØRNES

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		070936	HAUGLAND OLE ANTON	H0101	Spildervika 39 8150 ØRNES	1 / 1

Utskrift av
møtebok

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
MELØY	BYGNINGSRÅD	HELSEHUSET	20. febr.1980

Sak nr.

11/80: Ole Haugland, Ørnes,

søknad om tillatelse til oppføring av garasje
på gnr. 60 bnr. 54 i Spildervika.
Garasjen som er på 20 m^2, er tenkt plassert i en
avstand av ca 8 m fra midtlinje av kommunal veg.

Forslag til vedtak:
Søknaden godkjennes på vilkår av at gjeldende lover
og forskrifter følges, og at det blir gitt dispensasjon
fra veglovens bestemmelser om byggelinjer.
Byggingsrådet har ingen merknader til at det blir gitt
dispensasjon på vilkår av at garasjen blir plassert
min. 3 m fra kant av veg.
Saken oversendes formannskapet.

Vedtak:

Byggingssjefens forslag vedtas.

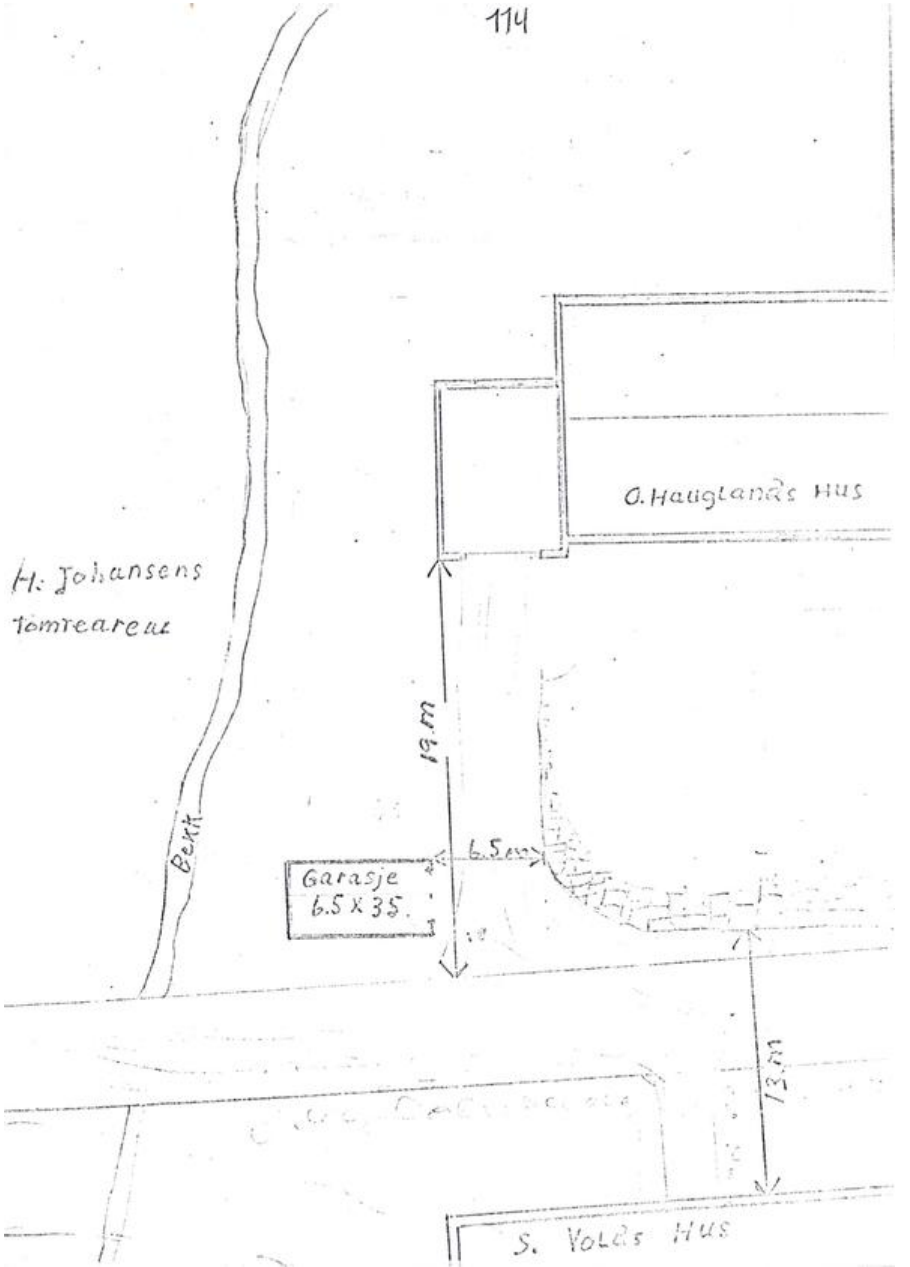
Sign.

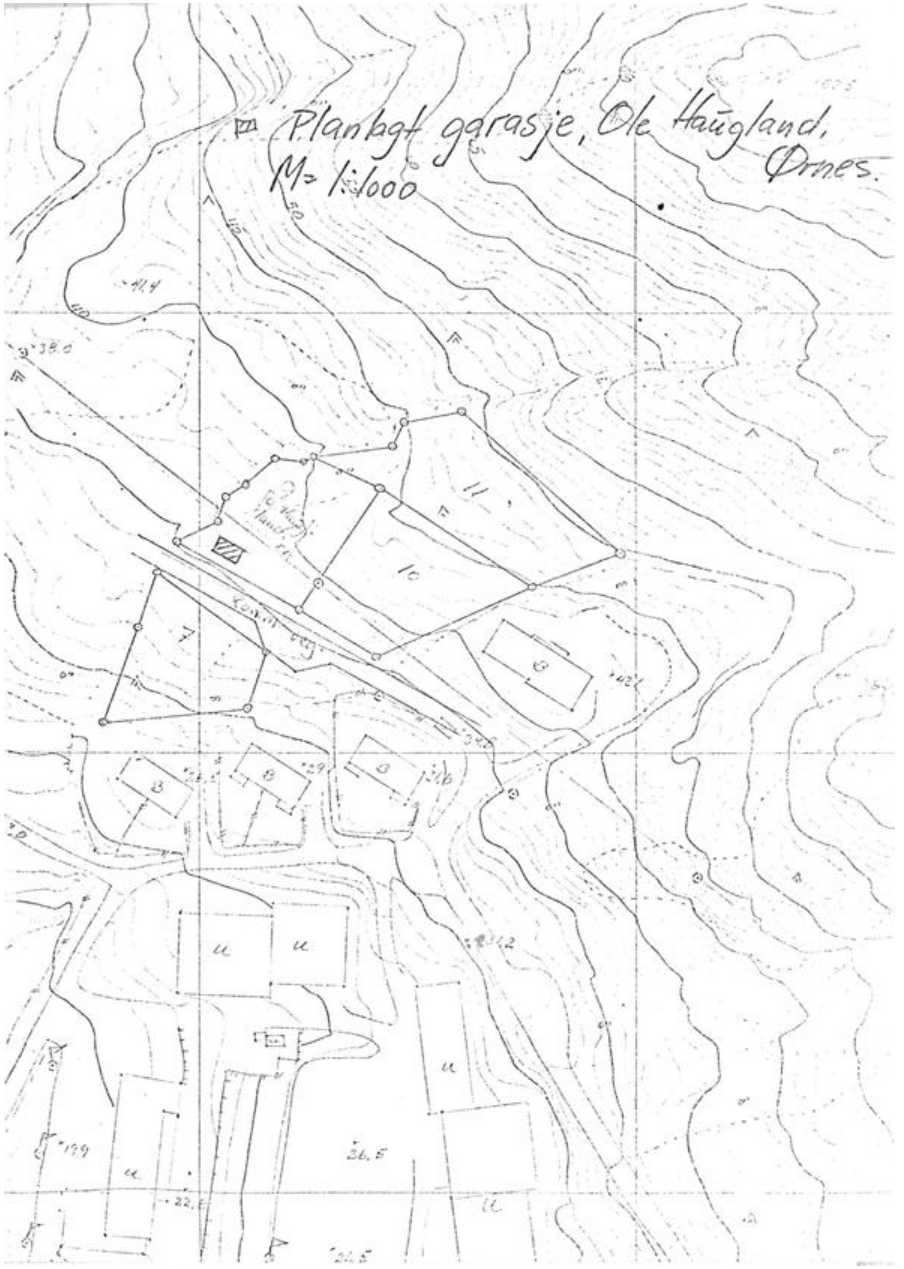
Rett utskrift bekreftes:

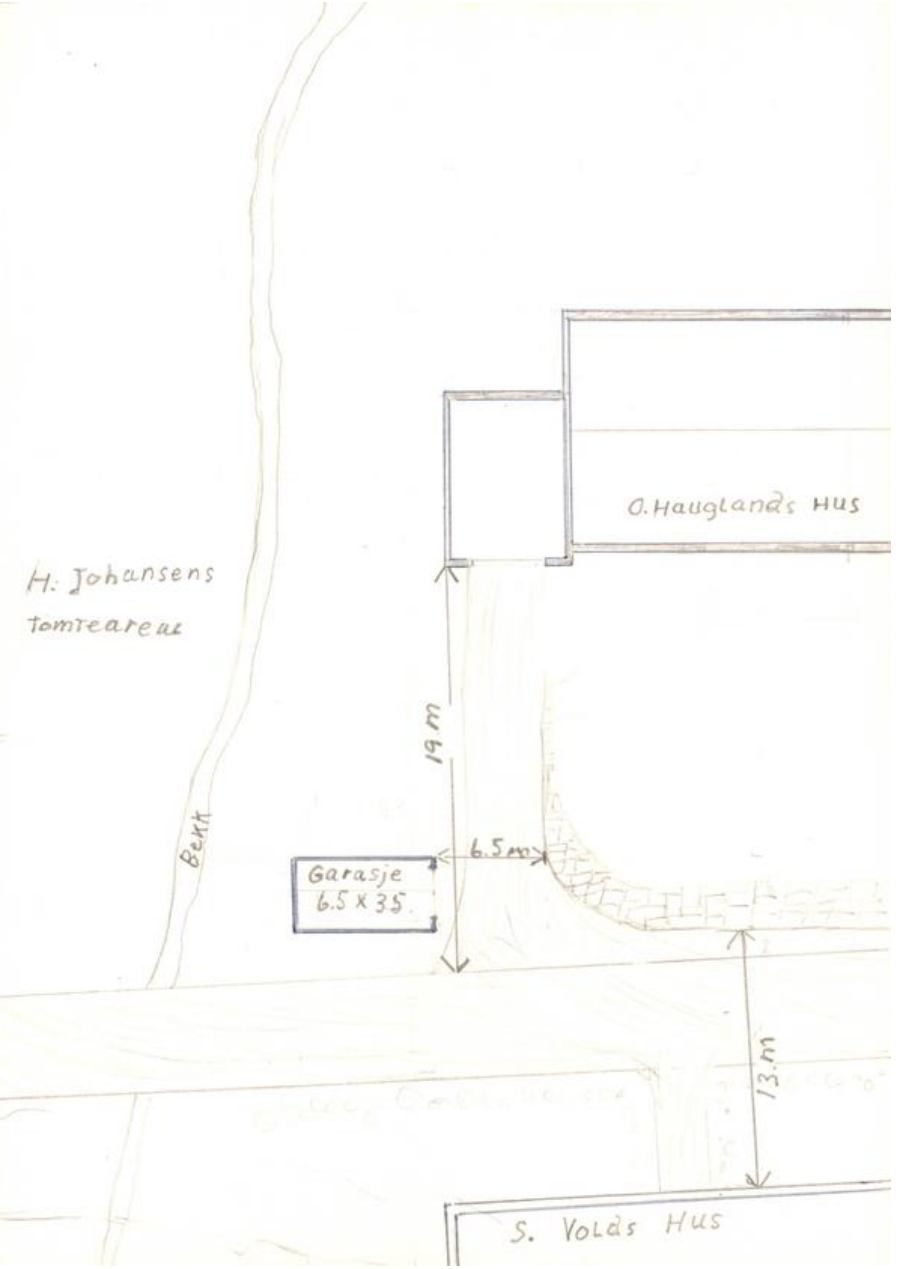
Norveig Moen

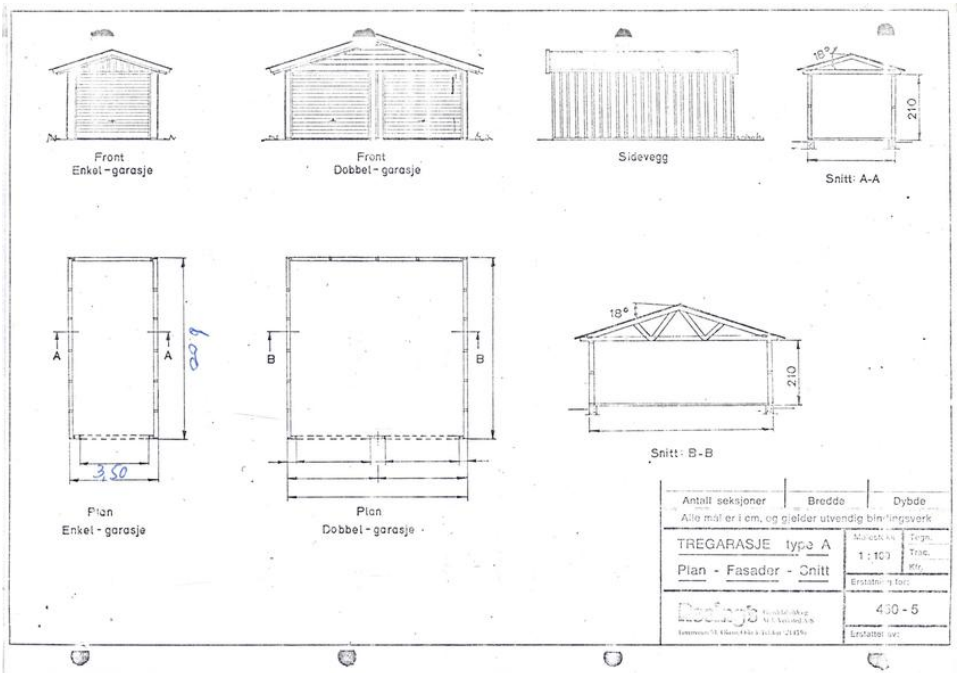
Utskrift sendt til

Nr. 590 Egnes Sem & Sørensen I Oslo




Plankgt garasje, Ole Haugland, Ørnes.
M= 1:1000


O. Haugland's HUS
H. Johansens
tomteareal
19 m
6.5 m
Garasje
6.5 x 3.5
13 m
S. Volds HUS


Front
Enkel - garasje
Front
Dobbel - garasje
Sidevegg
18°
210
Snitt: A-A
A
A
350
Plan
Enkel - garasje
B
B
Plan
Dobbel - garasje
18°
210
Snitt: B-B
Antall seksjoner
Bredde
Dybde
Alle mål er i cm, og gjelder utvendig bindingsverk
TREGARASJE type A
Plan - Fasader - Snitt
1:100
430 - 5

BYGGETILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
ØRNES			60/54 og 65	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
TILBYGG	BOLIG	15.12.81	02.02.82	2/82
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
OLE HAUGLAND		ØRNES		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
— / —		— / —		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
— / —		— / —		

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. & 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

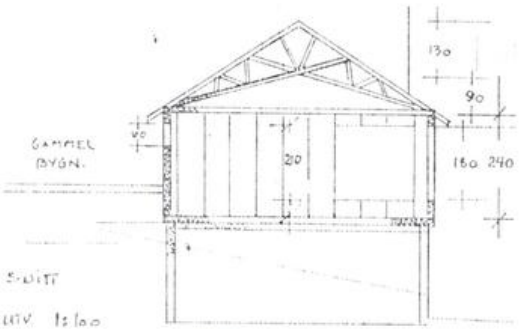
Sted og dato		Stempel	
Ørnes	11.02.82	GODKJENT MELØY BYGNINGSRÅD SAK: 2/82 FOR BYGNINGSSJEFEN	Underskrift

Sendes til

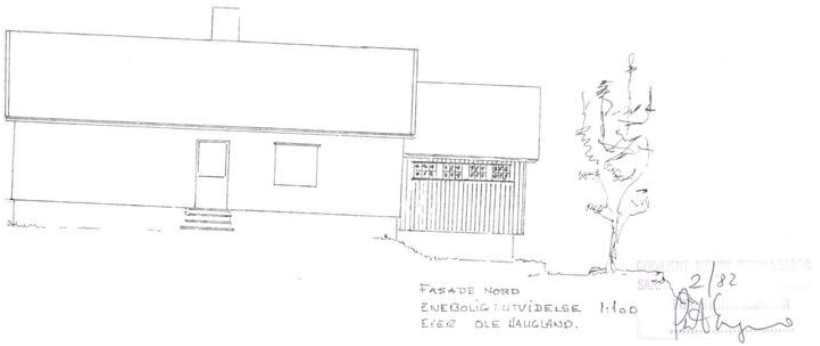
☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☒ Byggeløyvemyndighet ☒ Byggekontroll

Nr 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 5-81



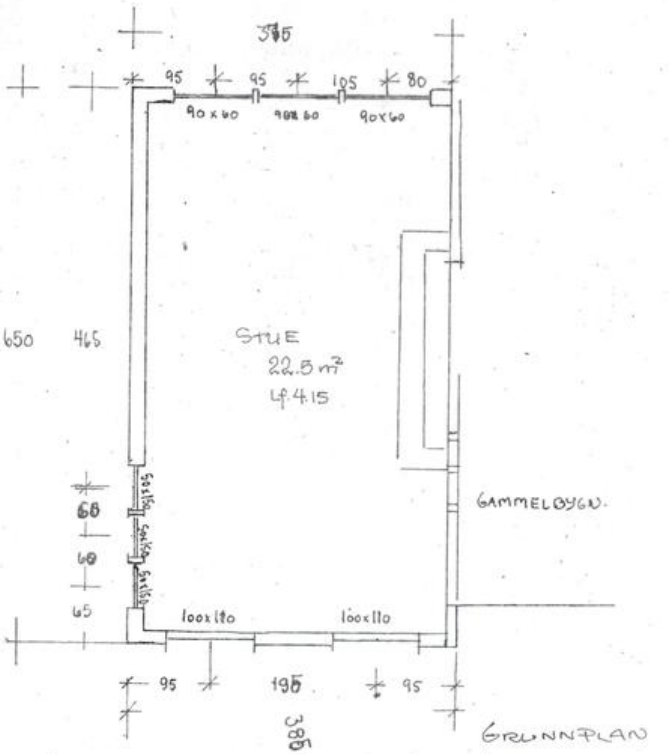


GODKJENT MELØY BYGNINGSRÅD
SAK: 2/82
FOR BYGNINGSSJEFEN



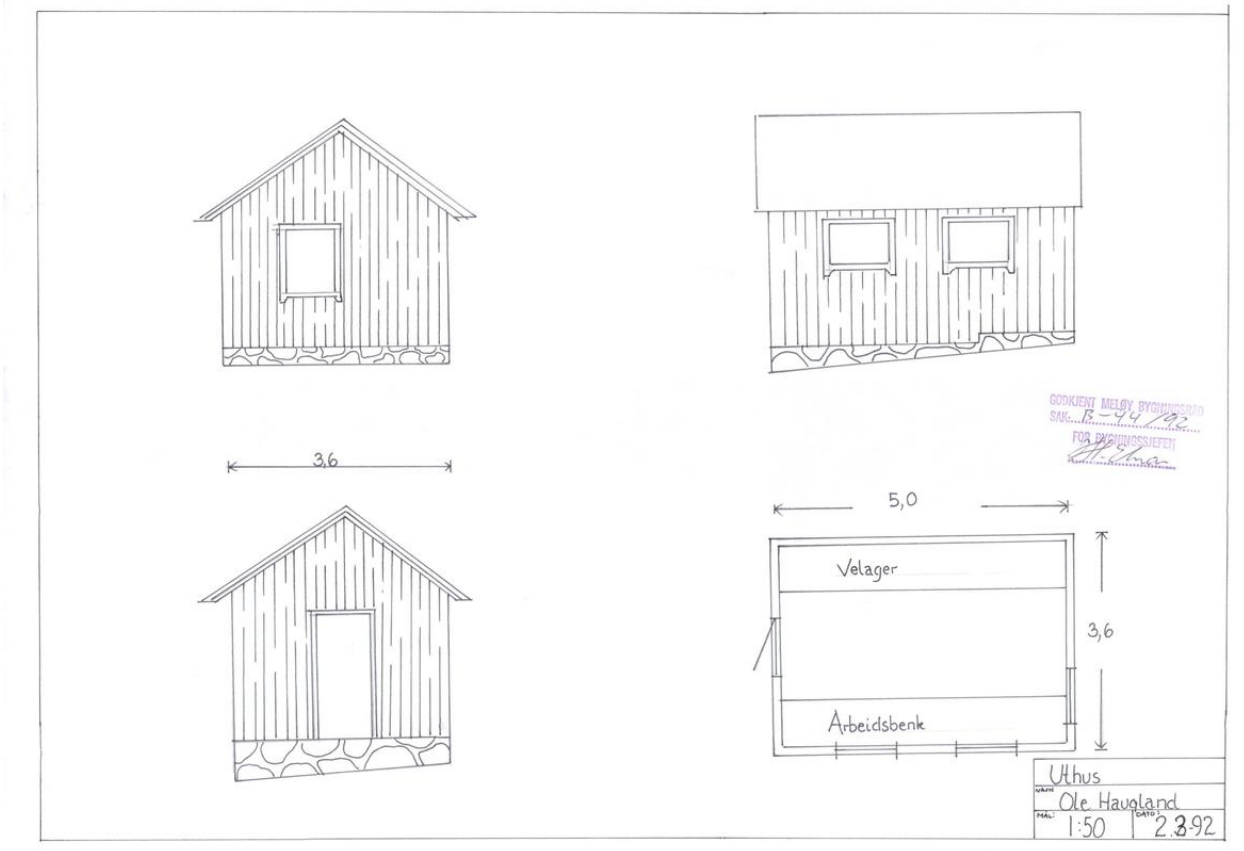
FASADE NORD
ENEBOLIG: UTVIDELSE 1:100
EIER OLE HAUGLAND.

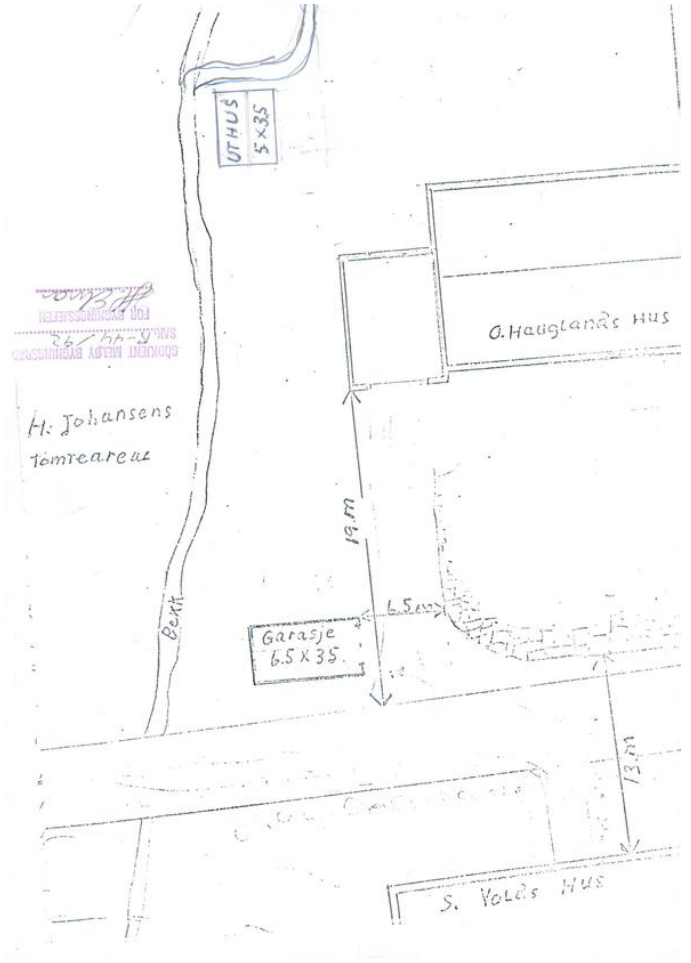
2/82

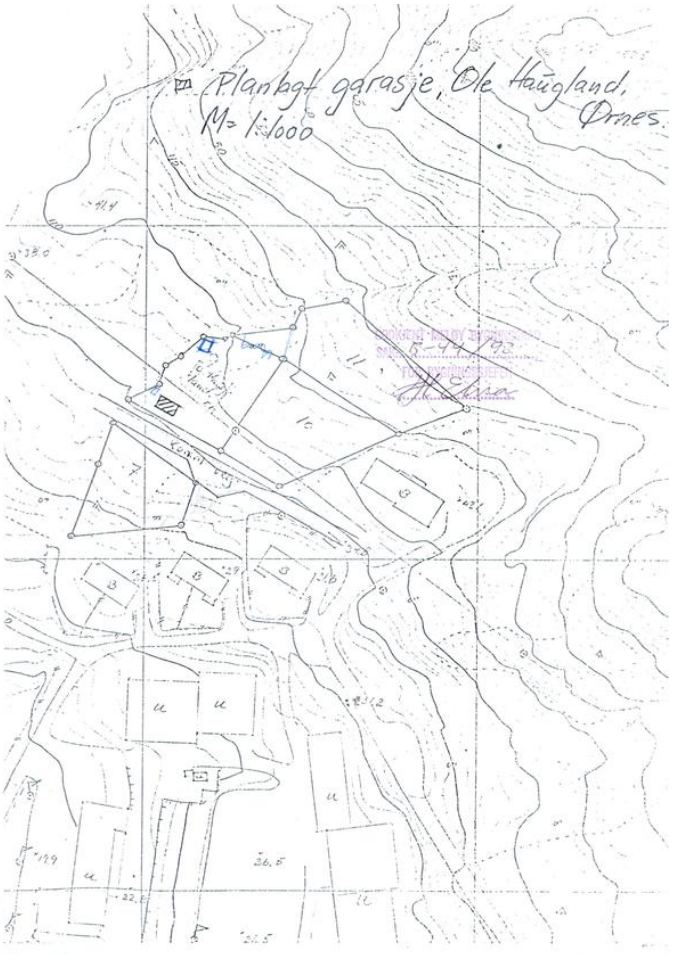


2/82


2/82
FASADE SYD
ENEBOLIG 1:100
EIER: OLE HAUGLAND


3,6
5,0
Velager
3,6
Arbeidsbenk
GODKJENT MELØY BYGNINGSRÅD
SAK: B-44/92
FOR BYGNINGSSJEFEN
Uthus
Ole Haugland
1:50
2.3.92


UTHUS
5×3,5
O. Haugland's HUS
H. Johansens
tomteareal
19 m
1,5 m
Garasje
6,5×3,5
Bekk
13,2 m
S. Volds HUS



MELØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT
8150 ØRNES Telefon - 081 54011
Telefax - 081 54360

26.03.92

Ole Haugland
Spildervika
8150 ØRNES

Vår ref. 00690/92/HE

SAK NR. B 0044/92

ADMINISTRATIV GODKJENNING AV BYGGEMELDING FOR EIENDOM
GNR. 00060 BNR. 0054
FOR NYBYGG UTHUS.

Vi viser til deres søknad av 27.02.92.

Uthuset som søkes tillatt oppsatt har en grunnflate på 20 m².
Uthuset søkes tillatt plassert 1 meter fra grense mot naboeiendom.

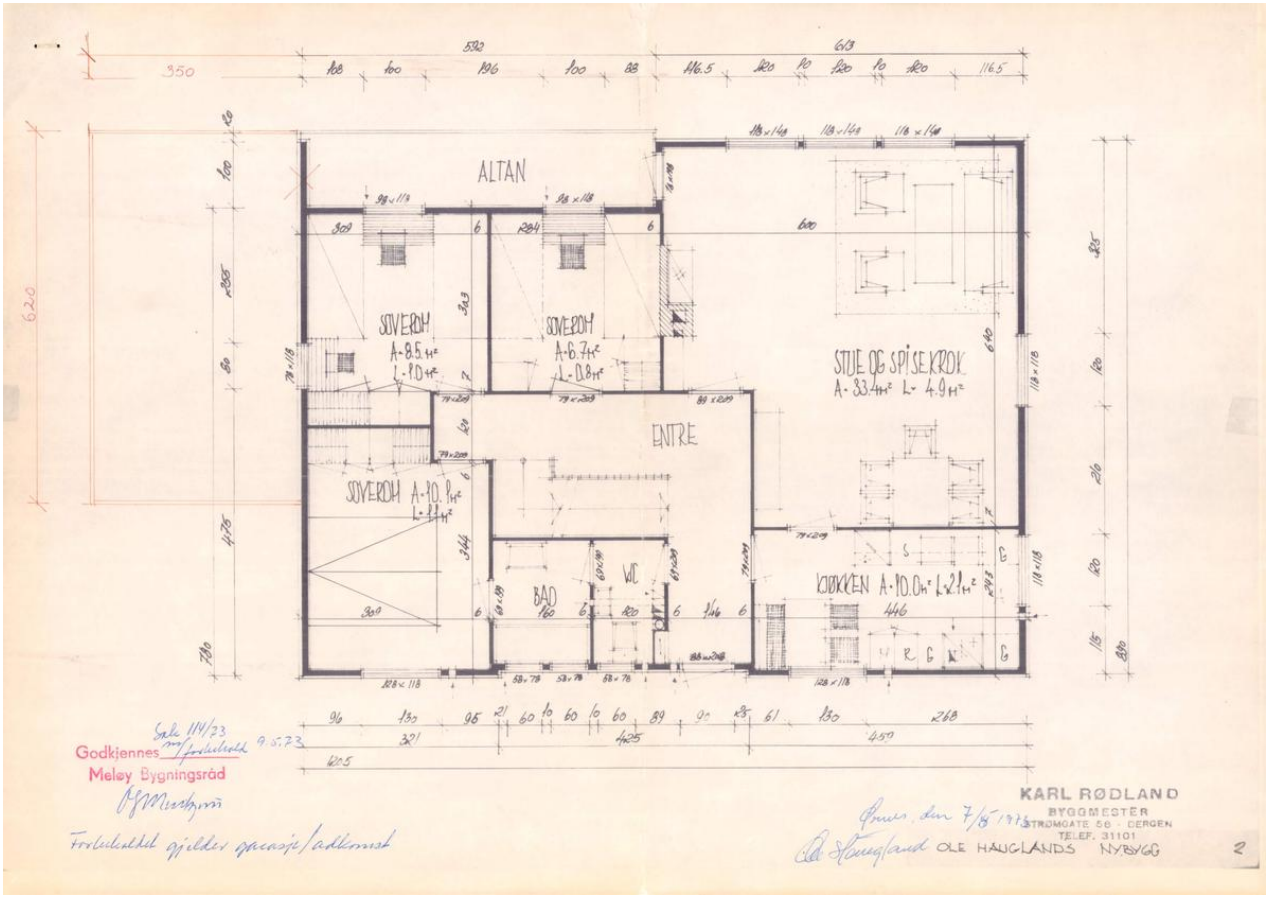
Søknaden har vært behandlet av bygningssjefen i medhold av § 93 i bygningsloven.

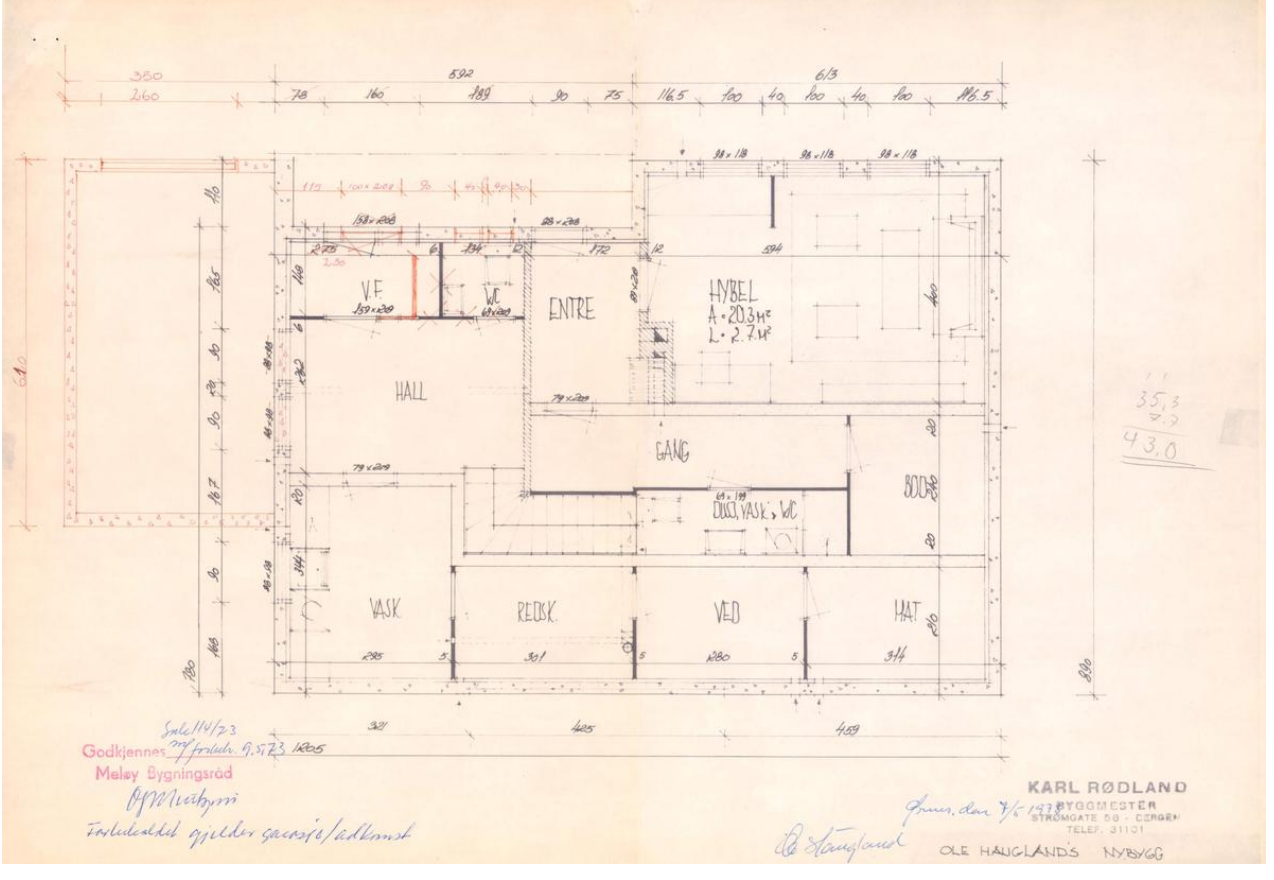
Merknader/vilkår:

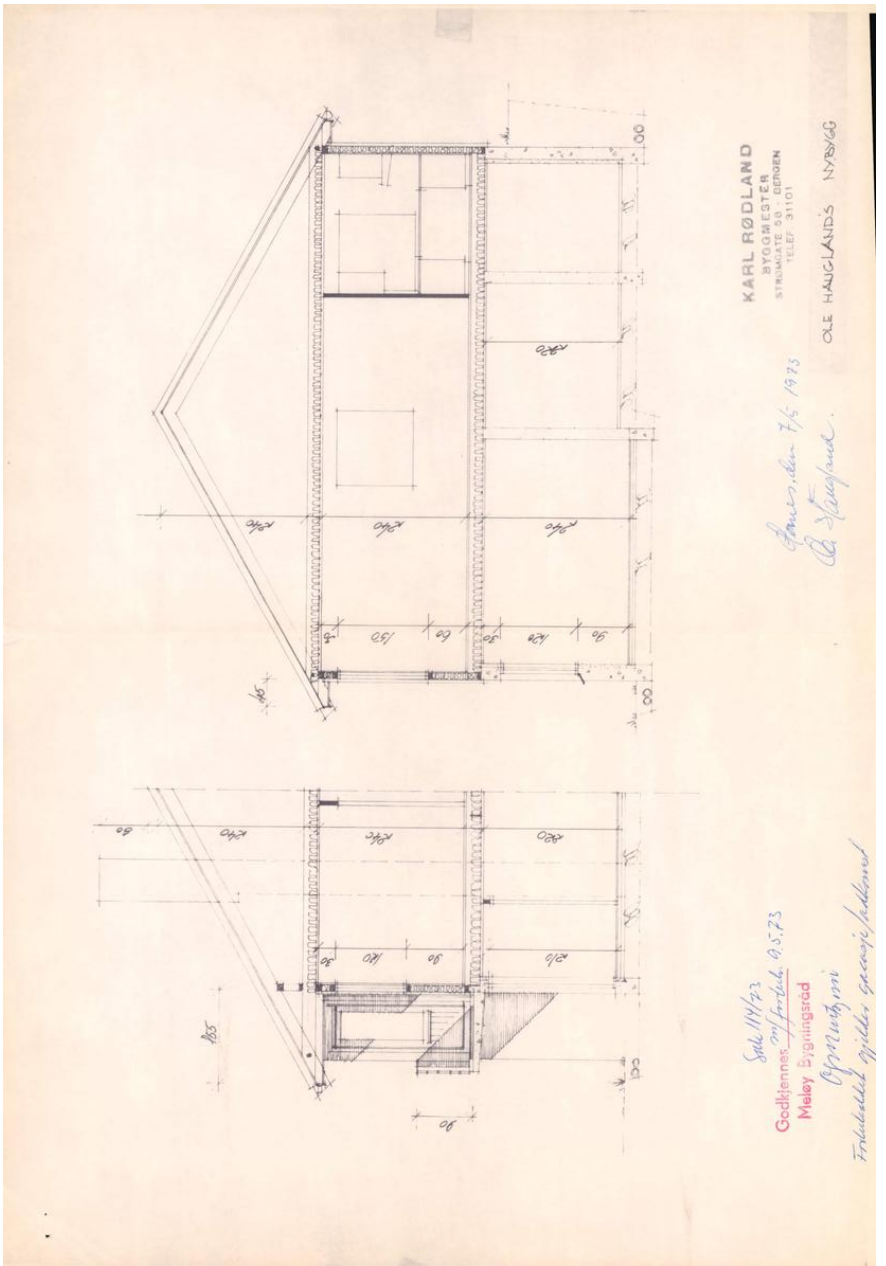
- Søknaden godkjennes på vilkår av at gjeldende lover og forskrifter følges.
- Byggesøknaden, godkjente tegninger og dette godkjenningsbrevet skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Godkjenningen taper sin gyldighet hvis ikke arbeidet er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke taes i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Dersom naboeiendommen blir bebygd slik at det blir påkreve med brannteknisk tiltak for å oppfylle forskriftenes krav plikter søkeren å oppfylle disse.

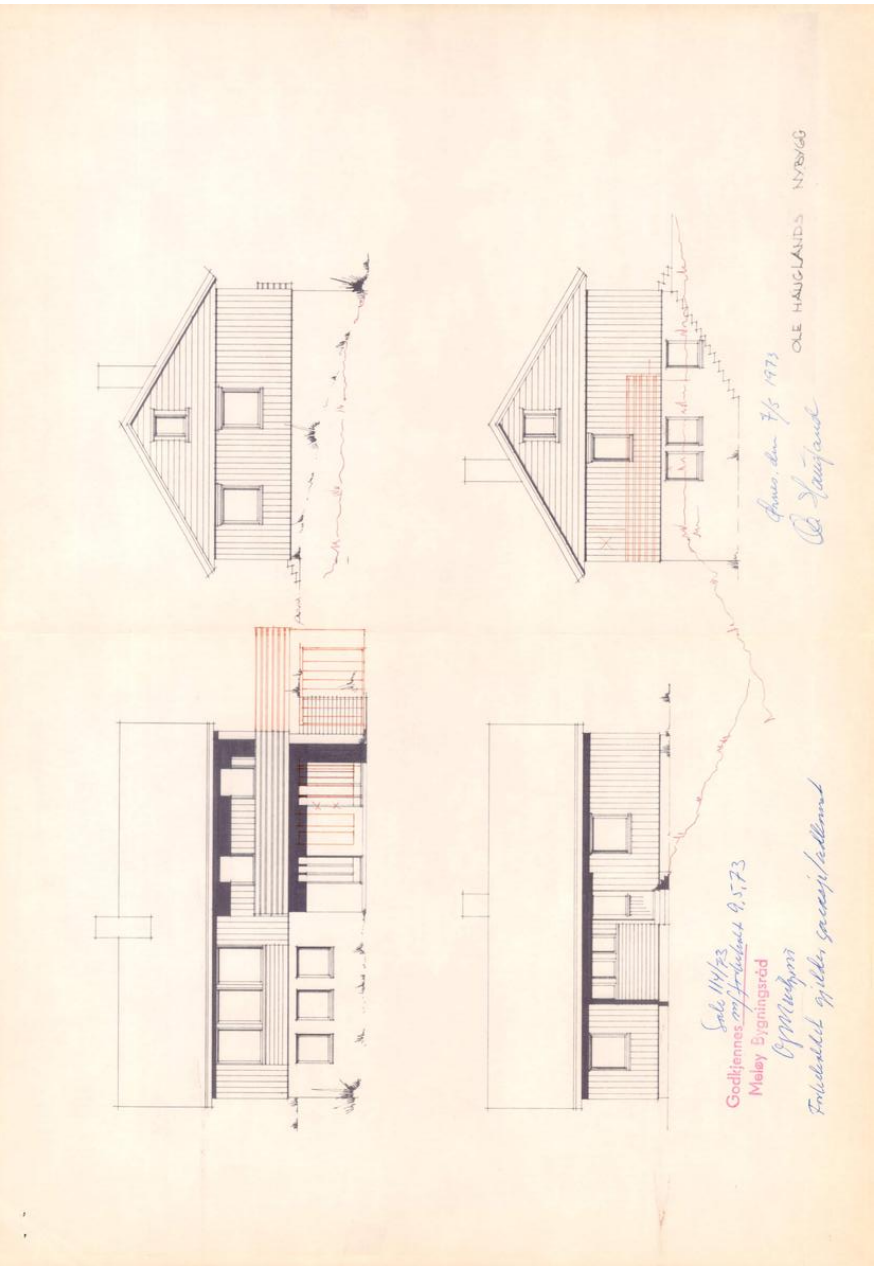
Dagfinn Stavdal
bygn.sjef
(e.f.)

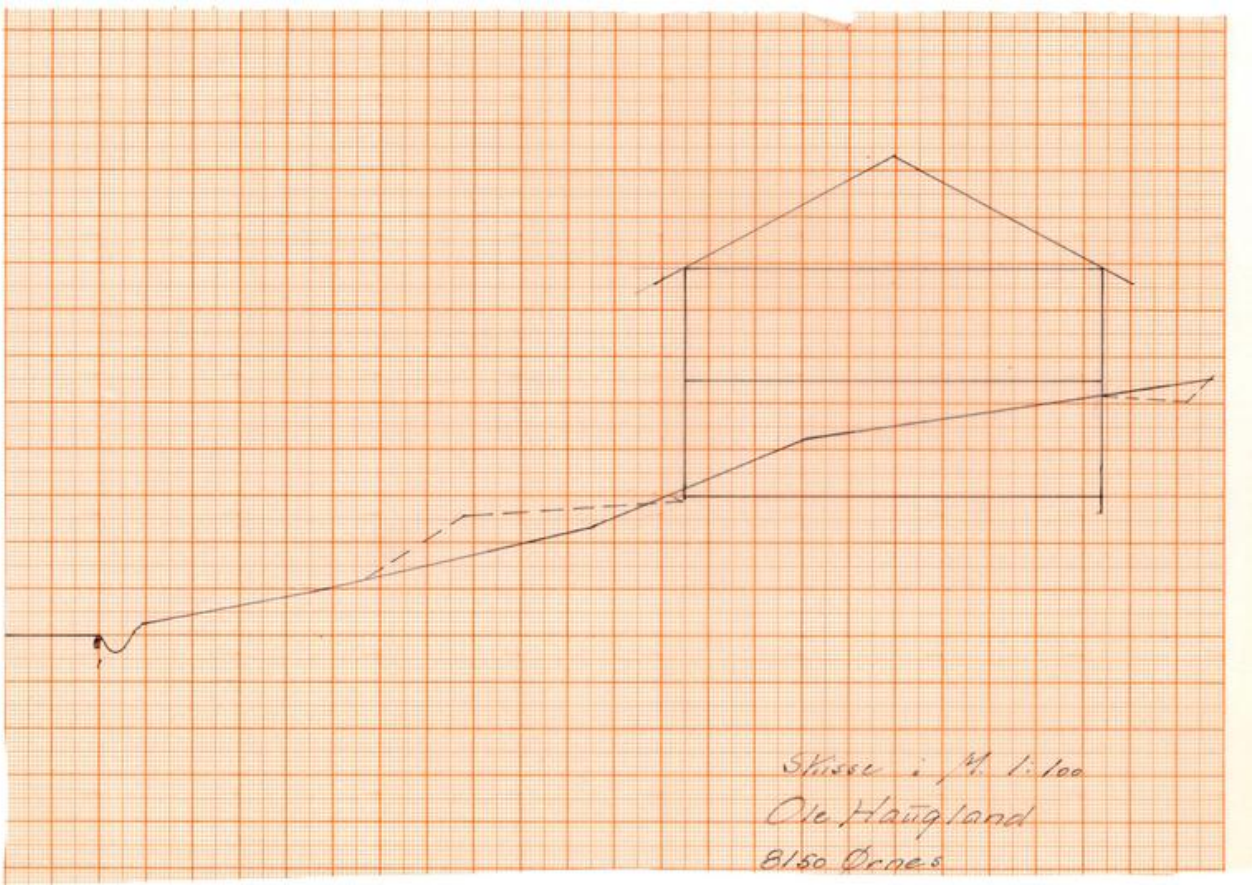
Saksbehandler: Hallgeir Elnan


ALTAN
SOVEROM
SOVEROM
STUE OG SPISEKROK
ENTRE
SOVEROM
BAD
WC
KJØKKEN
Godkjennes
Meløy Bygningsråd
Forholdsvedd gjelder garasje/uthus
KARL RØDLAND
BYGGMESTER
STRØMGATE 58 - BERGEN
TELEF. 31101
OLE HAUGLANDS NYBYGG
2


V.F.
WC
ENTRE
HYBEL
HALL
GANG
BOD
DUSJ, VASK, WC
VASK
REDSK.
VED
HAT
35,3
7,7
43,0
Godkjennes
Meløy Bygningsråd
Forholdsvedd gjelder garasje/uthus
KARL RØDLAND
BYGGMESTER
STRØMGATE 58 - BERGEN
TELEF. 31101
OLE HAUGLANDS NYBYGG


KARL RØDLAND
BYGGMESTER
STRØMGATE 50 - BERGEN
TELEF. 31101
Godkjennes
Meløy Bygningsråd
OLE HAUGLANDS NYBYGG


Godkjennes
Meløy Bygningsråd
OLE HAUGLANDS NYBYGG



Stempel

Meløy Bygningsråd

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted Spildervik gnr. 60 bnr.	Journalnr.
Arbeidets art Nybygg	Byggemeld. innlevert dato
Bygningens art Enebolig	Tegning nr.
Byggherre Ole Haugland	
Byggemelder Ole Haugland	
Ansvarshavende Ole Haugland	

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

— for godkjennelse av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
— for besiktigelse av grunn før støpning tar til
— for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
— for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
— for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
— for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
— for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
— for kontroll av dytt av dører og vinduer
— for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
— for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Når evt. påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet, må det sendes skriftlig melding om dette.

for Meløy Bygningsråd den 11. 5. 1973

Ole Jak Mathisen

Nr. 2252. Everest Sem & Stenersen I Oslo 9.66.

Kvittering for nabovarsel

(Vedlegges byggemeldingen)

Undertegnede har idag utstedt nabovarsel til de naboer og gjenboere som er oppført nedenfor.

Nabovarslet har følgende ordlyd:

Avsender	Navn og adresse: OLE HAUGLAND
Arbeidssted	Eiendommens navn, gnr. bnr. o.l.: G.NR. 60. TOMT.
Arbeidets art	Nybygg, tilbygg e.l.: NYBYGG
Bygningens art	Bolig, uthus, garasje e.l.: BOLIG M/GARASJE

I henhold til bygningsloven av 18. juni 1965, § 94. nr. 3 varsles De med dette om at undertegnede idag har innsendt byggemelding på ovennevnte eiendom.

De har anledning til å få se byggemeldingen på bygningsvesenets kontor.

Eventuelle innsigelser må fremsettes skriftlig i 2 eksemplar og sendes bygningsrådet snarest og senest 2 uker etter at varslet er gitt (poststemplingsdato).

ØRNES, den 28/4-73.

Ole Haugland

Byggemelder

Naboenes kvittering for mottatt varsel

Egenhendig underskrift	Dato mottatt	Eiendommens navn, gnr. bnr. m.v.

Postverkets attestasjon

Navn og adresse	Rek. nr.	Eiendommens navn, gnr. bnr. m.v.
Hugo Johansen	757	G.nr. 61 br.nr. 4-6
Meløy Kommune v/Ingeniørkont.	756	G.nr. 60 Ingen br.nr.

Det attesteres at det er innlevert rekommanderte brev til de adressater som er nevnt ovenfor.

ØRNES 8-5-73 8150

Posttj.mannens sign.

Obs! Både naboer og gjenboere skal varsles. Byggherren er selv ansvarlig for riktig varsling.

Nr. 2282 Sem & Stenersen a.s. Oslo 10-68.

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

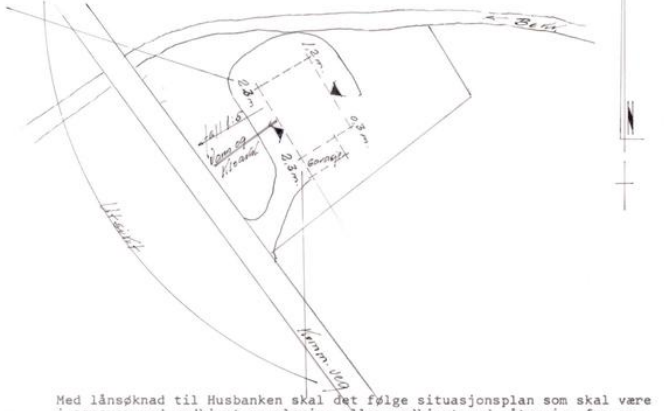
byggefelt .....Spildevik.....

g.nr. .60... byggekommune ....Meløy.....

mål ....1:500.... b.nr. .....

navn .....Ole Haugland.....

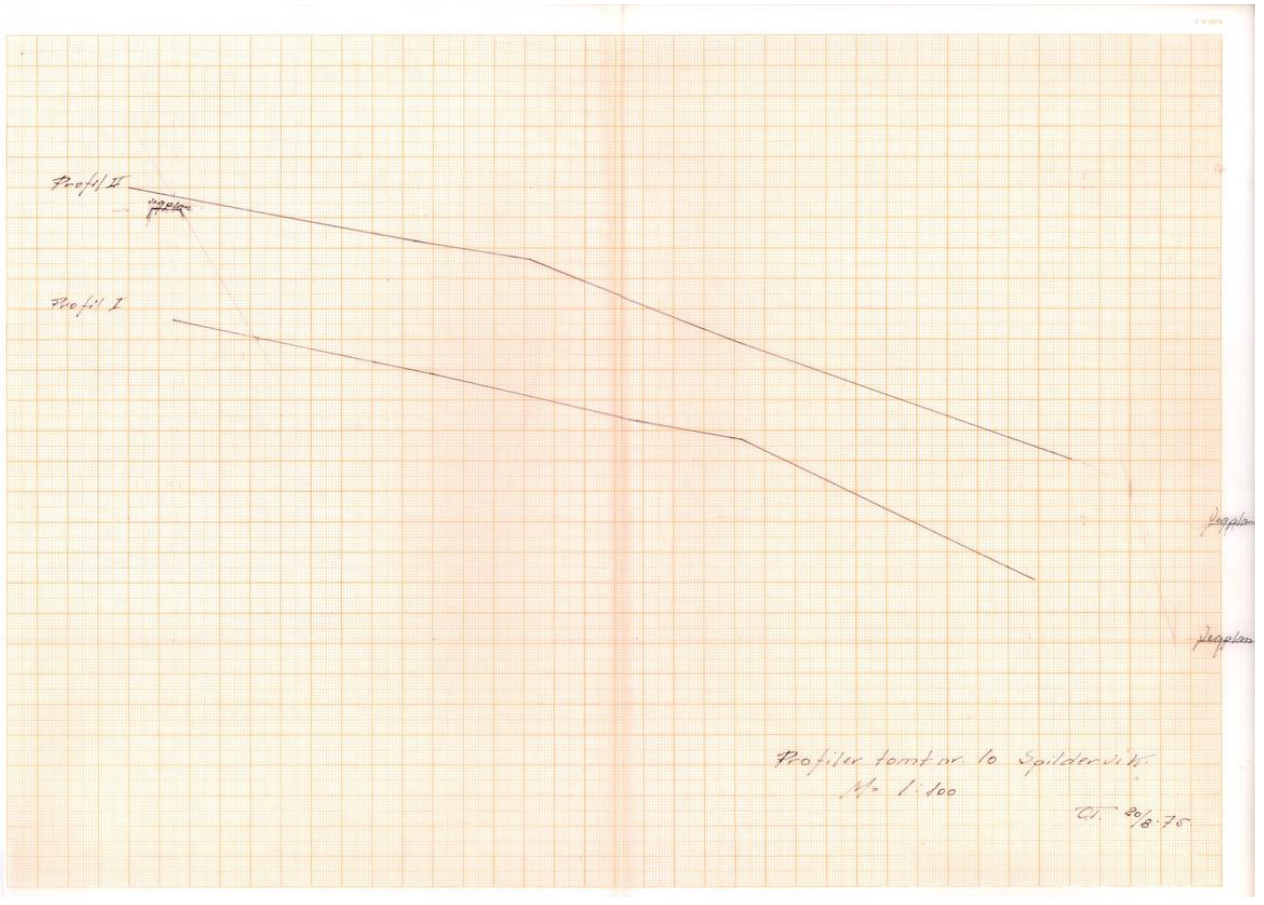
postadresse .....8150 Ørnes.....



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

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

DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.


Profil II
Profil I
Profiler tomt nr. 10 Spilderviken
M= 1:100
Cl. 20/8:75

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 1837 - MELØY
Gårdsnummer: 60
Bruksnummer: 54

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.09.2025 kl. 13:07
Produsert av: Thomas Spreer
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:	TOMT 9
Etableringsdato:	02.02.1963
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 60 / 54	1 088,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		070936	HAUGLAND OLE ANTON	H0101	Spildervika 39 8150 ØRNES	1 / 1

Eiere registrert hos skattemyndighetene

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos skattemyndigheten e		070936	HAUGLAND OLE ANTON	H0101	Spildervika 39 8150 ØRNES	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7417026	444029		1 088,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Sammenslåing av matrikkelenheter	29.10.1987			
Sammenslåing		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1837 - 60/65	0
		Mottaker	1837 - 60/54	0
Planlagt fradeling	02.02.1963			
Planlagt fradeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1837 - 60/54	-2
Skyldeling	02.02.1963			
Skyldeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1837 - 60/18	-933
		Mottaker	1837 - 60/54	933

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Spildervika	2501	39			Grunnkrets	0110	Ørnes-Spildervik	Nei
						Stemmekrets:	1	Reipå/Ørnes/Neverdal/Mesøy/Støtt/Bolga/Meløya	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10010501	Fore og Meløy	
				7417025	444031	Postnr.område:	8150	ØRNES	
						Tettsted:	7661	Ørnes	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 188 584 527
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7417025 Øst: 444031
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2
Bruksareal bolig:	218	Ant. etasjer:	2
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	
Bruksareal totalt:	218	Avløp:	
Bruttoareal bolig:	218	Har heis:	Nei
Bruttoareal annet:	0		
Bruttoareal totalt:	218		

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	112	0	112	112	0	112
U01	1	106	0	106	106	0	106

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2501 Spildervika 39	H0101	Bolig	198	4	Kjøkken	1	1	60/54
2501 Spildervika 39	U0101	Bolig	20	1	Kjøkken	1	1	60/54

Bygningsnr: 188 584 535
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7417020 Øst: 444007
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1
Bruksareal annet:	17	Vannforsyning:	
Bruksareal totalt:	17	Avløp:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bruttoareal annet:			
Bruttoareal totalt:	0		

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	17	17	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	60/54

Bygningsnr:	300 360 933	Bebygd areal:	10	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	10	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7417039 Øst: 444026	Bruksareal totalt:	10	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

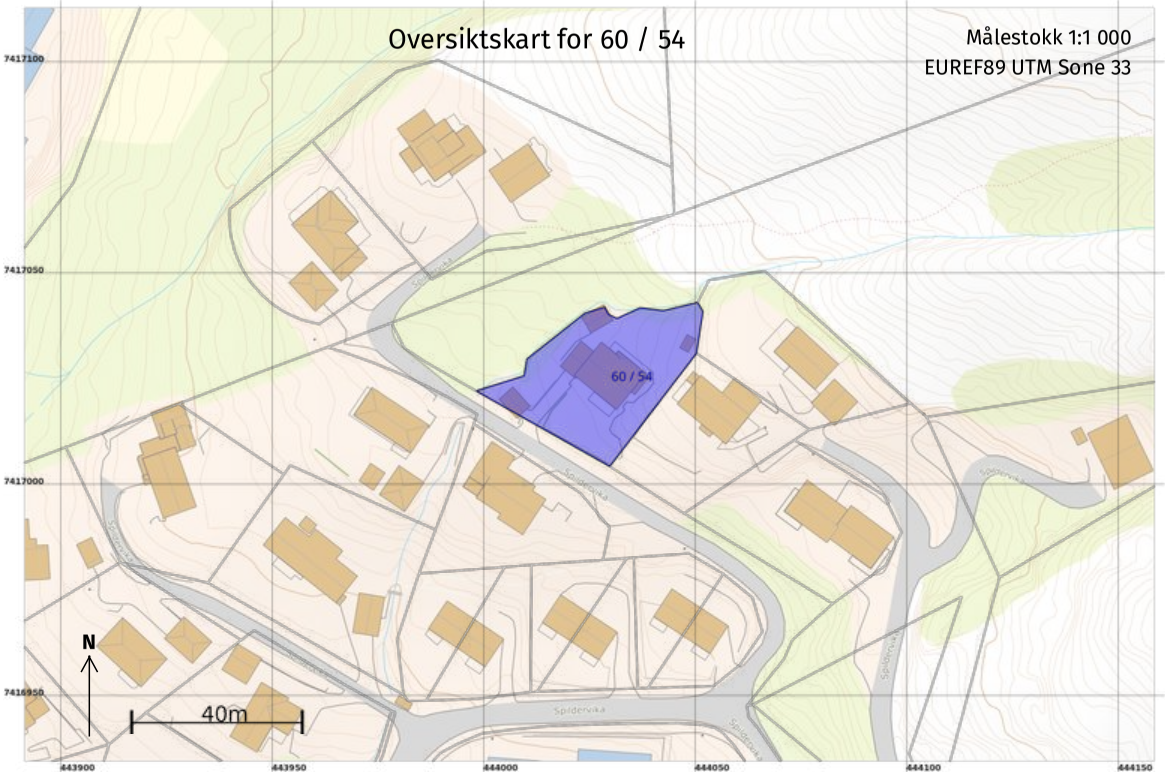
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	10	10	0	0	0

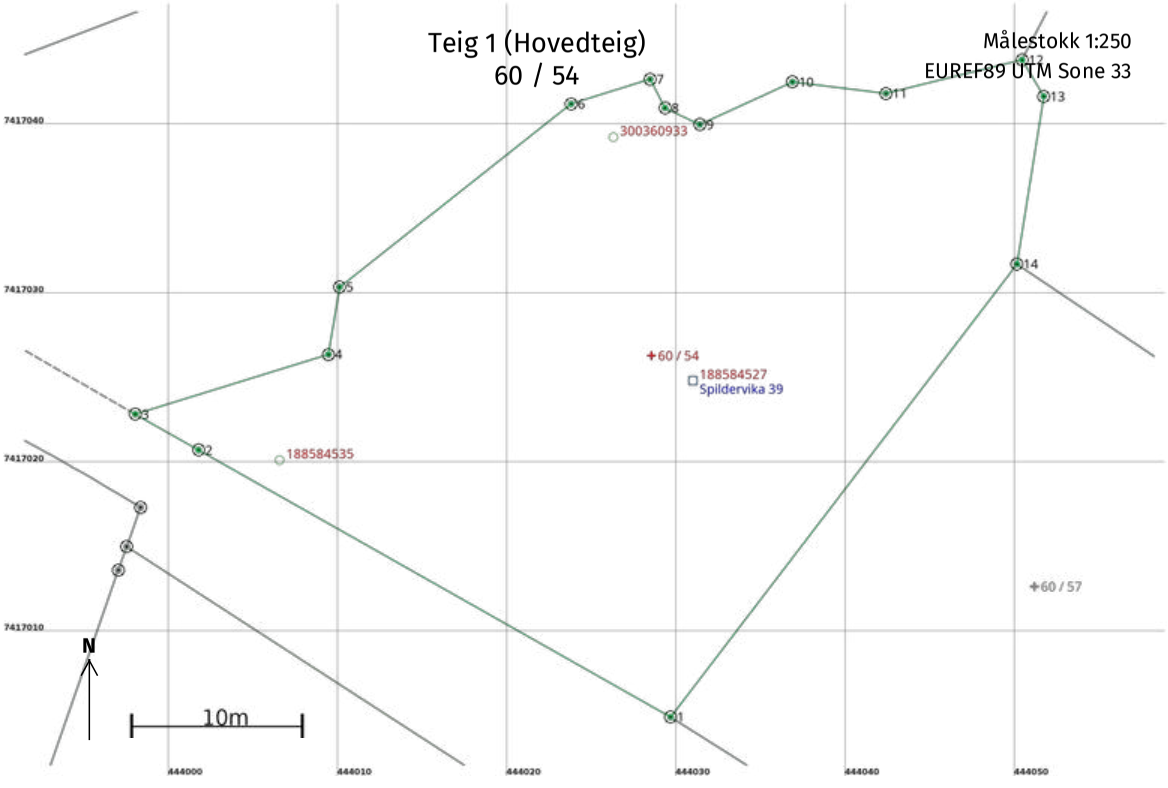
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	60/54

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	070936	HAUGLAND OLE ANTON	H0101	Spildervika 39 8150 ØRNES





Areal og koordinater

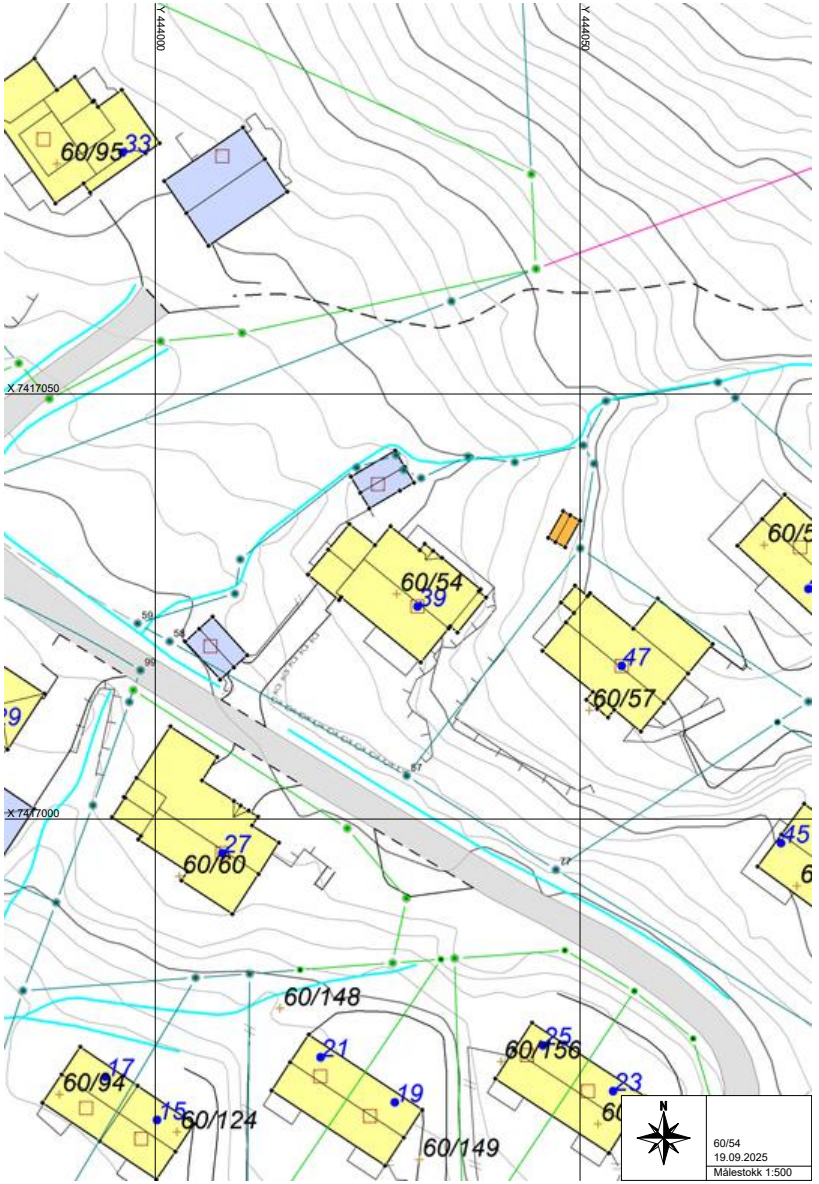
Areal: 1 088,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7417026 **Øst:** 444029

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

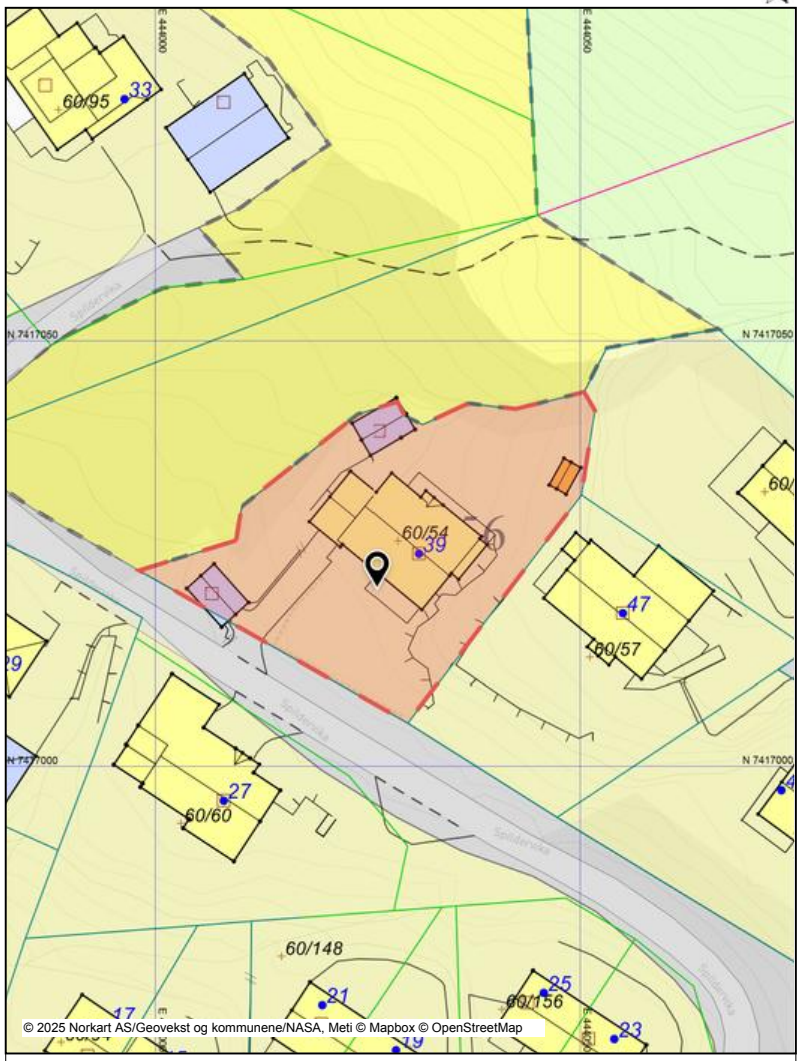
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7417005,11	444029,68	32,03	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	7417020,90	444001,81	4,30	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	7417023,02	443998,07	11,94	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	7417026,55	444009,48	4,04	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	7417030,54	444010,14	17,43	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
6	7417041,36	444023,80	4,89	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
7	7417042,82	444028,47	1,91	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
8	7417041,12	444029,35	2,27	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
9	7417040,14	444031,40	6,03	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
10	7417042,66	444036,88	5,55	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
11	7417041,98	444042,39	8,28	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
12	7417043,97	444050,43	2,51	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
13	7417041,81	444051,71	10,05	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7417031,89	444050,13	33,70	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	


Y 444000
Y 444050
X 7417050
X 7417000
60/95
33
60/54
39
47
60/57
27
60/60
60/148
21
19
60/149
60/156
25
23
60/94
17
15
60/124
N
60/54
19.09.2025
Målestokk 1:500

Gnr. 60/54

Dato: 18.09.2025 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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras
- Veg - nåværende
- Hovednett for sykkel - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3
- Blågrønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål s
- LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
- Faresone - Ras- og skredfare
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §1.
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)
- Faresone grense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Hjelpelinje veg
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm

Matrikkel Adresse
- Abc Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

Matrikkel Bygning
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Tatt i bruk (i matrikkelen)
- Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Meløy kommune – Eiendomsopplysninger
tlf: 75 71 15 74

Gnr.: 60 **Bnr.:** 54 **Fnr.:** **Snr.:**
Adresse: Spildervika 39, 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 B156.

Eiendommen er lokalisert i aktsomhetsområde for flom.

Finnes det reguleringsplan(er) som omfatter eiendommen eller del av denne?
Nei [X] Ja [ ]

Andre reguleringsbestemmelser:

Kommuneplanens bestemmelser.

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

Opplysninger om aktuelle planer:

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

Merknad:

Med hilsen,

Yvonne Alida Myrvang

Meløy kommune

© Norsk Eiendomsinformasjon as

MELØY kommune | Kommunalteknisk

17. september 2025

Legalpant

Eiendom: Gnr.: 60 Bnr.: 54 Fnr.: Snr.:

Ubetalte gebyr: Nei ☐ Ja ☒ Beløp: kr 7 772,76 Forfall: **30.09.2025**

Hvilken type gebyr:
Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt for 2. halvår 2025. IKKE FORFALT!

Andre økonomiske krav med legalpant i eiendommen:
Nei ☒ 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

MELØY kommune | Kommunalteknisk

17. september 2025

Kommunale avgifter og gebyr for eiendommen:

Gnr.: 60 **Bnr.: 54** **Fnr.:** **Snr.:**

Kommunal eiendomsskatt:

Nei [ ] Ja [x] Årlig skatt **Kr. 3 682,-**
I år (2025) er 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. 13 132,68,**

Denne boligen har installert vannmåler, og dermed varierer årsgebyrene etter forbruket. Årsbeløpet her er med et vannforbruk på 139 m³

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

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

Med hilsen
Meløy kommune

Sissel Simsø

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

Dato: 17.09.2025

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1837.60.54.0.0
Adresse: Spildervika 39
Eierkontakt: Haugland Ole Anton

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2025: kr 4 524,52 *

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 17.09.2025

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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bodø

Moloveien 20, 8003 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.

nordvikbolig.no/kontorer/bodoe

482 17 288

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

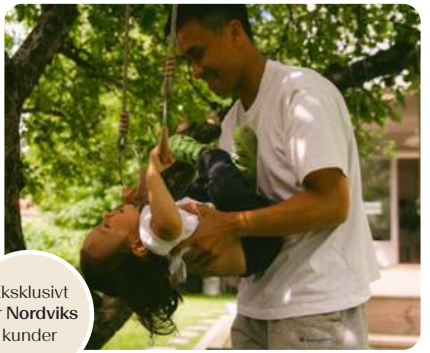
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 35-0125/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Spildervika 39 8150 ØRNES

Betegnelse: Gnr 60, bnr 54 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no