

Velkommen til

Kystveien 307, 8150 Ørnes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kystveien 307
8150 Ørnes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 950 000,-
Omkostninger	kr	49 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 999 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1937
BRA/BRA-i	194 / 115 m²
Soverom	4

Velkommen til Kystveien 307! En innholdsrik enebolig med enestående utsikt over fjorden og fjellene, perfekt for deg som drømmer om et liv tett på den storslåtte nordlandsnaturen.

Eiendommen ligger vakkert til ved kysten i Meløy, med en beliggenhet som gir umiddelbar nærhet til sjø, skog og fjell. Her kan du starte dagen med kaffe på balkongen mens du ser utover fjorden, eller ta en tur i det varierte terrenget som ligger rett bak huset. Med eget naust i strandkanten er alt lagt til rette for et aktivt liv med båt og fiske året rundt. Boligen er innholdsrik og går over tre plan med en god planløsning som inkluderer flere soverom med sjøutsikt og et praktisk vaskerom i kjelleren. Hovedetasjen er boligens sosiale sone, med en romslig stue som har store vindusflater som rammer inn den levende utsikten mot de snøkledde fjelltoppene. En effektiv vedovn sørger for ekstra varme og hygge på kjølige dager. Kjøkkenet er praktisk innredet med spiseplass, og også her kan utsikten nytes. Eiendommen har gode solforhold på en stor tomt med hage, og medfølgende halvpart av garasje samt et separat uthus gir rikelig med lagringsplass. Området er veletablert og praktisk i hverdagen, med kort vei til Ørnes sentrum, ballbinge, akebakke og bussforbindelser kun et par minutters gange unna.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler

+47 469 41 846
thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kystveien 307, 8150 Ørnes

Registerbetegnelse
Gnr. 53, Bnr. 21 og Gnr. 53, Bnr. 49, Meløy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 950 000,-
Omkostninger	kr	49 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 999 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 016 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 48 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 49 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 18 010.97,- pr. år 2026
I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 115 m²
BRA - e: 79 m²
BRA totalt: 194 m²
TBA: 42 m²
GUA: 143.00 m²
ALH: 17.00 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1.etasje: 75 m²,
2.etasje: 40 m²,
Kjeller: 11 m²

Uthus/ utebod
23 m²

Garasje
23 m²

Naust
22 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt med gruset innkjørsel og garasje.

Tomt
Tomtestørrelse er 972 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 13.05.2026 av Meløy kommune.

Tomten er en eiet tomt som er skrånende og opparbeidet med plen og gruset adkomstvei. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt over sjøen.

Grensene er oppmålt, men det tas forbehold om at avvik fra faktiske forhold kan forekomme.

Byggeår
1937, tilbygget ca år 1976, -82 og 92 ifølge kommunen.

Innhold
Hovedbygning:
Kjeller
BRA-e 11 m²: Fire boder.

1. etasje
BRA-i 75 m²: Hall m/trapp, kjøkken, stue, soverom, toalettrom og bad/vaskerom.

2. etasje
BRA-i 40 m²: Trapperom, tre soverom og gang/bod.

Uthus/utebod:
BRA-e 23 m²: Bod.

Garasje:
BRA-e 23 m²: Garasje.

Naust:
BRA-e 22 m²

Platting på terreng og sørvestvendt balkong i impregnert tre med adkomst fra stuen. Det totale terrasse- og balkongarealet (TBA) er oppgitt til 42 m².

I tillegg er det et areal på ca. 17 m² i kjelleren med ikke målbar høyde.

TBA er omtrentlig areal for platting på terreng og balkong. Areal for uthus/utebod og garasje gjelder den delen av bygningene som tilhører gjeldende eiendom.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger byggetegninger for tilbygg av stue fra 1982, men det foreligger ikke tegninger for den opprinnelige bygningen eller øvrige tilbygg i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk i sin helhet er i henhold til det som er søkt og godkjent.

Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard
Enebolig oppført i to etasjer bygget på kjeller. Boligen utbygget på tre sider antatt utført ca. 1976, -82 og 91. Boligen er gjennom årene oppgradert og noe ombygget.

Kjøkken:
Kjøkkenet har hvit innredning med glassfrontede overskap og flislagt backsplash. Det er integrert oppvaskmaskin og komfyr med stekeovn. Vindu mot fjorden. Liten spiseplass i tilknytning til kjøkkenet. Ett av de små vinduene i spisekroken har kondens og er ikke utbedret.

Bad:
Badet på 1. etasje har dusjhjørne med buede glassdører, innredning med nedfelt servant og speil, samt plass til vaskemaskin.

WC:
Separat toalettrom med toalett og hylle for oppbevaring.

Overflater:
Gulv: Gulvbelegg i stue, kjøkken og soverom. Gulvbelegg i bad og WC.
Vegger: Malte vegger og tapet i soverom og bad.
Himling: Malte himlinger.

Avløpsrør:
Eiendommen har septiktank på 4 m³ med 3-kammer, oppgradert i 2019. Rør fra kjeller til tank ble byttet i samme omgang. Ny hovedstoppekran ble montert i 2019.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget ble delvis skiftet ut i 2019, og det er montert 10 jordfeilautomater.

Det er ikke registrert tilstandsgrad 2 (TG2) eller tilstandsgrad 3 (TG3) i vedlagte tilstandsrapport.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring

Egenerklæringen er utfylt av fullmektig på vegne av selger.

Pkt. 5: Det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu og dører. Nye stuevinduer og takpapp på utbygget over stue ble montert i 2015. Nytt kjøkkenvindu ble montert i 2021. Nye vinduer på soverommene i 2. etasje ble montert i 2014.

Pkt. 6: Det lange smale vinduet i stuen har fuktskader. Ett av de små vinduene i spisekroken, det til høyre, har kondens. Ingen av forholdene er utbedret.

Pkt. 7: Uthuset fikk nytt tak med nye takrenner i 2022.

Pkt. 10: Det er registrert litt fukt i et hjørne i den innerste kjellerboden. Forholdet er ikke utbedret.

Pkt. 15: Septikktank ble byttet i 2019 til en tank på 4 m³ med 3-kammer. Rør fra kjeller til tank ble byttet i samme omgang, og det ble montert ny hovedstoppekran.

Pkt. 20: Det ble satt inn nytt stålrør i pipa i 2006.

Pkt. 23: Det elektriske anlegget ble delvis skiftet ut i 2019, og det ble montert 10 jordfeilautomater.

Pkt. 26: Huset er blitt påbygd og ombygget flere ganger opp gjennom årene, blant annet bad, gang, soverom, større stue og balkong.

Garasje ble oppført i 1994. Det er ikke bekreftet at tiltakene er godkjent av kommunen.

Pkt. 37: Eiendommen har garasje og øvrige tilleggsbygninger. Det er ikke kjent feil eller skader ved disse.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Tekking med pappshingel. Tak over tilbygg stue har tekking med pappshingel fra 2015. Tak på opprinnelig bygg er utført med sperrekonstruksjon fra byggeår. Isolering mot loft er med sydde matter. Tak over tilbygg bad, soverom og stue er av ukjent konstruksjon.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp av plast. Det er aluminiumsrenne på tilbygg.

Veggkonstruksjon:
Boligens opprinnelige del er oppført i tømmer/plank, utvendig lektet og kledd med stående, malt tømmermannskledning. Tilbygg er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående, malt trekledning. Boligens 2. etasje er kledd med liggende, malt trekledning. Vegg mot øst og tilbygg bad er kledd med stående panel.

Vinduer:
Boligen har i hovedsak vinduer med isolerglass montert i årene 2010-15. Vindu i kjøkken er fra 2021. Vindu i bad og soverom er over 30 år. Det er et smalt trevindu med to-lags glass i stuen.

Dører:
Hovedinngangsdøren er en malt tredør med glassfelt fra 2009. Døren til balkongen fra stuen er en malt tredør med glass i øvre del fra 2007.

Balkonger/terrasser:
Balkong på 42 m² i impregnert tre i hjørne mot sørvest. Det er også en platting på terreng.

Uthus/ utebod:
Uthus fra 1965 oppført på støpte pilarer i grunn. Uthuset har gulv med bjelkelag/ tregulv, vegger i bindingsverk utvendig kledd med stående malt trepanel. Taket har sperrekonstruksjon og er utvendig tekket med lakkerte stål/aluminiumsplater. Ny tekking og nye takrenner ble montert 2022.

Garasje:
Garasje fra 1994 oppført på støpt gulv/fundamenter med ringmur i murt lettklinkerbetong. Over mur er garasjen oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående, malt trekledning og innvendig platekledd. Taket har selvbærende sperrer og er utvendig kledd med lakkerte stålplater. Det er montert takrenner, en vippeport i frontvegg og en gangdør i sidevegg.

Naust:
Naust fra 1994 ved sjøen, oppført på gulv og fundamenter i plasstøpt betong med ringmur i murt leca/lettklinkerbetong. Bygget over mur er i bindingsverk, utvendig kledd med stående, malt trekledning. Taket er utført av plassbygde sperrer og utvendig tekket med lakkerte stålplater. Naustet har en dobbel labankdør i vegg mot sjø, og strøm er innlagt. Foran naustet til sjøen er det etablert skinnegang for opptrekk av vogn for båt, med en vinsj montert i bakveggen.

Beliggenhet
Eiendommen ligger vakkert til ved kysten i Meløy, med enestående utsikt over fjorden og de snøkledde fjellene i bakgrunnen. Med eget naust i strandkanten er alt lagt til rette for et aktivt liv på og ved sjøen, enten det er båtturer på sommeren eller fiske året rundt. Her bor du tett på den storslåtte nordlandsnaturen, med skog og fjell rett bak huset som inviterer til turer i variert terreng.

Området er veletablert og praktisk for hverdagen. Flere skoler, som Spildra skole, Neverdal Enspire skole og Ørnes skole, ligger kun en kort kjøretur unna. Det samme gjelder for Utsikten barnehage. Dette gjør logistikken enkel med tanke på bringing og henting.

For dagligvarehandel er det en kort biltur til Ørnes sentrum, hvor du finner det du trenger av butikker og servicetilbud. Busstoppet Sildnesstranda ligger bare et par minutters gange fra eiendommen, med forbindelser som gjør det enkelt å komme seg rundt i kommunen. For de yngste er det også ballbinge og akebakke i nærområdet, som gir fine muligheter for lek og aktivitet.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger ikke opprinnelige godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for selve eneboligen.

Tilbygg til bolig:
For oppføring av tilbygg foreligger det "Byggetillatelse" utstedt 17.08.1982, med vilkår om at gjeldende lover og forskrifter følges, og at tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at

midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Rehabilitering av pipe:
For rehabilitering av pipe i boligen foreligger det "Tillatelse til tiltak og brukstillatelse" datert 16.04.2004. Kopi av denne følger vedlagt.

Naust:
For restaurering av naust foreligger det "Administrativ godkjenning av byggemelding" datert 08.06.1994, med vilkår om at arbeidet settes i gang innen 3 år, at bygningen ikke tas i bruk til annet formål enn tillatelsen forutsetter, og at blanke metallplater ikke godtas som kledning eller taktekke. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Garasjer og uthus:
I følge matrikkelen er det registrert to garasje/uthus/anneks til bolig på henholdsvis 40 m² og 19 m². Det foreligger ikke dokumentasjon på disse bygningene. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om eventuelle utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen varmes opp med en luft-til-luft varmepumpe i stuen. Det er også en vedovn tilkoblet i stuen. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2025-2037 (plan-ID 2022001), vedtatt 18.06.2025. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 3.17 tillates ikke ny bebyggelse i byggeområder uten plankrav som ligger innenfor aktsomhetsområder for kvikkleireskred, dersom reell fare ikke allerede er utredet og avklart i tråd med kravene i byggteknisk forskrift.

I følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Kvikkleireskred utløses oftest av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker.

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TEK) og NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 506 521,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 026 083,-.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Grete Langfors

Heftelser og servitutter
Målebrev
Dagboknr.: 3128
Dato: 19.03.1998
Målebrev

Grensejustering
Dagboknr.: 3128
Dato: 19.03.1998
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Grensejustering
Dagboknr.: 53209
Dato: 23.01.2009
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 2963
Dato: 07.07.1970
Registrering av grunn

Ektepakt u/hj.overgang
Dagboknr.: 4709
Dato: 12.08.1982
EKTEPAKT / SÆREIE-BESTEMMELSE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 598579
Dato: 21.07.2008
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Moderniseringer:
Huset, garasjen og naustet ble malt i 2024.
Altan malt og håndlist skiftet i 2024
Terrassen foran inngang ble bygd i 2022
Platt ved naust bygd i 2024
Diverse el anlegg ble delvis oppgradert i 2019
Nytt tak lagt på uthus i 2022
Varmepumpe montert i 2014
Ny septiktank og stoppekran i 2019
Laget ny parkeringsplass på plenen i 2019

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 60 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 5 000,- (inkl. mva).

Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 22-05-2026 av Svein Ole Nymo i Nymo takst og byggekontroll.
Enebolig
TBA er omtrentlig areal for platting på terreng og balkong. Areal i kjeller er totalt ca 28 m² der ca 11 m² har målbar høyde. Resterende dell av kjeller har lav, ikke målbar høyde.

Uthus/ utebod
Areal er omtrentlig angitt areal for del av uthus tilhørende gjeldende enhet.

Garasje
Areal gjelder del av garasjebygg tilhørende gjeldende eiendom.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget

eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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. 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.

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. 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 1m².

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 22.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 18.05.2026
Byggetillatelse, datert 22.02.1983
Tillatelse til tiltak av rehabilitering av pipe med stemplet tegning, datert 16.04.2004
Godkjenning av byggemelding for restuarering av naust med stemplet tegning, datert 08.06.1994
Matrikkelrapport, datert 18.05.2026
Grunnkart, datert 13.05.2026
Kommuneplan, datert 18.06.2025
Tinglyste erklæringer, datert 17.06.1970, 19.03.1998, 24.06.2008 og 22.12.2008
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler
Telefon: 469 41 846
Epost: thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sandgata 5 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



Innholdsrik enebolig over tre plan med en flott beliggenhet ved sjøen.



Eneboligen er godt vedlikeholdt over tid.



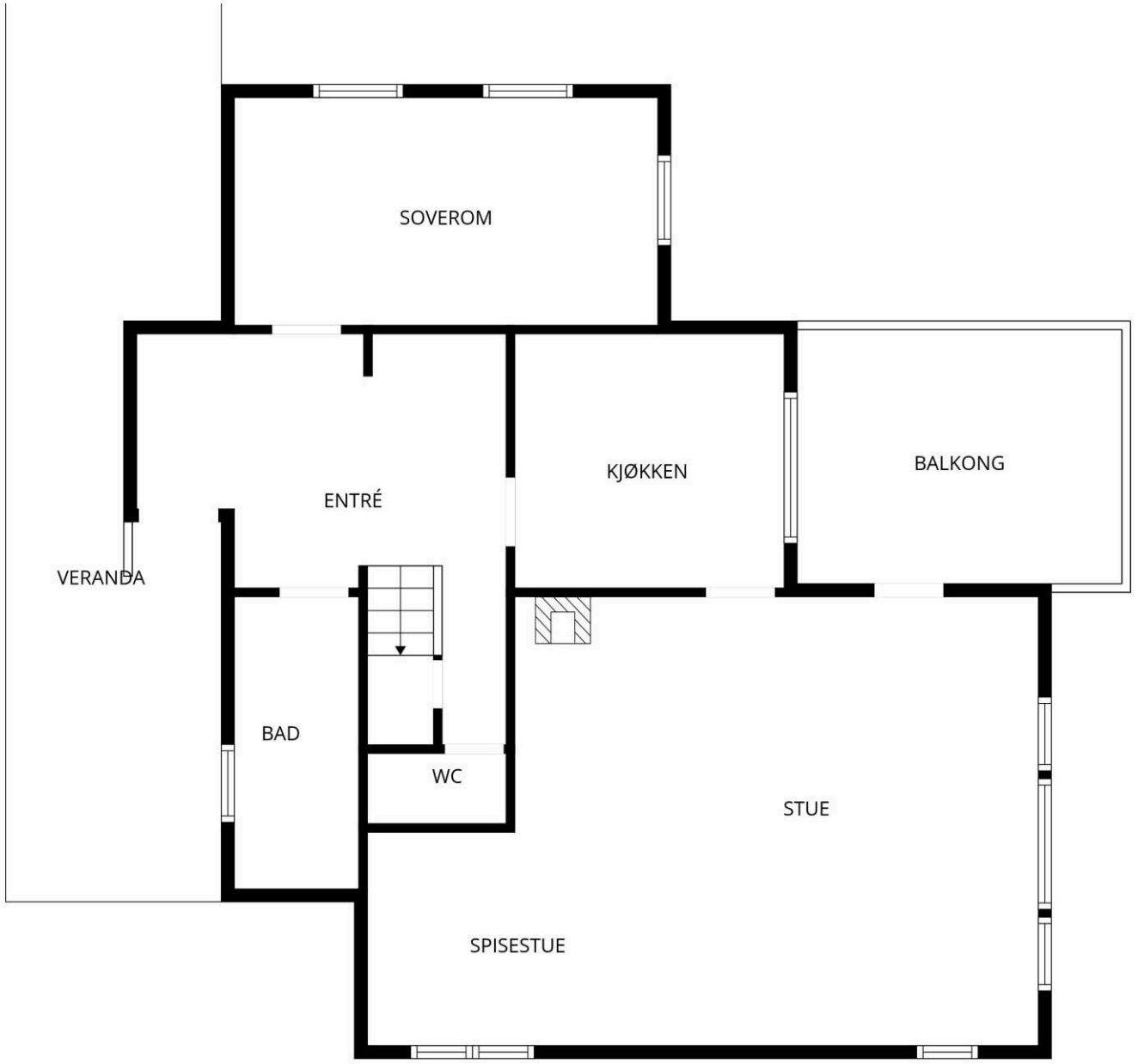
Eiendommen inkluderer eget naust, som gir direkte tilgang til sjølivet.



Garasjen gir god plass for parkering eller lagring.



Halvpart av uthus er registrert med et bruksareal på 40 m².



Plantegning 1.etasje



Lys og innbydende entré med plass til å henge fra seg yttertøy.



Fra entréen er det trappeforbindelse til boligens øvrige etasjer.



Stuen har store vindusflater som rammer inn en enestående utsikt over fjord og fjell.



Romslig stue med god plass til en stor sofagruppe hvor utsikten kan nytes.



Den åpne løsningen mellom stue og spisestue skaper en sosial og luftig atmosfære.



Stuen og spisestuen utgjør et stort, sammenhengende oppholdsrom.



Spisestuen har god plass til langbord for hyggelige sammenkomster.



Fra spisestuen er det enkel tilgang til både stue og kjøkken.



Vedovnen er sentralt plassert og gir en lun og god varme på kjølige dager.



Utsikten er et levende maleri som forandrer seg med lyset og årstidene.



Fra stuen er det direkte utgang til en veranda.



Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og god skap- og benkeplass.



Kjøkkenet har en praktisk utforming med kort vei mellom arbeidssonene.



En hyggelig spiseplass ved vinduet på kjøkkenet, med utsikt mot sjøen.



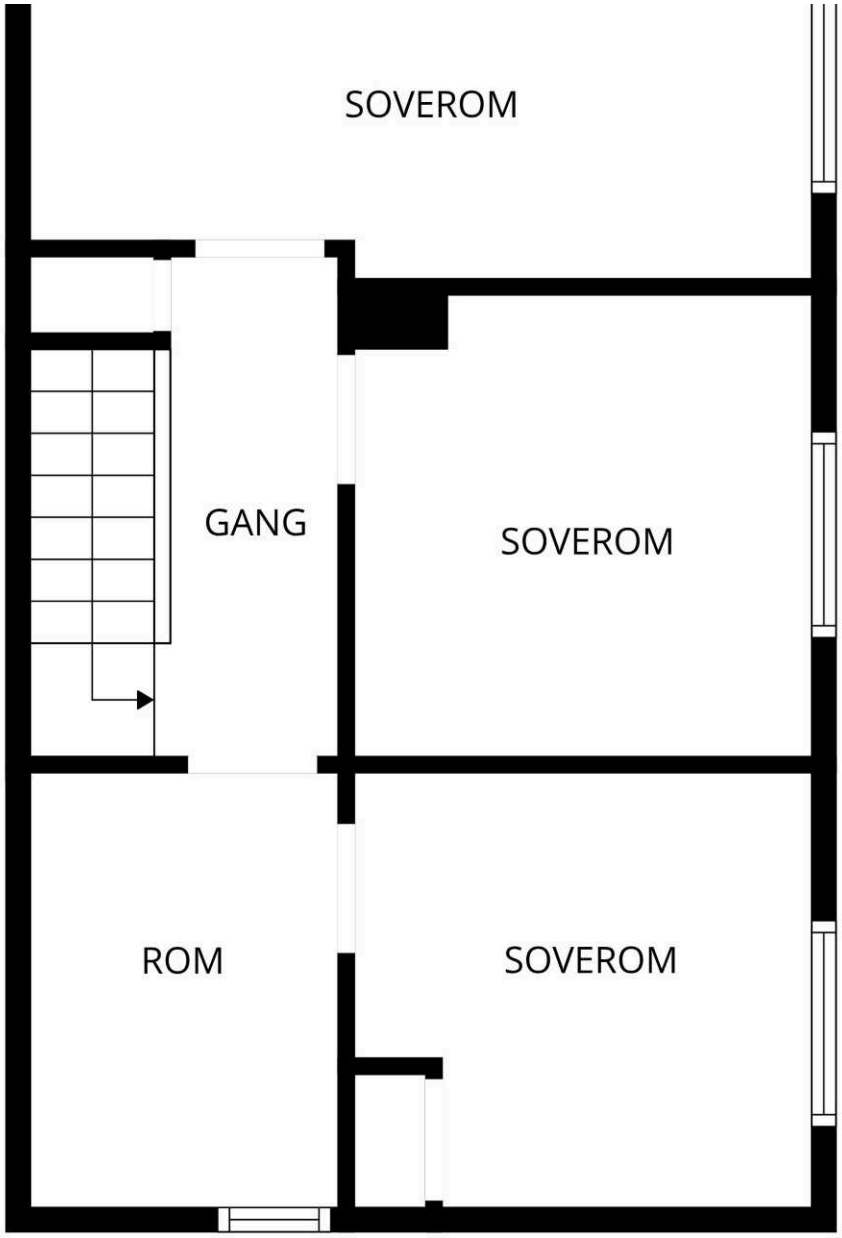
Badet i første etasje er utstyrt med dusjkabinett og servant med underskap.



Badet har også opplegg for vaskemaskin.



Separat toalettrom i tilknytning til entréen i første etasje.



Plantegning loftsetasje



Gang i andre etasje som gir adkomst til soverommene.



Ett av boligens soverom, med plass til dobbeltseng og oppbevaring.



Fra sengen kan du våkne til en fantastisk utsikt over fjorden.



Soverommet har laminat på gulv og lysmalte vegger.



Lyst og trivelig soverom med plass til seng og kommode.



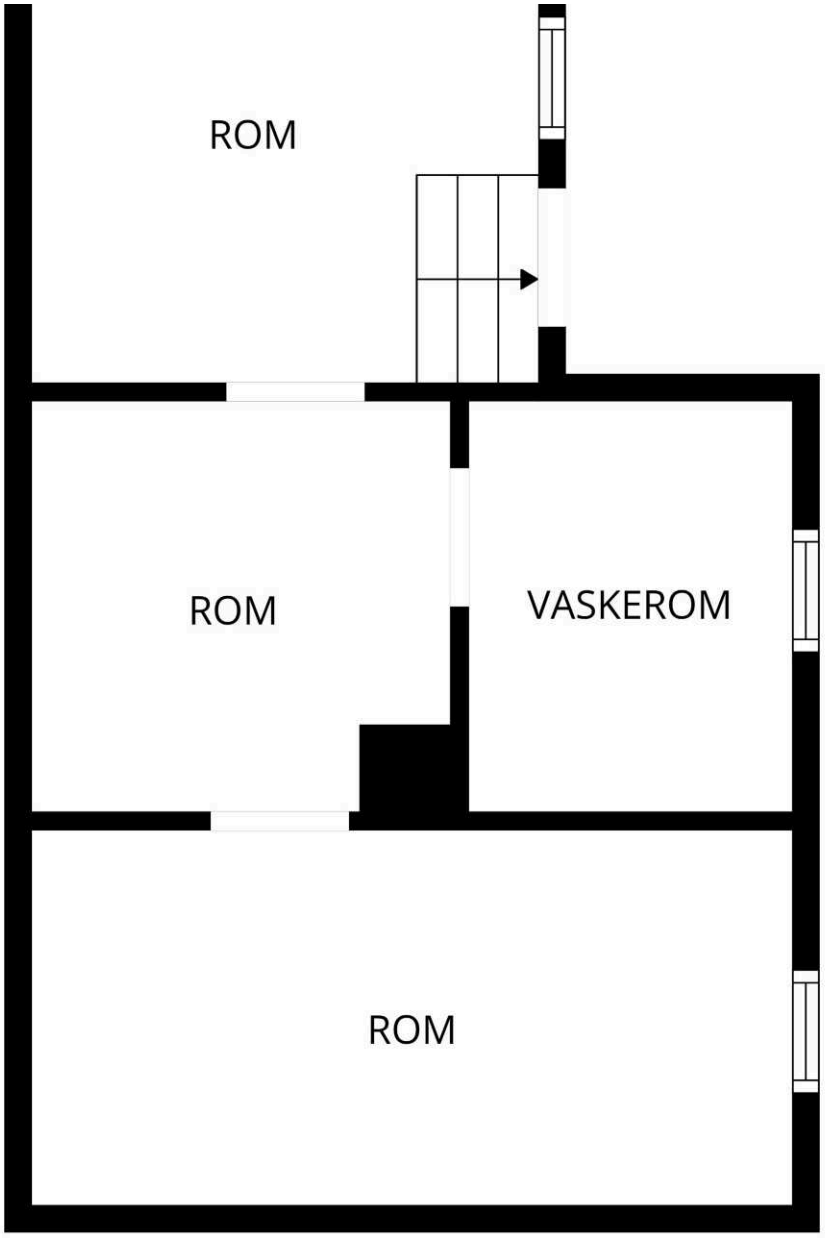
Rommet har laminatgulv og panelovn for oppvarming.



Et av soverommene, innredet med to enkeltsenger.



Dette rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Plantegning kjeller



Praktisk vaskerom i kjelleren med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.



Kjelleren inneholder også flere boder for rikelig med lagringsplass.



Balkong med utgang fra stuen, med god plass til en sittegruppe.



Fra balkongen er det en upåklagelig utsikt over fjorden og fjellene.



Uteplass ved inngangspartiet med plass for utemøbler.



Eiendommen har en stor og åpen tomt med plenarealer.



Gode solforhold på eiendommen.


HONDA
30



Naustet ligger i strandkanten med egen gangbro.



Inne i naustet er det god plass til båt, fiskeutstyr og oppbevaring.



Eiendommen ligger høyt og fritt i terrenget.



Oversikt over eiendommen og dens plassering i nabolaget.



Bussholdeplassen Sildnesstranda ligger kun to minutters gange unna.





Beliggenhet i et etablert og rolig boligområde med spredt bebyggelse.



Området byr på et vakkert kystlandskap med umiddelbar nærhet til sjøen.



Fra eiendommen er det kort vei til servicetilbud i Ørnes sentrum.

KYSTVEIEN 307

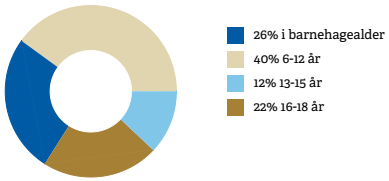
OFFENTLIG TRANSPORT

Sildnesstranda Linje 200, 432, 436	**2 min** 0.1 km
Bodø lufthavn	**1 t 47 min**

SKOLER

Spildra skole (1-7 kl.) 174 elever, 12 klasser	**4 min** 2.9 km
Neverdal Enspire skole (1-10 kl.) 110 elever, 10 klasser	**4 min** 3.8 km
Ørnes skole (8-10 kl.) 142 elever, 9 klasser	**4 min** 3.4 km
Meløy videregående skole - Avdeling ... 120 elever, 5 klasser	**5 min** 3.8 km
Meløy videregående skole	**14 min**

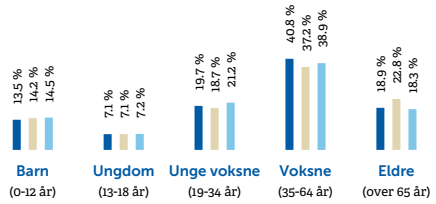
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**38%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**5%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sandå	355	162
Kommune: Meløy	6 214	3 339
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Utsikten barnehage (1-5 år) 75 barn	**4 min** 3.7 km
Reipå barnehage (1-5 år) 41 barn	**13 min** 11.1 km
Glomfjord barnehage (0-5 år) 48 barn	**17 min** 16 km

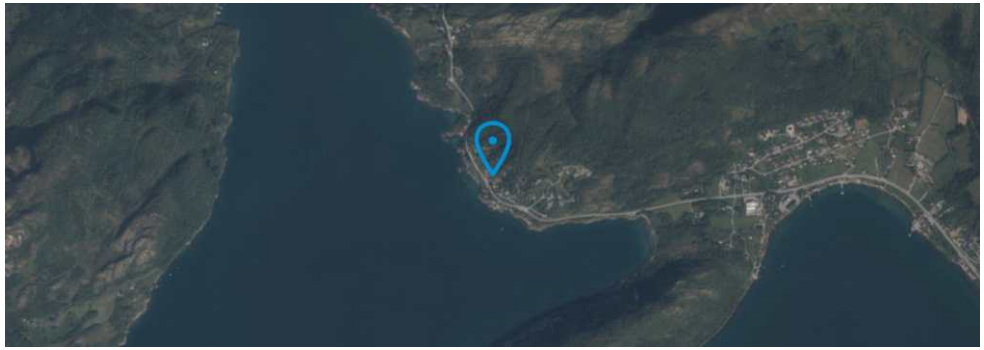
DAGLIGVARE

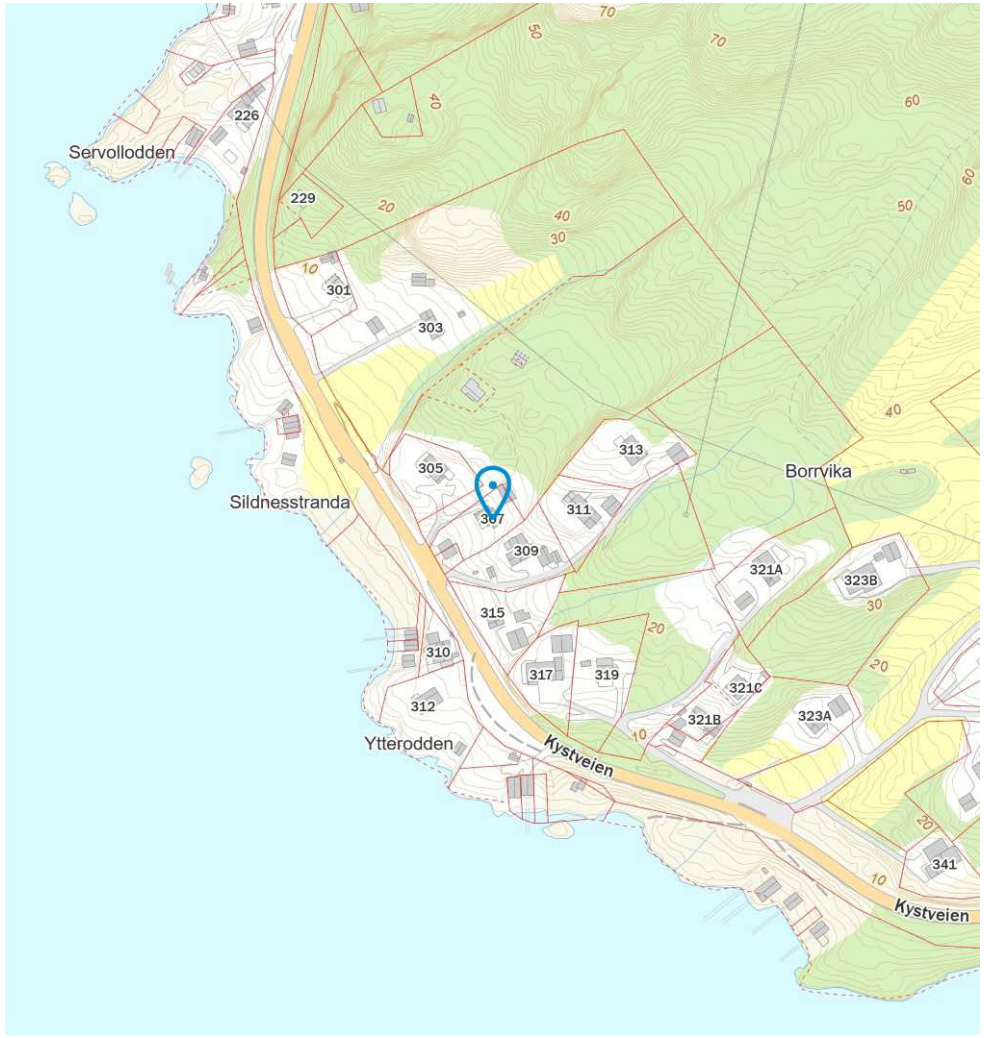
Spar Ørnes PostNord	**6 min** 4.7 km
Coop Extra Ørnes	**7 min**

SPORT

Eibukt/Sandå balløkke og akebakke Ballspill	**20 min** 1.8 km
Spildra ballbinge Ballspill	**4 min** 2.9 km
Meløy Sol- og Treningssenter	**14 min**

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





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

Notater

Notater

Tilstandsrapport

Enebolig
Kystveien 307, 8150 ØRNES
MELØY kommune
gnr. 53,53, bnr. 21,49, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12310-1342 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** HZ2047

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Kystveien 307, 8150 ØRNES
Gnr 53 - Bnr 21
1837 MELØY

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i to etasjer bygget på kjeller. Boligen utbygget på tre sider antatt utført ca 1976, -82 og 91. Boligen er gjennom årene oppgradert og noe ombygget.
Boligen har i 1. etasje stue, kjøkken, gang med trapp til 2 etasje, separat lite toalettrom og kombinert bad/ vaskerom. I 2 etasje er loftgang, tre soverom og kombinert bod/ gang. Boligens tekniske anlegg gjennom årene oppgradert i forbindelse med oppgradering og endringer av rom. El-anlegget delvis oppgradert og automatsikringer montert i skap i 2019.
I kjeller er avdekket en del sprekkdannelse, særlig i nordøstre hjørne. Dette kan settes i sammenheng med jordtrykk fra utsiden.
Boligen har i hovedsak 90-tallets overflater og innredninger og er godt vedlikeholdt og med lite synlig bruksslitasje.

Enebolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Tak besiktiget fra tak tilbygg. På grunn av mangel på stige er tak på opprinnelig bolig besiktiget fra takfot.
Tekking med pappshingel. Takrenner og nedløp av plast. Aluminiumsrenne på tilbygg.
Boligens opprinnelige del oppført i tømmer/ plank, utvendig lektet og kledd med stående, malt trekledning (tømmermannskledning).
Tilbygg oppført i bindingsverk etter tilbyggsårets standard og utførelse.
Boligens 2. etasje kledd med liggende, malt trekledning. Vegg mot øst og tilbygg bad kledd med stående panel.
Tak på opprinnelig bygg utført med sperrekonstruksjon fra byggeår. Isolering mot loft med sydde matter.
Boligen har i hovedsak vinduer med isolerglass montert i årene 2010 -15. Vindu i kjøkken fra 2021. Vindu i bad og soverom er over 30 år.
Smalt trevindu med to-lags glass i stue. Dør til balkong fra stue er malt tredør med glass i øvre del.
Dør i hovedinngang er malt tredør med glassfelt.
Balkong i impregnert tre i hjørne mot sørvest.

INNVENDIG Gå til side

Boligen preges av gulv med laminat/ belegg, vegger med tapet/ malt panel og malte plater i tak. Kjøkken og gang har tak med synlige bjelker.
Trebjelkelag over kjeller/ krypekjeller. Gulv med laminat.
Gang har trebjelkelag over kjeller. Del foran bad og bad er på betonggulv. Konstruksjon i gulv er ukjent.
Loftsetasjen har tregulv med belegg/ laminat, Soverom har gulv med trebjelkelag.
Pipe fra byggeår oppført som murt pipe. Etter eiers opplysning er nytt røykrør innsatt i pipe. Vedovn tilkoblet i stue.
Kjeller er i sin helhet en grovkjeller med gulv og vegger i ubehandlet betong.
Tilbygg stue oppført på søyler/ dragerkonstruksjon med kryperom under bjelkelag. Krypekjeller har åpen løsning på tre sider.
Trapp til loft er malt tretrapp med tett, malt rekkverk. Håndløper av kraftig tau på vegg. Teppegulv lagt i trinn.
Boligen har i første etasje malte fyllingsdører fra byggeår. Merk at dører har varierende inndeling av speil.
Dører i loftsetasjen er i hovedsak dører med lakkert/ malt finer.

VÅTROM Gå til side

Bad / vaskerom
Badet har gulv av betong over kryperom. Ingen dokumentasjon av oppbygging/ isolering i gulv finnes. Belegg på gulv med oppbrett på vegg og på høy terskel i dør. Sluk under innredning med avløpsrør fra dusjkabinett på gulv.
Vegger med «respatex» pålimte veggplater. Ingen synlig membrantetting i vegg i våt sone.
Bad innredet med dusjkabinett, innredning med servant i helstøpt platetopp og påkoblingspunkt for vaskemaskin.
Hulltaking er foretatt ved gulvlist mot gulv uten å påvise unormale forhold. Målt i plank i vegg med trepigger og funnet tørt (10,7% MC%WME-verdi fuktinnhold i målepunkt).
Under 17 % MC%WME-verdi vurderes som tørt.
Hull boret i vegg under trapp fra tilstøtende rom, våtrom. Merk at vegg mot våtrom er plankvegg/ tømmervegg. Måleresultat fra utsiden av denne type konstruksjon gir derfor ikke rett bilde av eventuell fukt på motstående side av veggen/ i våtrommet. Øvrige vegger i badet er yttervegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har innredning med malte, slette fronter, glassdører i overskap. Laminat benkeplate med avrundet kant. Dobbel oppvaskkum med avrenningsplate nedfelt i benkeplate. Frittstående kjøleskap i kjøkken.
Avtrekksvifte (2025) med rørføring gjennom vegg montert i skap over platetopp.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har gulv med malte fliser, tapet på vegger.
Toalettrom har kun gulvmontert standard toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør til tappesteder er utført av plastbelagte kobberrør.
Merk: Vann til naboeiendom (Kystveien 305) er påkoblet i kjelleren.
Kobling til nabo er i kjeller.
Septiktank fra 2019.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og/ eller vegger og åpningsbare vinduer.
Varmepumpe luft - luft montert i stue
Bereder ca 200 liter plassert ved inngang i kjeller.
El-installasjon der opprinnelig del antas være fra 60-tallet, oppgradert i enkelte rom gjennom årene. Ingen dokumentasjon for opprinnelig installasjon finnes.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering og fukt tetting av mur er ukjent. Fukt registrert i hjørnes av kjeller tilsier at det er dårlig fungerende tetting/ drenering.
Grunnmur opprinnelig bygg av plass støpt betong.
Tank i glassfiber plassert på nedre del av eiendommen. Etter eiers opplysning er ny tank installert 2019.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	3 350 000

Gå til side

Kystveien 307, 8150 ØRNES
Gnr 53 - Bnr 21
1837 MELØY

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet Gå til side

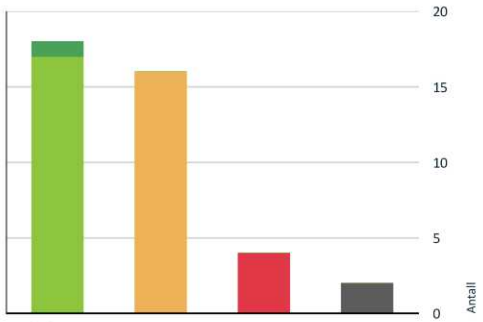
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente tegning for tilbygg stue framlagt. ingen godkjente tegninger for opprinnelig bygg eller øvrige tilbygg framvist.
Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse finns ikke for boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

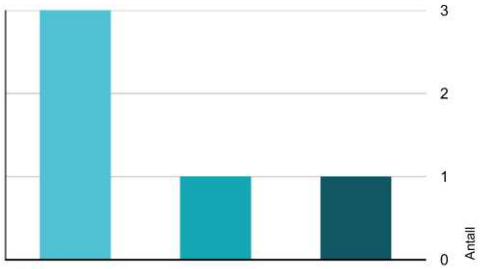
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler der det ikke er bekreftet alder antas være fra byggeår/ tilbyggsår. Det er ikke gjort vurdering av bygningsdelers alder utenom steder der dette er nevnt i rapporten.
Alder på utførte tilbygg og endringer er for en stor del antatt da det ikke finnes data for utførelses år/ byggeår.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking - tilbygg sør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille gang	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille loftgang	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon tilbygg	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller - bad	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - nord, stue.	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller - nord	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Kystveien 307, 8150 ØRNES
Gnr 53 - Bnr 21
1837 MELØY

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1937

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1953	Tilbygg	Tilbygg stue i 1. etasje og soverom/ bod i loft
1976	Tilbygg	Tilbygg bad (Tilbyggsår antatt ut fra alder i vindu.)
1982	Tilbygg	Tilbygg stue
1991	Tilbygg	Tilbygg soverom (Tilbyggsår antatt ut fra alder i vindu.)

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tak besiktiget fra tak tilbygg. På grunn av mangel på stige er tak på opprinnelig bolig besiktiget fra takfot.

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

Del av taket mot nord er mosegrodd.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Tiltak med rengjøring av tekking bør utføres. Det er ved befaring ikke registrert synlige skader eller defekter i tekking men kontroll bør utføres etter rengjøring.









TG 3 Taktekking - tilbygg sør

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tekking med pappshingel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
• Det er avvik:

Kystveien 307, 8150 ØRNES
Gnr 53 - Bnr 21
1837 MELØY

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Tekking/ pappshingel har synlig bruksslitaske der steinbelegg på shingel er bort slitt og det er synlig asfaltbelegg på tekking.

Konsekvens/tiltak
• Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
• Tiltak:

Oppgradering av tekking bør utføres før det oppstår videre skade med fare for lekkasje gjennom tekking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Taktekking - tilbygg stue

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tak over tilbygg stue har tekking med pappshingel.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av plast. Aluminiumsrenne på tilbygg.









TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Boligens opprinnelige del oppført i tømmer/ plank, utvendig lektet og kledd med stående, malt trekledning (tømmermannskledning). Boligens 2. etasje kledd med liggende, malt trekledning. Vegg mot øst og tilbygg bad kledd med stående panel.

TG 1 Veggkonstruksjon - tilbygg

Beskrivelse
Boligens tilbygg oppført i bindingsverk etter tilbyggsårets standard og utførelse. Vegger utvendig kledd med stående, malt trekledning.

Tilstandsrapport



Tilbygg med stående, malt trekledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak på opprinnelig bygg utført med sperrekonstruksjon fra byggeår. Isolering mot loft med sydde matter.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen har lite eller ingen ventilering.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting bør etableres fra kaldt kvistrom. Ingen skade registrert ved befaring men fukt og påfølgende skade kan lett oppstå i dårlig ventilerte rom.









TG IU Takkonstruksjon tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak over tilbygg bad, soverom og stue av ukjent konstruksjon. Konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

For å avdekke om det kan finnes skader eller defekter i taket må det gjøres ytterlige undersøkelser. Det er ved enkel visuell inspeksjon av overflater ikke avdekket defekter men skjulte feil eller mangler blir ikke avdekket med denne type befaring.



Tak over tilbygg er skjulte konstruksjoner

TG 1 Vinduer

Kystveien 307, 8150 ØRNES
Gnr 53 - Bnr 21
1837 MELØY

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak vinduer med isolerglass montert i årene 2010 - 15. Vindu i kjøkken fra 2021. Vindu i bad og soverom er over 30 år.



Vindu i stue, nord.



Vindu i stue.

TG 2 Vinduer - nord, stue.

Beskrivelse

Smalt trevindu med to-lags glass i stue.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vindu har punktert glass og det er råteskade i karm

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Utskifting av vindu må utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Synlig kondens i rute.



Råteskade i karm



Vindu vegg mot nord.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Dør til balkong fra stue er malt tredør med glass i øvre del.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Dør til balkong fra stue.

TG 1 Dør - hovedinngang

Beskrivelse

Dør i hovedinngang er malt tredør med glassfelt.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i impregnert tre i hjørne mot sørvest.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Bjelker har i front stort overheng noe som gir svikt i gulv i balkong.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forsterking av bjelkelag i overheng bør utføres.



Bjelkelag i balkong.



Overheng på bjelker foran drager.



Opplegg balkong mot mur.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen preges av gulv med laminat/ belegg, vegger med tapet/ malt panel og malte plater i tak. Kjøkken og gang har tak med synlige bjelker.



Eksempel: Gang i loft



Eksempel: Gang 1 etasje

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag over kjeller/ krypekjeller. Gulv med laminat.

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.

Kystveien 307, 8150 ØRNES
Gnr 53 - Bnr 21
1837 MELØY

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Tilstandsrapport

Avvik målt i stue til ca 20 mm gjennom hele rommet. Merk at avviksmåling er utført som stikkprøvemåling. Det kan derfor være andre avvik i deler av rom som ikke er målt.

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.

Tiltak vurderes til ikke være nødvendig som separat tiltak. Om gulv en gang skal oppgraderes kan avretting utføres.

TG 3 Etasjeskille gang

Beskrivelse

Gang har trebjelkelag over kjeller. Del foran bad er på betonggulv. Konstruksjon i gulv er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik i gang målt til over 20 mm innenfor 2 m. Måling utført fra dør til bad mot dør til kjøkken. Merk at måling er utført som stikkprøvemåling. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert ved denne type måling.

Konsekvens/tiltak

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

Gulvet fungerer i dagens tilstand men vær obs på dette avviket. Ved oppgradering av gulv i rommet bør avretting av gulv utføres. Kostnad medtatt er kun for nærmere undersøkelse og avretting ved oppgradering av rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Etasjeskille loftgang

Beskrivelse

Loftsetasjen har tregulv med belegg/ laminat,

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviksmåling utført i trappegang der avvik er målt til over 20 mm innenfor 2m.

Konsekvens/tiltak

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

Ved oppgradering av rommet kan avretting av gulv uføres. Medtatte kostnader er for avretting ved eventuell oppgradering av rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avviksmåling i gang, loft.

TG 1 Etasjeskille loft - soverom midt

Beskrivelse

Soverom har gulv med trejelkelag.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe fra byggeår oppført som murt pipe. Etter eiers opplysning er nytt røykrør innsatt i pipe. Vedovn tilkoblet i stue.

Tilstandsrapport



Vedovn i stue



Pipe i loft

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er i sin helhet en grovkjeller med gulv og vegger i ubehandlet betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fukt registrert langs del av mur mot øst/ bakmur.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tiltak bør vurderes dersom fukt på gulv og vegg øker. Kjeller bør luftes godt for å holde luftfuktigheten i kjelleren nede.



Fukt/ saltutslag på gulv/ vegg hjørne mot nordøst.



Fukt i hjørne ved bereder,

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilbygg stue oppført på søyler/ dragerkonstruksjon med kryperom under bjelkelag. Krypekjeller har åpen løsning på tre sider.



Kryperom under stue.

TG IU Krypkjeller - bad

Beskrivelse

Bad har gulv i betong over krypekjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Kryperom har lav høyde under hele gulvet. Kontroll derfor ikke mulig. Merk at dette er en betongkonstruksjon der mulighet for skade er relativt liten.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendig men vær obs på fare for vann fra terreng til kryperom under betonggulv.

Kystveien 307, 8150 ØRNES
Gnr 53 - Bnr 21
1837 MELØY

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 2 Krypkjeller - nord

Beskrivelse

Krypekjeller under stue, nord stubbeloft av bord lagt på lekter montert på bjelker.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypekjeller har ingen ventilering via ventiler. Fuktsperre ikke montert på bakken.

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering må etableres.
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

For å sikre mot fukt til bjelkelag/ stubbeloft bør det monteres ventiler i grunnmur. Fuktsperre bør etableres på bakken for å hindre fukt fra bakken til bjelkelag/ sviller.



Krypekjeller udner astue



Sprekk i mur, krypekjeller.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til loft er malt tretrapp med tett, malt rekkverk. Håndløper av kraftig tau på vegg. Teppegulv lagt i trinn.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har i første etasje malte fyllingsdører fra byggeår. Merk at dører har varierende inndeling av speil.

Tilstandsrapport



Dør til kjøkken fra byggeår.

TG 2 Innvendige dører - loft

Beskrivelse

Dører i loftsetasjen er i hovedsak dører med lakkert/ malt finer.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører i loft har skjevhet som fører til at døren er «selvåpnende»

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Dører i loft bør kontrolleres og justeres.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har gulv av betong over kryperom. Ingen dokumentasjon av oppbygging/ isolering i gulv finnes. Belegg på gulv med oppbrett på vegg og på høy terskel i dør. Sluk under innredning med avløpsrør fra dusjkabinett på gulv.
Vegger med «respatex» pålimte veggplater. Ingen synlig membrantetting i vegg i våt sone.
Bad innredet med dusjkabinett, innredning med servant i helstøpt platetopp og påkoblingspunkt for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har ingen dokumentert membrantetting i vegger, våtsone. Skjøter er åpne uten synlig tetting. Rørføring gjennom gulv med tetting av fugemasse. Gulv i badet er tilnærmet flatt gulv med lite lokalt fall ved sluk. Høy oppkant i dør er sikring mot eventuelt lekkasjevann til tørt rom.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstrekkelig tetthet etter dagens krav og sikring mot fuktskade i tilliggende rom må våtrommet oppgraderes. Det er nå ingen registrerte skader eller svekkelser men skade kan lett oppstå i våtrom uten tilstrekkelig membranløsning i våtsoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Sluk i gulv ved dusjkabinett. Rørføring gjennom gulv.

Kystveien 307, 8150 ØRNES
Gnr 53 - Bnr 21
1837 MELØY

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport



Ventil i vegg ved dusjkabinett,

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt ved gulvlist mot gulv uten å påvise unormale forhold. Målt i plank i vegg med trepigger og funnet tørt (10,7% MC% WME-verdi fuktinnhold i målepunkt).
Under 17 % MC%WME-verdi vurderes som tørt.
Hull boret i vegg under trapp fra tilstøtende rom, våtrom. Merk at vegg mot våtrom er plankvegg/ tømmervegg. Måleresultat fra utsiden av denne type konstruksjon gir derfor ikke rett bilde av eventuell fukt på motstående side av veggen/ i våtrommet. Øvrige vegger i badet er yttervegger.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har innredning med malte, slette fronter, glassdører i overskap. Laminat benkeplate med avrundet kant. Dobbel oppvaskkum med avrenningsplate nedfelt i benkeplate. Frittstående kjøleskap i kjøkken.

Årstall: 2006







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med rørføring gjennom vegg montert i skap over platetopp.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har gulv med malte fliser, tapet på vegger.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet har ingen fungerende ventilering. Ventil i vegg er dekket av skap. Ingen tilluft til rommet som spalte under dør eller tilsvarende.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Avtrekk fra toalettrom og tilluftventil må etableres.





Avtrekksventil i vegg dekket av skap.



Ingen tilluft il rommet som spalte under dør eller tilsvarende løsning er er etablert.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Toalettrom har kun gulvmontert standard toalett.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør til tappesteder er utført av plastbelagte kobberrør.
Merk: Vann til naboeiendom (Kystveien 305) er påkoblet i kjelleren.
Kobling til nabo er i kjeller.
Etter eiers opplysning er ny utvendig stoppekran montert 2019.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Enkelte rørstrekk i kjeller mangler veggfeste/ takoppheng. Rør bærer preg av å være eldre installasjon.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget bør sjekkes av fagperson.
• Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kontroll bør utføres av fagmann innen VVS som også utfører nødvendige oppgraderinger, dersom dette påvises.



Rør ved bereder er dels kobberrør, dels kobber med plastkappe.

Kystveien 307, 8150 ØRNES
Gnr 53 - Bnr 21
1837 MELØY

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport



Enkelte rørføringer mangler veggfeste.



Lange rørstrekk uten oppheng i tak.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Septiktank fra 2019.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad satt ut fra at over halvparten av beregnet levetid er overskredet for en del av rørinstallasjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ved oppgradering av våtrom/ kjøkken bør avløpsrør oppgraderes/ utskiftes.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og/ eller vegger og åpningsbare vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Enkelte rom har kun ventilering via åpningsbare vinduer. v

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Veggventiler bør monteres i rom som mangler ventilering.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft - luft montert i stue

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmepumpe har passert over halvparte av forventet levetid. Det er gjennom årene utført en del service og vedlikehold av pumpen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Normal service og vedlikehold må utføres.. Det er nå ingen defekter eller skade på pumpen men ut fra pumpens alder kan tiltak påregnes



Varmeumpe i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder ca 200 liter plassert ved inngang i kjeller.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad satt ut fra at tank har passert 20 år. Det er nå ingen registrerte defekter eller skader men skade kan lett oppstå i eldre tanker.

Konsekvens/tiltak

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

Vær obs på tankens alder. det er nå ingen behov for tiltak men skade kan lett oppstå i eldre tanker.



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-installasjon der opprinnelig del antas være fra 60-tallet, oppgradert i enkelte rom gjennom årene. Ingen dokumentasjon for opprinnelig installasjon finnes.

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.
   1960 Ingen total oppgradering utført av opprinnelig del av anlegget etter byggeåret. Oppgitt år er antatt installasjons.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Etter opplysning ved befaring er alle installasjoner i huset utført av registrert installasjonsbedrift. Samsvarserklæring framlagt for oppgraderinger utført de senere år.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring omhandler enkelte installasjoner (uspesifisert) utført 2019 i boligens 1. og 2. etasje, utestikk ved altan, strømtilførsel og installasjon i naust og montering av 10 stk jordfeilautomater i sikringsskap.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Ved befaring er ingen skader eller defekter som tilsier utvidet kontroll avdekket. Merk at takstmann ikke er fagmann innen el så det kan fortsatt være defekter som kan avdekkes ved en kontroll utført av fagmann inne el.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kystveien 307, 8150 ØRNES
Gnr 53 - Bnr 21
1837 MELØY

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Drenering og fukt tetting av mur er ukjent. Fukt registrert i hjørnes av kjeller tilsier at det er dårlig fungerende tetting/ drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Fukt i deler av kjeller tilsier at drenering/ tettesjikt har begrenset virkning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tiltak må vurderes ut fra bruk av kjeller og fuktnivå. God utlufting av kjeller må tilstrebes evt avfukter monteres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur opprinnelig bygg av plass støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekkdannelse observert i mur hjørne mot nordøst. Enkelte sprekker også observert i øvrig del bakvegg. Ut fra sprekkenes utforming vurderes dette til å være oppstått på grunn av utvendig jordtrykk fra til fylte masser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekkdannelse bør følges opp over tid. Tiltak bør vurderes. Ved endring må tiltak for sikring av mur utføres. Kortsiktig bør sprekker tettes.



Hjørne nordøst -sprekkdannelser



Vertikal sprekk bakvegg.



Sprekk i vegg ved bereder.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Tank i glassfiber plassert på nedre del av eiendommen. Etter eiers opplysning er ny tank installert 2019.



Septiktank synlig i plen.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Rekkverk på trapp og langs trappestikk i loft er tett rekkverk. Rekkverk er såpass lavt at høyde av sikkerhetsmessige grunner bør økes.



Rekkverk i trapp, loft

Kystveien 307, 8150 ØRNES
Gnr 53 - Bnr 21
1837 MELØY

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Uthus/ utebod



Anvendelse

Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra type bygg - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Uthus oppført på støpte pilarer i grunn. Uthuset har gulv med bjelkelag/ tregulv, vegger i bindingsverk utvendig kledd med stående malt trepanel. Tak med sperrekonstruksjon utvendig tekket med lakkerte stål/ aluminiumsplater.
Merk at uthus er delt med nabo der omtrentlig en halvdel er plassert på hver side av eiendomsgrensen.
Etter opplysning i egenerklæring er ny tekking og nye takrenner montert 2022.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår
1994

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført på støpt gulv / fundamenter. Ringmur i murt lettklinkerbetong. Garasje over mur oppført i bindingsverk utvendig kledd med stående, malt trekledning, innvendig platekledd. Tak med selvbærende sperrer utvendig kledd med lakkerte stålplater. Takrenner montert. Vippeport montert i frontvegg, gangdør i sidevegg.
Merk at garasjebygg er delt med nabo og plassert med omtrentlig en halvdel på hver side av eiendomsgrense.

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



Naust



Anvendelse

Byggeår
1994

Kommentar
Etter eiers opplysning er dagens naust er oppført 1994 på tomt etter tidligere naust.

Standard
Normal standard på bygget ut type bygg - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Naust ved sjø oppført på gulv og fundamenter i plass støpt betong. Ringmur i murt leca/ lettklinkerbetong. Bygg over mur i bindingsverk utvendig kledd med stående, malt trekledning. Tak utført av plassbygde sperrer utvendig tekket med lakkerte stålplater.
Naust har dobbel labankdør i vegg mot sjø. Strøm innlagt i naust. Foran naust til sjø er etablert skinnegang for opptrekk av vogn for båt. Vinsj montert i bakvegg av naust.

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



Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt innført i Meløy Kommune fra 2024. Beløp oppgitt er for inneværende år og for begge eiendommer i rapporten.	Kr.		4 892
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**5 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 780 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 550 000**

Uthus/ utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Uthus/ utebod	Kr.		**90 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 001
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**130 000**

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.		**90 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 860 000**

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

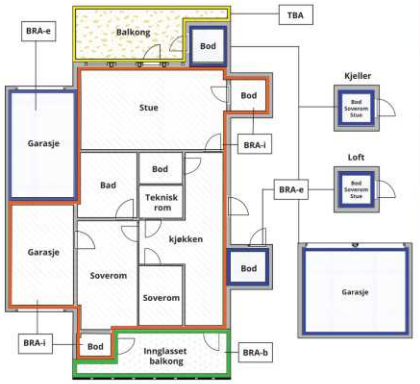
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	75			75	42		75
2. Etasje	40			40			40
Kjeller		11		11		17	28
SUM	**115**	**11**			**42**	**17**	**143**
SUM BRA	**126**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, kjøkken, stue, soverom, toalettrom, bad		
2. Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, gang/ bod		
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3, bod 4	

Kommentar

TBA er omtrentlig areal for platting på terreng og balkong.
Areal i kjeller er totalt ca 28 m² der ca 11 m² har målbar høyde. Resterende dell av kjeller har lav, ikke målbar høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente tegning for tilbygg stue framlagt. ingen godkjente tegninger for opprinnelig bygg eller øvrige tilbygg framvist. Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse finns ikke for boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus/ utebod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er omtrentlig angitt areal for del av uthus tilhørende gjeldende enhet.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal gjelder del av garasjebygg tilhørende gjeldende eiendom.

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Svein Ole Nymo	Takstingeniør
	Grete Langfors	Kunde
	Anders Langfors	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1837 MELØY	53	21		0	972.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kystveien 307

Hjemmelshaver
Teksnes Irene

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1837 MELØY	53	49		0	104.7 m²	Kartverket	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende ved kystveien mellom Ørnes og Neverdal i Meløy Kommune. Boligen ligger i sørvest vent terreng på øvre siden av fylkesveien i område med spredt boligbebyggelse.
Fra boligen er utsikt mot sørvest og ut over fjorden mot Mesøy og videre mot Glomfjorden i sør.

Avstand fra eiendommen til Ørnes som er kommunens administrasjonssenter med offentlige kontorer og forretningssenter/ dagligvarer er ca 4,5 km. Ørnes er også kommunikasjonssenter for anløp av hurtigrute, hurtigbåt og ferje. Offentlig kommunikasjon med buss nord/ sør langs FV17.
Til skole og idrettshall i Spildra er ca 3 km.

Adkomstvei

Avkjøring fra FV17/ Kystveien ca 4 km fra Neverdal til stikkvei inn på eiendommen. Stikkvei er felles med nabo og går over naboeiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til sjø e.l.

Regulering

Gjeldende plan for området er Kommuneplanens arealdel 2025-2037, Planidentifikasjon2022001, OmrådenavnB252, Arealbruk: Boligbebyggelse

Om tomten

Tomten som er sørvestlig hellende er opparbeidet til plen med noen buskvekster/ bed. Gruset adkomstvei til boligen.

Tinglyste/andre forhold

Medtatt i denne rapport er også naust på egent bruksnummer ved sjø.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.05.2026		Gjennomgått	7	Ja
Matrikkelbrev	13.05.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger tilbygg stue vest	17.08.1982		Gjennomgått	6	Nei
Tegning naust	08.06.1994		Gjennomgått	4	Nei
Tillatelse piperenovering	16.04.2004		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HZ2047

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
BARVIK, ØRNES			53/4	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
TILBYGG	BOLIG	23.07.82	17.08.82	236/82
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
MARTIN KORSNES		ØRNES		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
IRENE TEKSNES		Selfors		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Harald Myrvoll		Ørnes		

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.

GODKJENT MELØY BYGNINGSRÅD
SAK: 236/82
F.M. BYGNINGSSJEFEN

Sted og dato	Stempel	
Ørnes	22.02.83	Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☒ Byggeløyvemyndighet ☒ Byggekontr.

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

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
MELØY	BYGNINGSRÅD		

Sak nr.

236/82: Martin Korsnes, Ørnes,

søknad om tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig på gnr. 53 bnr. 4 i Barvik, Ørnes.
Søknaden har vært behandlet av bygningssjefen i medhold av fullmakt.

Vedtak:

Søknaden godkjennes på vilkår av at gjeldende lover og forskrifter følges.
Ansvarshavende må oppnevnes og godkjennes før byggetillatelse kan gis.

BYGNINGSSJEFEN I MELØY, 17. august 1982

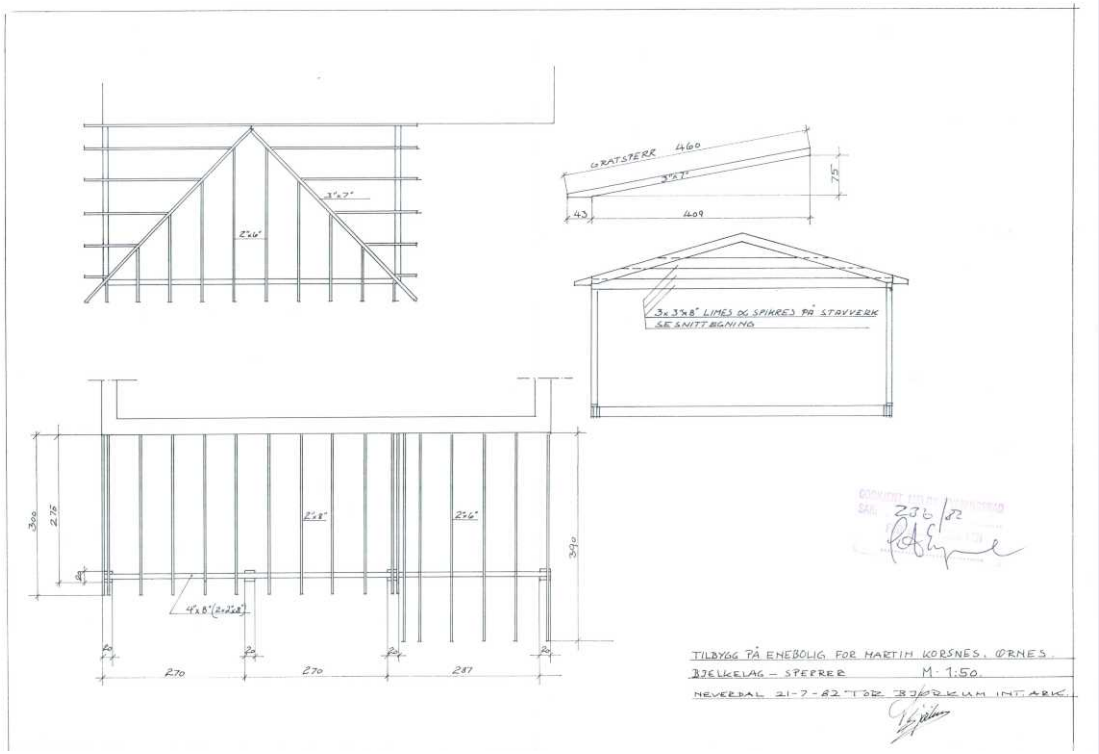
Per Høiaas

SÆRUTSKRIFT

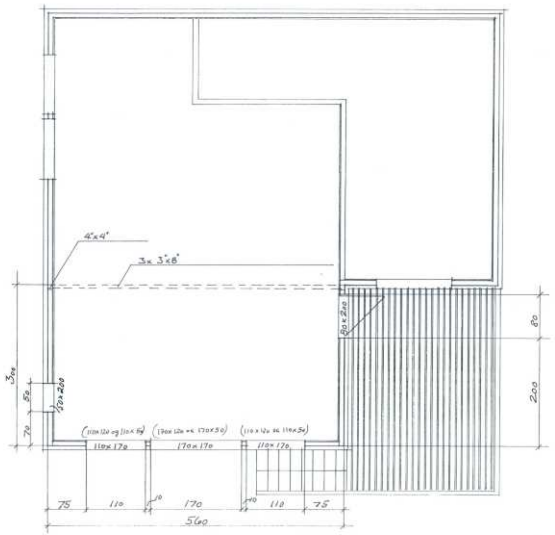
Rolf Lillevik

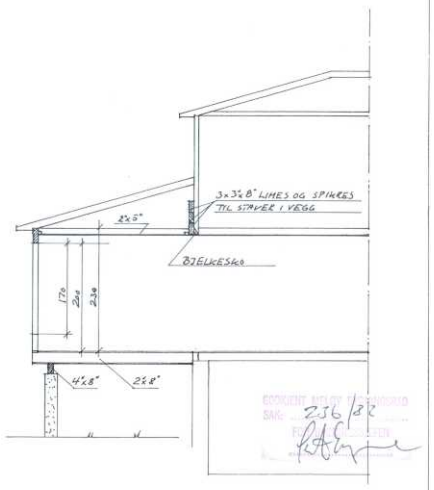
Sign.	Utskrift sendt til
Rett utskrift bekreftes: Norveig Moen	MARTIN KORSNES ØRNES 18.08.82

Nr. 59D Engrossi Sem & Stenersen i Oslo



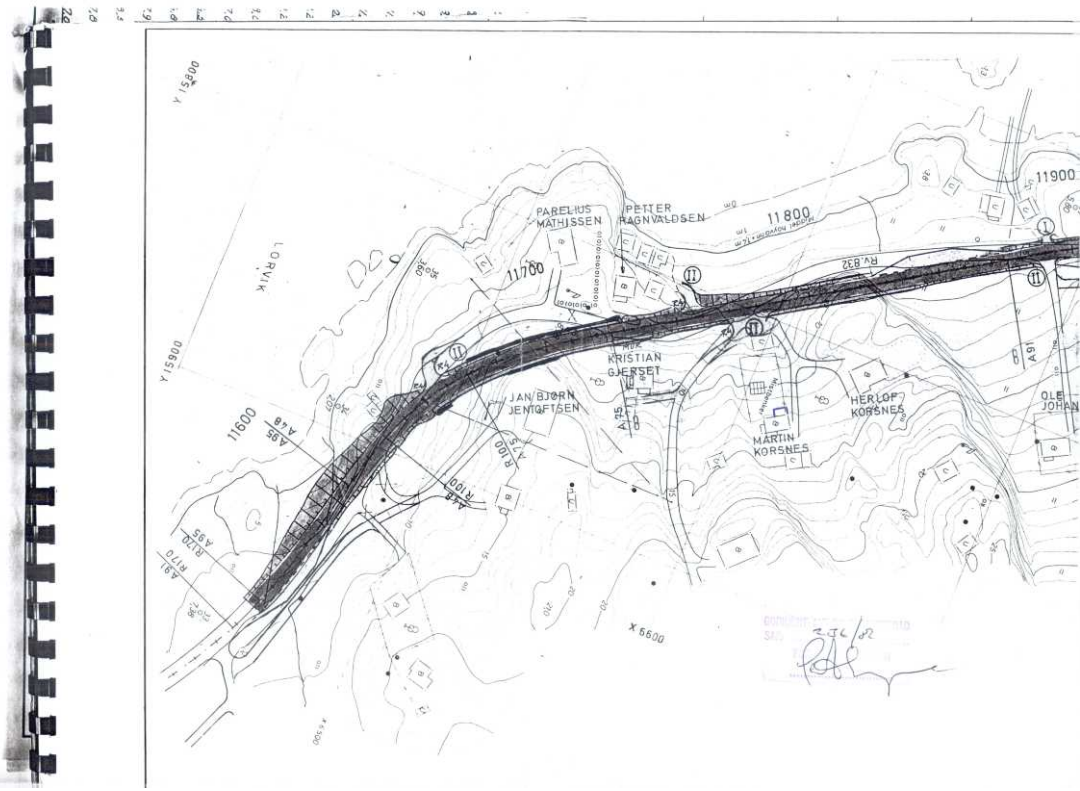
TILBYGG PÅ ENEBOLIG FOR MARTIN KORSNES, ØRNES.
BJELKELAG – SPERRER M: 1:50.
NEVERDAL 21-7-82 TOR BJØRKUM INT. ARK.





TILBYGG PÅ ENEBOLIG FOR MARTIN KORSNES, ØRNES.
PLANLØSNING OG SNITT M: 1:50
NEVERDAL 21-7-82 TOR BJØRKUM INT. ARK.


TILBYGG TIL ENEBOLIG FOR MARTIN KORSNES, ØRNES
FASADER M 1:50
NEVERDAL 21-7-82 TOR BJØRKUM INT.ARK.


PARELIUS MATHISSEN
PETTER RAGNVALDSEN
KRISTIAN GJERSET
JAN BJØRN JENSOFTSEN
HERLOF KORSNES
MARTIN KORSNES
11800
11700
11600
11900
Y 15900
X 5600
RV 832

BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
BARVIK, ØRNES			53/4	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
TILBYGG	BOLIG	23.07.82	17.08.82	236/82
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
MARTIN KORSNES		ØRNES		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
IRENE TEKSNES		Selfors		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Harald Myrvoll		Ørnes		

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	22.02.83	GODKJENT MELØY BYGNINGSRÅD SAK: 236/82 FOR BYGNINGSSJEFEN	Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☒ Byggeløyvemyndighet ☒ Byggekontr.

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

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
MELØY	BYGNINGSRÅD		

Sak nr.

236/82: Martin Korsnes, Ørnes,

søknad om tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig på gnr. 53 bnr. 4 i Barvik, Ørnes.
Søknaden har vært behandlet av bygningssjefen i medhold av fullmakt.

Vedtak:

Søknaden godkjennes på vilkår av at gjeldende lover og forskrifter følges.
Ansvarshavende må oppnevnes og godkjennes før byggetillatelse kan gis.

BYGNINGSSJEFEN I MELØY, 17. august 1982

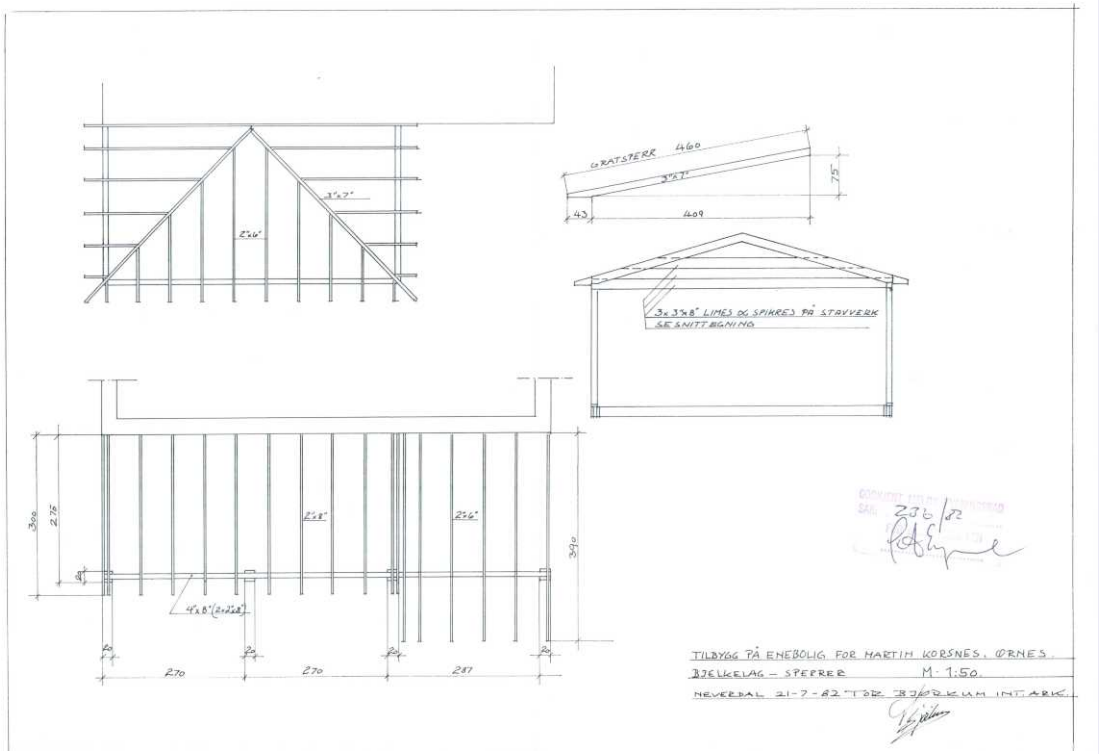
Per Høiaas

SÆRUTSKRIFT

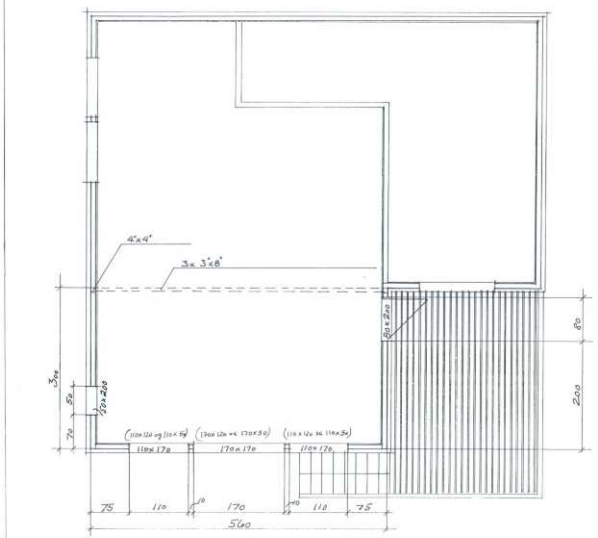
Rolf Lillevik

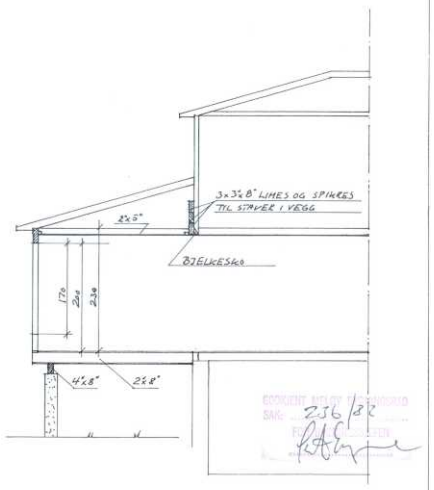
Sign.	Utskrift sendt til
Rett utskrift bekreftes: Norveig Moen	MARTIN KORSNES ØRNES 18.08.82

Nr. 59D Engros Sem & Stenersen I Oslo



TILBYGG PÅ ENEBOLIG FOR MARTIN KORSNES, ØRNES.
BJELKELAG – SPERRER M: 1:50.
NEVERDAL 21-7-82 TOR BJØRKUM INT. ARK.





TILBYGG PÅ ENEBOLIG FOR MARTIN KORSNES, ØRNES.
PLANLØSNING OG SNITT M: 1:50
NEVERDAL 21-7-82 TOR BJØRKUM INT. ARK.


TILBYGG TIL ENEBOLIG FOR MARTIN KORSNES, ØRNES
FASADER M 1:50
NEVERDAL 21-7-82 TOR BJØRKUM INT.ARK.


PARELIUS MATHISSEN
PETTER RAGNVALDSEN
11800
11700
11900
11600
KRISTIAN GJERSET
JAN BJØRN JENSOFTSEN
HERLOF KORSNES
MARTIN KORSNES
OLE JOHAN
LORVIK
Y 15900
X 5600

Langfors, Grete
18.05.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Grete Langfors

Boligen

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kystveien 307
8150 Ørnes

1837-53/21/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Meløy Glass og Ramme
   Beskrivelse av arbeidet: Nye stuevinduer pluss takpapp på utbygget over stue.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Meløy Glass og Ramme
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkkenvindu
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Meløy Glass og Ramme
   Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer på soverommene i 2. etg

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Det lange smale vinduet i stuen har fuktskader og et av de små vinduene i spisekroken, det til høyre, har kondens.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Meløy Glass og Ramme

   Beskrivelse av arbeidet: Uthus: Nytt tak med nye takrenner

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Litt fukt i et hjørne i den innerste kjellerboden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Bloch Rørleggerservice

   Beskrivelse av arbeidet: Septikktank byttet, 4 m3 med 3-kammer samt byttet rør fra kjeller til tank. Ny hovedstoppekran.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

   Firmanavn: Ukjent

   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nytt stålrør i pipa.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Eltel Networks

   Beskrivelse av arbeidet: Delvis utskifting av elanlegget. 10 stk jordfeilautomater montert.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Selve huset er blitt påbygd og ombygd flere ganger opp igjennom årene, f eks bad, gang, flere soverom, større stue og balkong.
Garasje ble oppført i 1994.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1837 - MELØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	13.05.2026 kl. 13:38
Gårdsnummer:	53	Produsert av:	Thomas Spreer
Bruksnummer:	21	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

13.05.2026 13:38 Side 1 av 7

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	ÅSHEIM II
Etableringsdato:	07.07.1970
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 53 / 21	972,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Statu	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		TEKSNES IRENE		Torggata 9H 8622 MO I RANA	1 / 1

Eiere registrert hos S

Rolle	Statu	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		TEKSNES IRENE		Torggata 9H 8622 MO I RANA	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7414792	443305		972,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	07.07.1970				
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1837 - 53/4	0
Mottaker	1837 - 53/21	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Kystveien	2302	307					Nei
						Grunnkrets	0113 Sandå	
						Stemmekrets:	1 Reipå/Ørnes/Neverdal/Mesøy/Støtt/Bolga/Meløya	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10010501 Fore og Meløy	
				7414797	443311	Postnr.område:	8150 ØRNES	
						Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	188 589 863	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	40	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7414811 Øst: 443317	Bruksareal totalt:	40	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		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	40	40	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	53/21

Bygningsnr:	188 589 871		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:			Bruksareal bolig:	143	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7414797 Øst: 443311		Bruksareal totalt:	143	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:			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
H02	0	38	0	38	0	0	0
H01	1	65	0	65	0	0	0
U01	0	40	0	40	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2302 Kystveien 307	H0101	Bolig	0	0		0	0	53/21

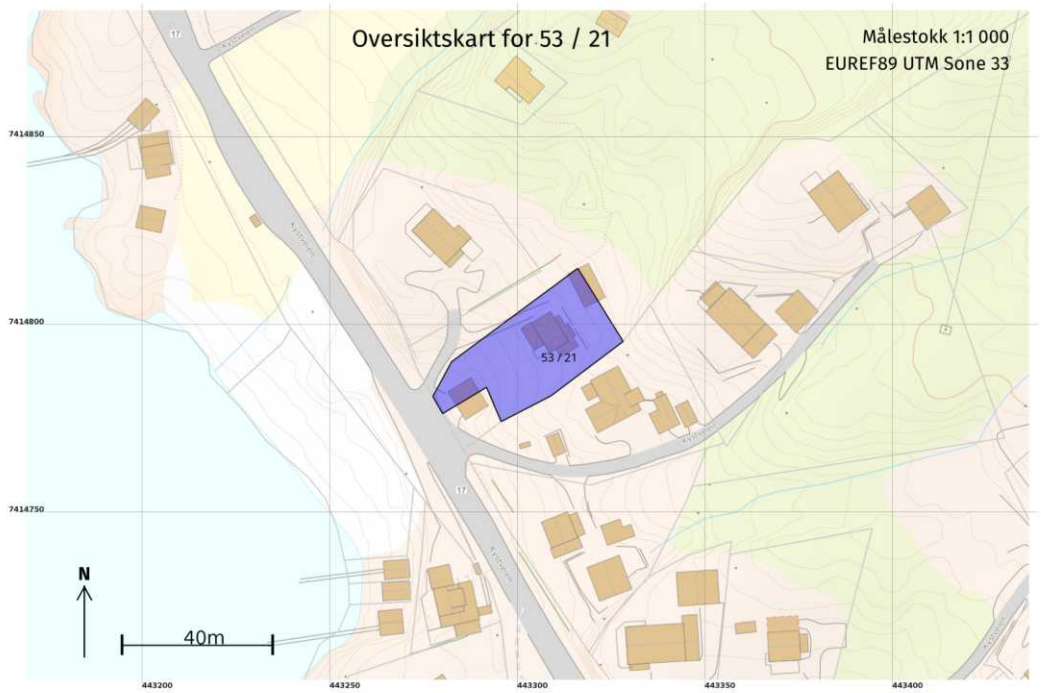
Bygningsnr:	188 589 901		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	19	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7414783 Øst: 443285		Bruksareal totalt:	19	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:			Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

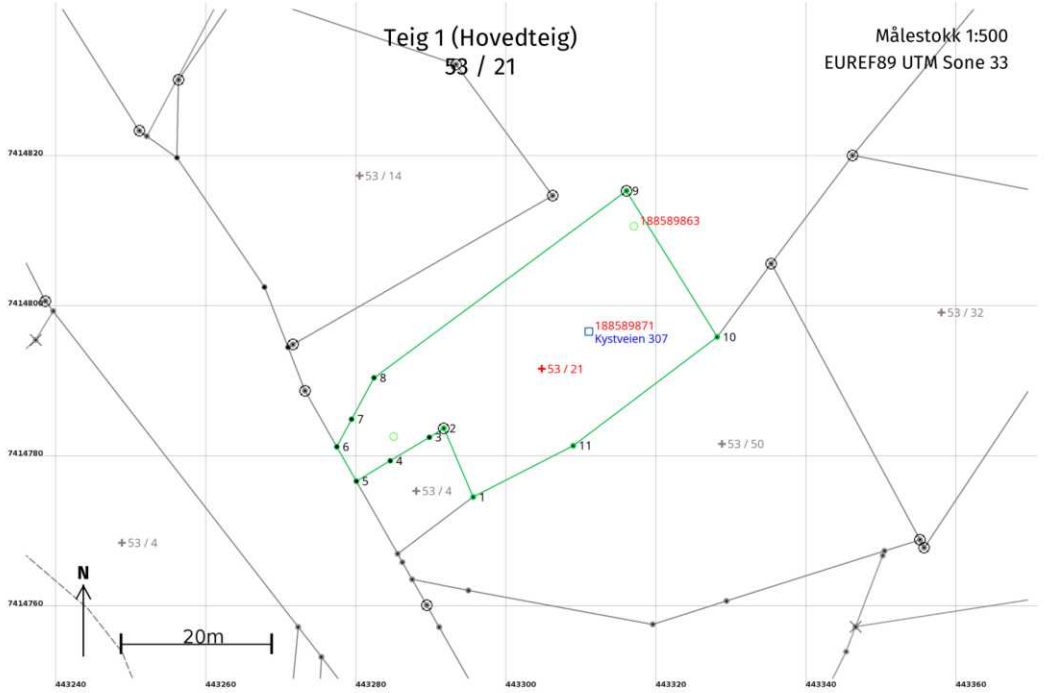
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	19	19	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	53/21





Areal og koordinater

Areal: 972,8 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7414792 **Øst:** 443305

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7414774,96	443295,58		Geometrisk hjelpepunkt	69 Beregnet	13	
			9,96				
2	7414784,12	443291,66	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			2,27				
3	7414782,91	443289,74		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			6,06				
4	7414779,79	443284,54		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			5,27				
5	7414777,07	443280,03		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			5,27				
6	7414781,65	443277,42		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			4,17				
7	7414785,32	443279,39		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			6,26				
8	7414790,83	443282,37		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			41,83				
9	7414815,72	443315,99	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			22,90				
10	7414796,27	443328,07		Geometrisk hjelpepunkt	69 Beregnet	13	
			24,02				
11	7414781,79	443308,90		Geometrisk hjelpepunkt	69 Beregnet	13	
			14,97				

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: 53 Bnr: 21 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

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
188 589 863			Tatt i bruk	181 Garasjeuthus anneks til		0	0	40	40	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
							7414811	443317	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	1	0	0.0	40.0	40.0	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 - 53/21

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		070332	TEKSNES IRENE		Torggata 9H 8622 MO I RANA	1 / 1

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
188 589 871			Tatt i bruk	111 Enebolig		1	143	0	143	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
							7414797	443311	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	2	0	38.0	0.0	38.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	1	1	65.0	0.0	65.0	0.0	0.0	0.0
Underetasje	1	0	40.0	0.0	40.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101	Bolig	0	0		0	0	2302 Kystveien 307	1837 - 53/21

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

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

Matrikkelrapport BYG0011 — **Bygg** — **Koordinatsystem:** 23 - EUREF89 UTM Sone 33

Kommune: 1837 MELØY

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
188 589 901			Tatt i bruk	181 Garasjeuthus anneks til		0	0	19	19	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
							7414783	443285	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	1	0	0.0	19.0	19.0	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 - 53/21

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		070332	TEKSNES IRENE		Torggata 9H 8622 MO I RANA	1 / 1

BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
BARVIK, ØRNES			53/4
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad** / **Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
TILBYGG	BOLIG	23.07.82 / 17.08.82	236/82
Byggherre		**Adresse**	**Tlf.**
MARTIN KORSNES		Ørnes	
Anmelder		**Adresse**	**Tlf.**
IRENE TEKSNES		Selfoss	
Ansvarshavende		**Adresse**	**Tlf.**
Harald Myrvoll		Ørnes	

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.

GODKJENT MELØY BYGNINGSRÅD
SAK: 236/82
FOR BYGNINGSSJEFEN

Sted og dato		Stempel
Ørnes	22.02.83	Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☒ Byggeløyvemyndighet ☒ Byggekontor.

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

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
MELØY	BYGNINGSRÅD		

Sak nr.

236/82: Martin Korsnes, Ørnes,

søknad om tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig på gnr. 53 bnr. 4 i Barvik, Ørnes.
Søknaden har vært behandlet av bygningssjefen i medhold av fullmakt.

Vedtak:

Søknaden godkjennes på vilkår av at gjeldende lover og forskrifter følges.
Ansvarshavende må oppnevnes og godkjennes før byggetillatelse kan gis.

BYGNINGSSJEFEN I MELØY, 17. august 1982

Per Høiaas

Rolf Lillevik

SÆRUTSKRIFT

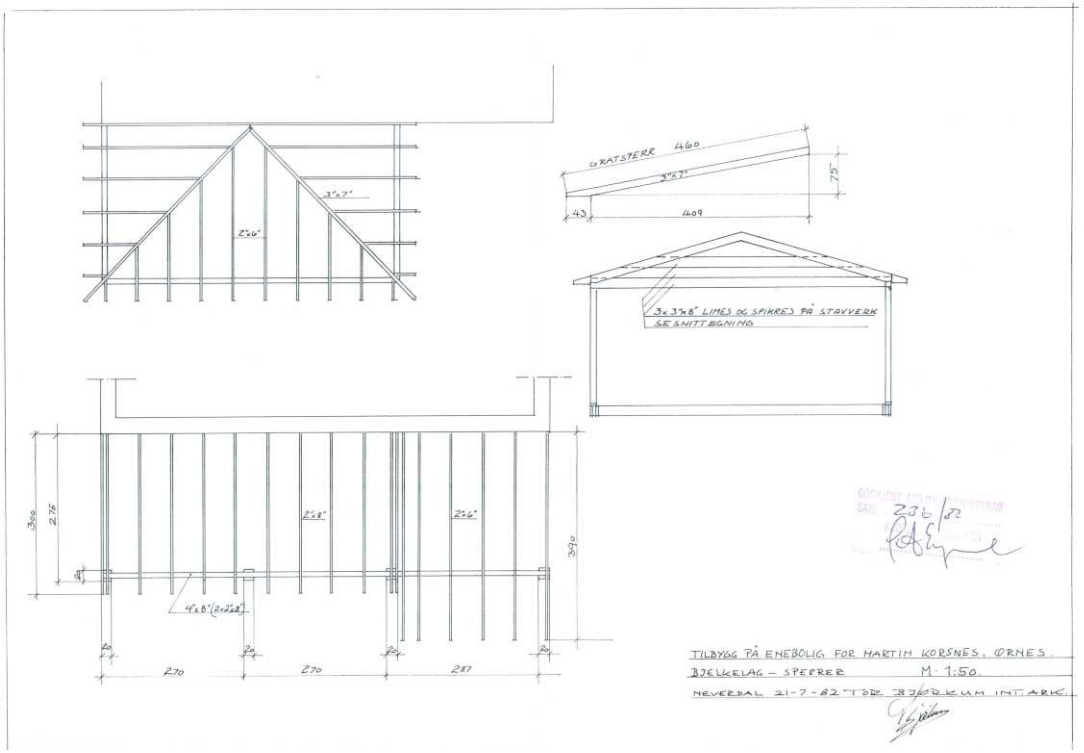
Sign.

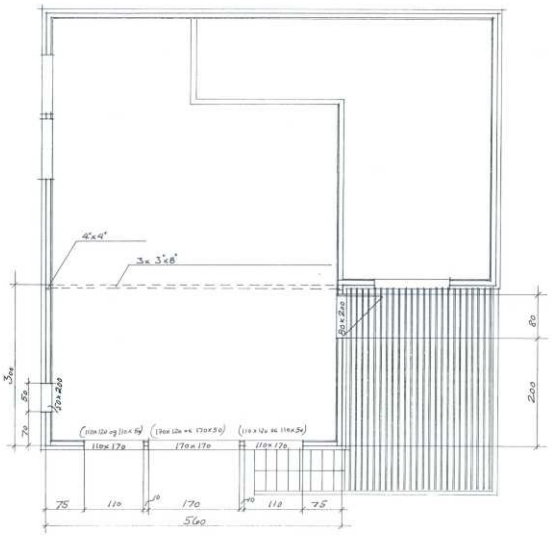
Rett utskrift bekreftes:
L. G. Moen
Norveig Moen

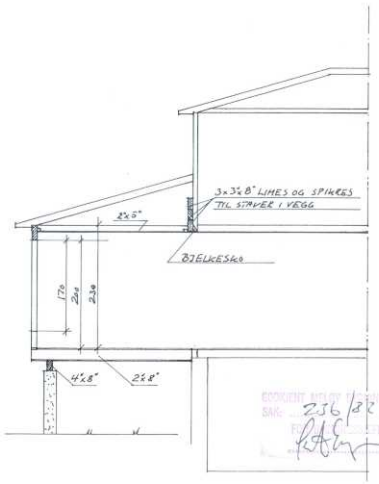
Utskrift sendt til

MARTIN KORSNES
ØRNES
18.08.82

Nr. 59D Engros Sem & Stenersen I Oslo





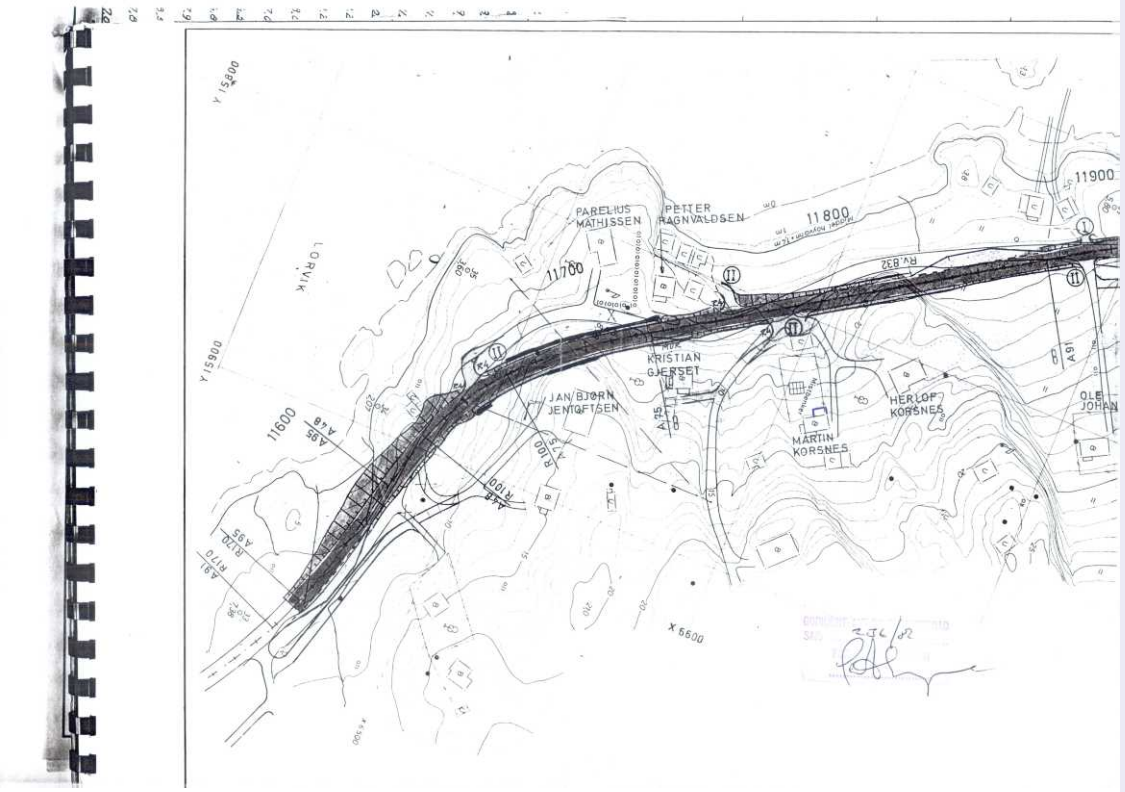


TILBYGG TIL ENEBOLIG FOR MARTIN KOESNES, ØRNES.
PLANLØSNING OG SNITT. M 1:50
NEVERDAL 21-7-82 TOR BJØRKUM INT. ARK.





TILBYGG TIL ENEBOLIG FOR MARTIN KOESNES, ØRNES
FASADER M 1:50
NEVERDAL 21-7-82 TOR BJØRKUM INT. ARK.



3

MELØY KOMMUNE

PLAN OG UTVIKLINGSAVDELINGEN

	Dato 16.04.2004
Arkivsaksnr.	04/00969
Arkivkode	L4
Objektkode	GNR 53/21
Vår ref.	005315/04
Deres ref.	
Byggesaknr.	*B-0071/04.*

Martin Korsnes
Kystveien 307
8150 ØRNES

Tillatelse til tiltak

Søknad om tillatelse til tiltak og ferdigmelding med bekreftelse for at tiltaket er utført i henhold til søknad, er mottatt her den 06.04.04.

Gjelder: *§93e. Rehabilitering av pipe*
Byggested: *Kystveien 307, gnr. 53 bnr. 21, Ørnes*
Tiltakshaver: *Martin Korsnes*
Ansv.søker: *Hydro Produksjonspartner*

Følgende har søkt godkjenning for ansvarsrett i tilknytning til tiltaket:
Hydro Produksjonspartner, søker ansvarsrett for hele tiltaket.

Vedtak:

Saken er behandlet som sak i *Planutvalget B-0071/04.*

- I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93e, gis tillatelse til enkle tiltak for planlagt rehabilitering av pipe i bolig på eiendom gnr. 53 bnr. 21.
- I henhold til plan- og bygningslovens §§ 98, og 93b samt forskrift om foretak for ansvarsrett § 16, gis det godkjenning av ansvarsrett som omsøkt for tiltaket.
- På bakgrunn av ferdigmelding fra Hydro Produksjonspartner, gis det jfr. Plan og bygningslovens § 99, brukstillatelse for pipa.
- I henhold til forvaltningslovens § 28 og plan- og bygningslovens § 15 kan vedtaket påklages til fylkesmannen. Klagen må fremsettes innen 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er mottatt, jfr. forvaltningslovens § 29. Eventuell klage sendes til Meløy kommune, plan- og driftsetaten, 8150 Ørnes.

Med hilsen

Dagfinn Stavdal
Plan og utviklingssjef

Hallgeir Elnan
byggesaksbehandler

Kopi til:
Hydro Produksjonspartner, Ornesveien 3, 8160 GLOMFJORD
Ligningskontoret i Meløy, Kystveien 4, 8150 ØRNES
Meløy kommune v/feieren, 8150 ORNES

Postadresse
Postboks 214
8151 Ørnes

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

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

MELØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT
8150 ØRNES
Telefon - 75 75 40 11
Telefax - 75 75 49 70

08.06.94

Irene Teksnes
Skogv. 1 B,

8613 SELFORS

Vår ref. 00855/94/HE

SAK NR. B 0122/94

ADMINISTRATIV GODKJENNING AV BYGGEMELDING FOR EIENDOM
GNR. 00053 BNR. 0004
FOR RESTAURERING NAUST.

Vi viser til deres søknad av 21.03.94.

Naustet som skal restaureres har en grunnflate på 24 m².
Naustet søkes tillatt plassert 23 m fra senterlinje på Riksvei 17.
Dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggelinje foreligger i brev fra Statens vegvesen datert 03.06.94.

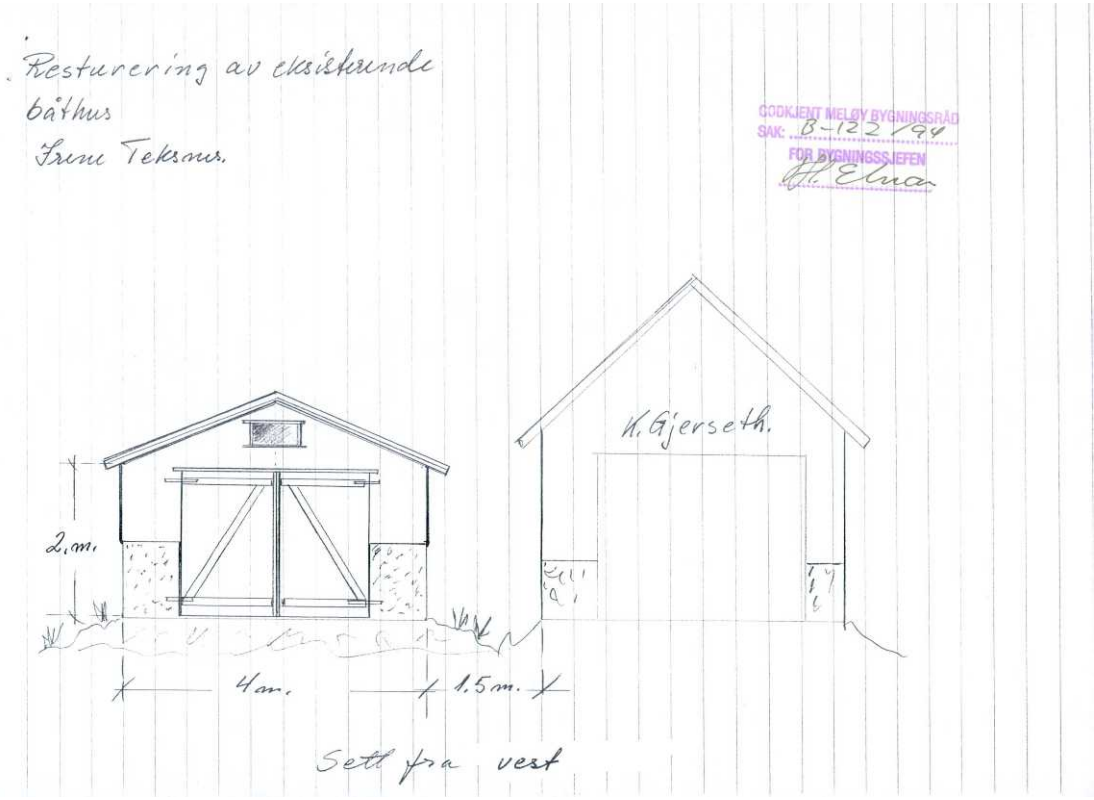
Søknaden har vært behandlet av bygningssjefen i medhold av § 93 i bygningsloven.

Merknader/vilkår:

- Søknaden godkjennes på vilkår av at gjeldende lover og forskrifter følges.
- 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.
- Ansvarshavende må oppnevnes og godkjennes før byggearbeidet starter, jfr. PBLs § 98.
- Blanke metallplater godtas ikke som kledning eller taktekke.

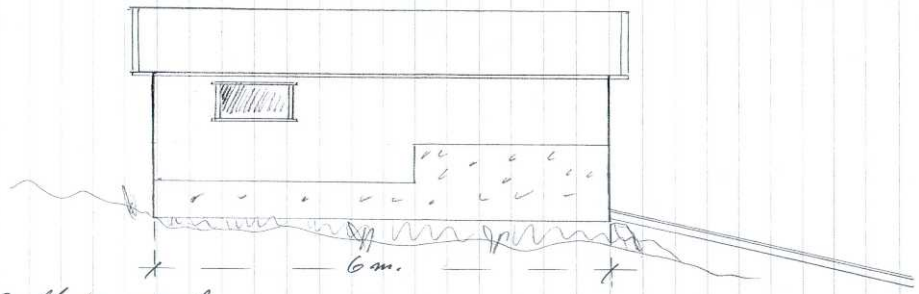
Dagfinn Stavdal
bygn.sjef
(e.f.)

Saksbehandler: Hallgeir Elnan



· Restaurering av eksisterende båthus.

Irene Teksnes.



Sett fra nord.



LORVIK

Utsnitt av kart for Bøvik-området

Mz 1:1000

MELØY kommune

Adresse: Gammelveien 5, 8150 ØRNES

Telefon: 75 71 00 00

E-post: postmottak@meloy.kommune.no

Utskriftsdato: 18.05.2026

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	1837	**Gårdsnr.**	53	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Kystveien 307, 8150 ØRNES								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

MELØY kommune

Adresse: Gammelveien 5, 8150 ØRNES

Telefon: 75 71 00 00

E-post: postmottak@meloy.kommune.no

Utskriftsdato: 19.05.2026

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	1837	**Gårdsnr.**	53	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Kystveien 307, 8150 ØRNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av abonnement og forbruksgebyr.

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

☒ Eiendommen har ikke installert vannmåler, forbruksgebyrene beregnes utfra areal.

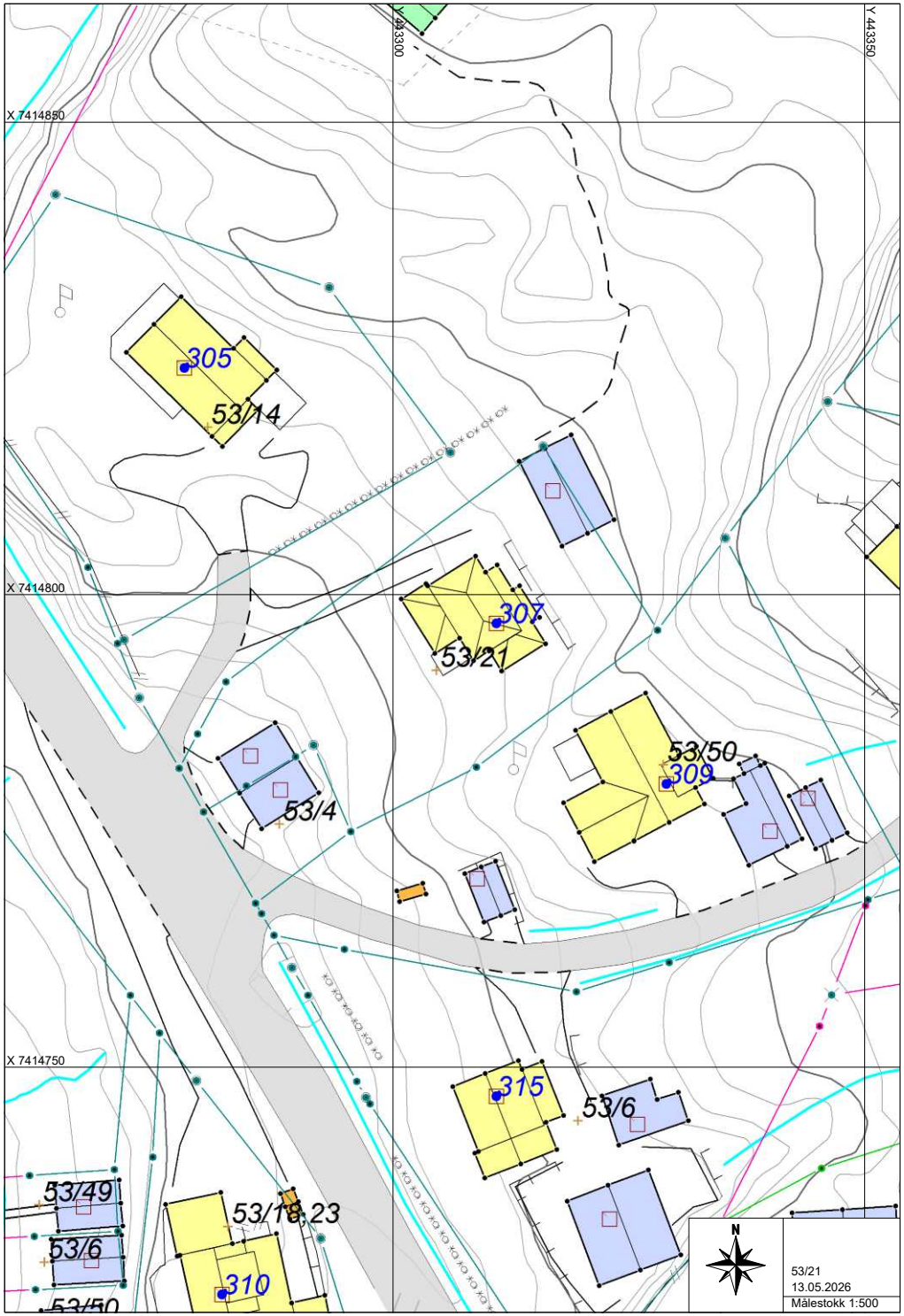
Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp	Kommentar
Vann	8 830,03	
Avløp		
Septiktømming	837,30	Betaler for fritidsbolig
Feiing		
Eiendomsskatt	4 388,-	

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Skatteetaten

Dato
13.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

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

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1837 MELØY

Gnr 53 Bnr 21 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Kystveien 307, 8150 ØRNES

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 506 521 Som sekundærbolig: kr 2 026 083
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

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

Dato: 13.05.26

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1837.53.21.0.0
Adresse: Kystveien 307
Eierkontakt: Teksnes Irene

Eiendommen er ikke registrert bebodd. Ingen renovasjon.

Minstepris for renovasjon, per boenhet er for 2026 kr 3.955,64* (dunk) - kr 4 620,56* (UG/OG-anlegg)

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.

MÅLEBREV

uten grensejustering [ ]
med grensejustering [X]

Kommune: **MELØY**

J.nr.: **83/1995**

Målebrev nr.: **7/1998**

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

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	53	21	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	1091 m²		

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

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

Dato for forretningen	22.07.1998
Rekvirent	Irene Teksnes Herlitt Kommune OK pr. telefon 16/3-98. Bjørn Bruvold
Bestyrer	Bjørn Bruvold
Forretning	Kartforretning over gnr. 53 bnr. 21, med grensejustering mellom bnr.21 og bnr. 4 i Meløy Det er overført et aral på 72 m2 fra bnr. 4 til bnr. 21. Det er overført et aral på 31 m2 fra bnr. 21 til bnr. 4.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Ørnes	27.01.98	Bengt Herlitz	Bjørn Bruvold

GAB
Registreringsstempel:

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagboksstempel:
TINGLYST
19 MARS 1998
SALTEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 3128

Påtegninger (rettelser o.l.)

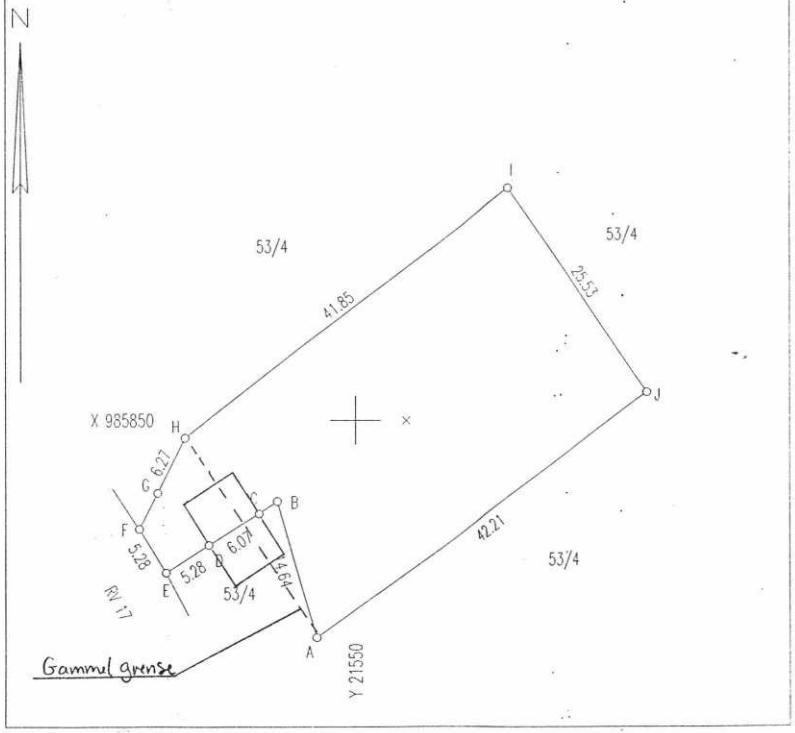
Doknr: 3128 Tinglyst: 19.03.1998 Emb. 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

MÅLEBREVKART

Gnr: 53 | Bnr: 21 | Festenr:
Representasjonspunkt: X 985850 Y 21555 Z
Kartblad: DR206-1-35 | X Landsnett
Målestokk: 1:500 | Areal: 1091 m²
Jnr: 83/1995
Målebrev nr: 7/1998

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
A 96	985827.61	21546.13			K.i. Stein
B 105	985841.70	21542.17	14.64		Jm
C 104	985840.44	21540.29	2.26		
D 103	985837.17	21535.18	6.07		
E 102	985834.32	21530.74	5.28		
F 101	985838.83	21528.00	5.28		
G 100	985842.55	21529.87	4.16		Jm
H 99	985848.15	21532.69	6.27		K.i. Mur
I 98	985874.00	21565.60	41.85		Jm
J 97	985852.88	21579.94	25.53		K.i. Stein
			42.21		



MÅLEBREV

uten grensejustering
med grensejustering

Kommune
Meløy 1837
8150 Ørnes
990 436 886

J.nr. 115/08
Målebrev nr. 120/08
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	53	49	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	58 m²		

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

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

Dato for forretningen	22.05.2008			
Rekvirent	Herleif Korsnes	Gnr. 53	Bnr. 4	Fnr.
Bestyrer	Novatek AS v/ Lars Chr. Utvik			
Forretning	Kart og delingsforretning over en parsell av gnr 53 bnr 4			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
	24.06.2008	Lars Chr. Utvik Bestyrer	Gunnar Jakobsen Enhetsleder

GAB
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel
Doknr: 598579 Tinglyst: 21.07.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

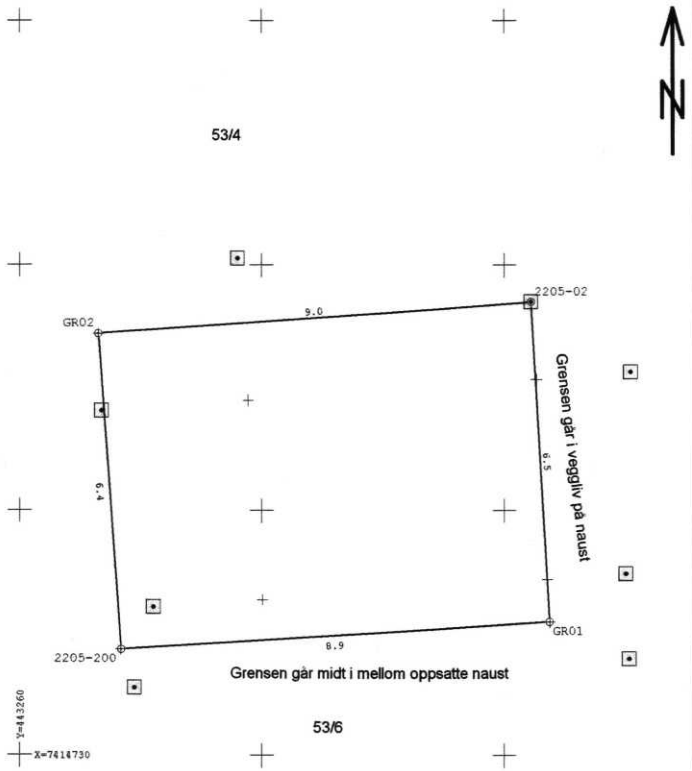
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/598579/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-13 09:50

Gnr	Bnr	Festenr
53	49	

Representasjonspunkt X 7414736 Y 443266
Kartblad 33-1-491-294-15 | X Landsnett
Målestokk 1: 100 | Areal 58 m²

MÅLEBREVKART

Jnr 115/08
Målebrev nummer 120/08



Punkt	Punktbeskrivelse	X-koord	Y-koord	Side	Radius
GR02	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	7414738.6	443261.6	9.0	
2205-02	Off. godkj. grensemerke i jord	7414739.2	443270.6	6.5	
GR01	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	7414732.7	443270.9	8.9	
2205-200	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	7414732.2	443262.1	6.4	

GIS/LINE Målebrev

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
8—68.

Pbor, 2963/1970 dbl. 7/7 12 73

Skylddelingsforretning

Fra dag, den 5/6 - 1970 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Kjuum
g.-nr. 53 br.-nr. 4 av skyld mark 0,11 i Meldal
herred. Forretningen er forlangt av Marlin Rosnes

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Sam Lyse

Ved forretningen møtte:[3]) Ewe Marius Rosnes
som fradeler parsellen tie seg selv

Mennene valte til formann Johan Bjørkan

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt 1075 ~~dekar~~. m²

2. *Grensebeskrivelse:*[4])
Den østlige grense går fra + i berg ca 1,5 m. fra bårsprudstrepe i nordlig retning 25,8 m. til + i midtalt skjem, vinkler vestlig retning 44,3 m. til + i berg, vinkler i nordlig retning 24,5 m. til + i midtalt skjem, vinkler i

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19
N.N.»
[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tilliike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

nordøstlig retning 43,9 m. til fraskilt utgangspunkt.
Parsellen har rett til å oppføre båtnaust ved sjøen på hovedbrukets grunn

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? nei

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? nei

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? nei

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i at av utmarken~~

~~kan nyttes i fellesskap~~

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 0,01 mark

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,10 mark

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar.

I alt ..... dekar.

De ~~n~~ fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Åsheim II

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Eieren

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Eieren – Martin Korsnes 8163 Nevernes skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Johan Gjelsås Martin S. Folvåg Lars Hausvik

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de merutbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/2963/74
Attesteringstidspunkt 2026-05-13 09:50

Går til Meløy jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

Gnr. 53/4 er en udyrket og udyrkbar parsell. Eieren har fradelt tomt til sitt bolghus, og han har muntlig oppgitt at resten av parsellen skal overdras til sønnen som også har bolighus her. De tilgrensende parseller er stort sett udyrket og udyrkbar. Og hele området er svært kupert og egner seg ikke til annet enn boligbygging. Kartskisse av gnr. 53/4 vedlagt. ./.

Delingen tilrådes.

Meløy Jordstyre
ØRNES den 17/6 19 70

Johan Hosvold
formann

Herredsagronomen i Meløy
ØRNES
Sidsel Jensen
sekretær

Går til Nordland landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den ..... 19.....

formann

fylkeslandbruksjef

I H. T. fullmakt har leg under sak nr. 332/70 gitt samtykke til fradelingen/~~kaste~~.
Nordland fylkeslandbruksstyre
Bodø, den 25/6 19 70
Fr. Dahl

De fraskilte del har fått b.nr. 53 b.nr. 21

MÅLEBREV

uten grensejustering [ ]
med grensejustering [X]

Kommune
Meløy
8150 Ørnes
990 436 886

J.nr. 117/08
Målebrev nr. 132/08
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	53	21	
	Bruksnavn/adresse: 53/21		
Areal	973 m²		

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

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

Dato for forretningen	22.5.2008			
Rekvirent	Herleif Kornes og Irene Teksnes	Gnr. 53	Bnr. 4-21	Fnr.
Bestyrer	Novatek AS v/Lars Chr. Utvik			
Forretning	Kartforretning over en ensidig grensejustering mellom gnr 53 bnr 21 og gnr 53 bnr 4. Arealoverføring fra gnr 53 bnr 21 til gnr 53 bnr 4 på 113,81 kvm			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
	22.12.2008	Lars Chr. Utvik Bestyrer	Gunnar Jakobsen Enhetsleder

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Doknr: 53209 Tinglyst: 23.01.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
53	21	

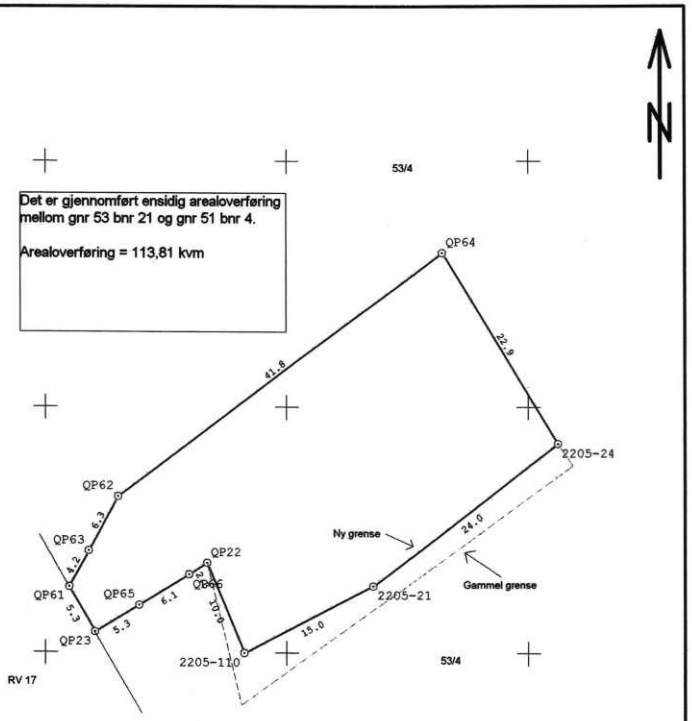
Representasjonspunkt
X 7414795 Y 443303

Kartblad 33-1-491-294-15 [X] Landsnett

Målestokk 1: 500
Areal 973 m²

MÅLEBREVKART

Jnr 117/08
Målebrev nummer 132/08



Punkt	Punktbeskrivelse	X-koord	Y-koord	Side	Radius
QP61	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	7414781.7	443277.4	4.2	
QP63	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	7414785.3	443279.4	6.3	
QP62	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	7414790.8	443282.4	41.8	
QP64	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	7414815.7	443316.0	22.9	
2205-24	Bolt (generelt, inkludert kamjern)	7414796.3	443328.1	24.0	
2205-21	Bolt (generelt, inkludert kamjern)	7414781.8	443308.9	15.0	
2205-110	Bolt (generelt, inkludert kamjern)	7414775.0	443295.6	10.0	
QP22	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	7414784.1	443291.7	2.3	
QP66		7414782.9	443289.8	6.1	
QP65		7414779.8	443284.6	5.3	
QP23	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	7414777.1	443280.0	5.3	

GIS/LINE Målebrev

MELØY kommune

Adresse: Gammelveien 5, 8150 ØRNES

Telefon: 75 71 00 00

E-post: postmottak@meloy.kommune.no

Utskriftsdato: 15.05.2026

Planstatus

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	1837	**Gårdsnr.**	53	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Kystveien 307, 8150 ØRNES								

Følgende **planer/planvedtak** gjelder for eiendommen: **Kommuneplanens arealdel,** planident 2022001.

Eiendommen berøres av et akstomhetsområde for kvikkleire.

Kommuneplan

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til:

- ☒ Boligbebyggelse
- ☐ Fritidsbebyggelse
- ☐ Sentrumsformål
- ☐ Næringsbebyggelse
- ☐ LNFR-område
- ☐ Kombinert bebyggelse og anlegg
- ☐ Sentrum og boligformål
- ☐ Kombinert boligbebyggelse, forretning og kontor

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et regulert område: ☐ Ja ☒ Nei

Navn på reguleringsplan:

Reguleringsformål:

- ☐ Boligbebyggelse
- ☐ Fritidsbebyggelse
- ☐ Sentrumsformål
- ☐ Næringsbebyggelse
- ☐ Bolig/offentlig
- ☐ Kombinert bebyggelse og anlegg
- ☐ Sentrum og boligformål
- ☐ Flere formål (se kart)

Er det godkjent mindre vesentlige endringer i planen som vedkommer eiendommen og som ikke er oppdater i plankartet: ☐ Ja ☒ Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: ☐ Ja ☒ Nei

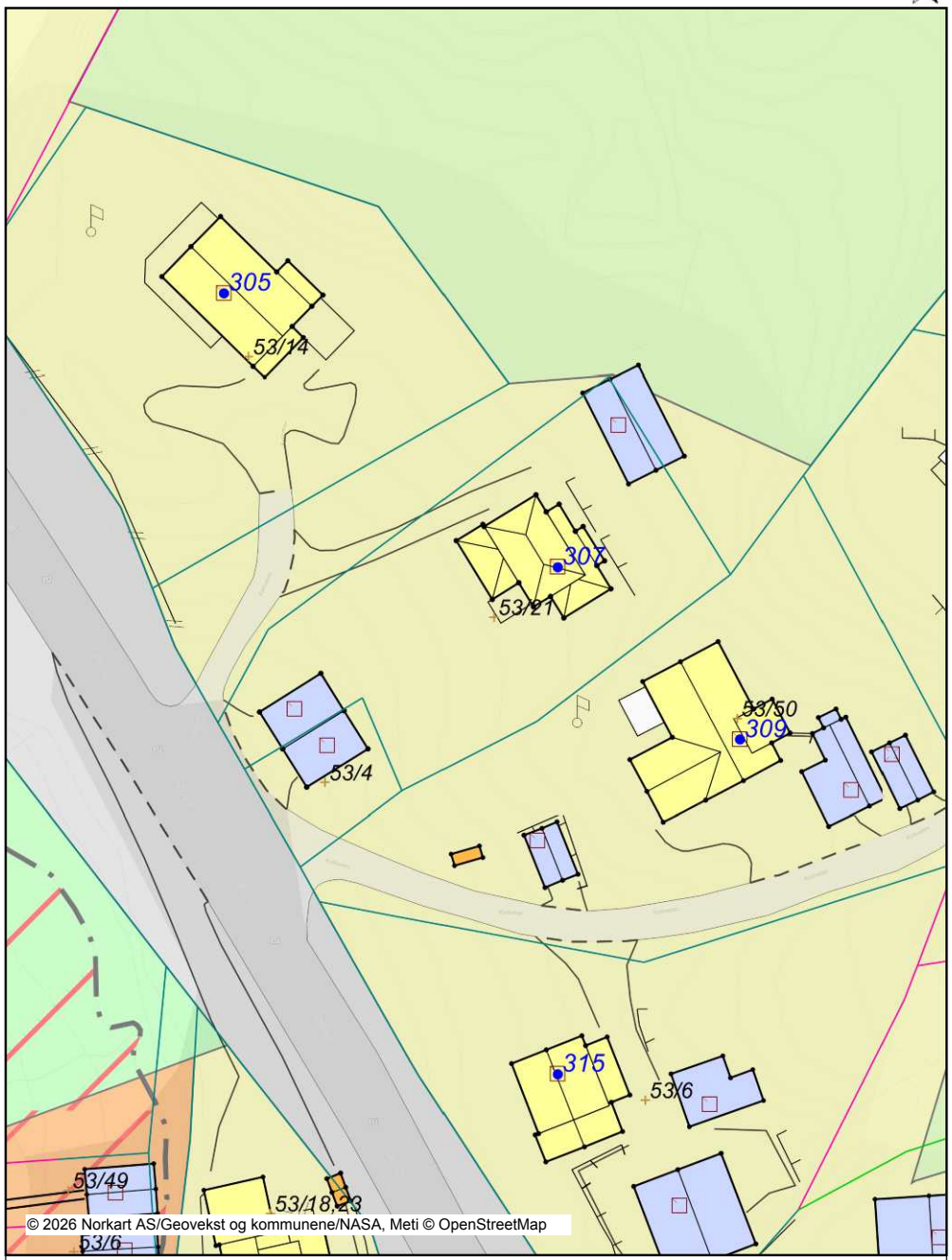
Andre reguleringsbestemmelser:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kartutsnitt kommuneplanens arealdel

Dato: 15.05.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Andre typer anlegg - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras
- Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3
- Friområde - eksisterende

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
- Faresone - Flomfare

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)
- Faresone grense
- Detaljeringgrense

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
- Planens begrensning
- Formålsgrense

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

Matrikkel Adresse
- Abc Tekst for Matrikkeladresse
- Abc Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

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

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

KYSTVEIEN 307

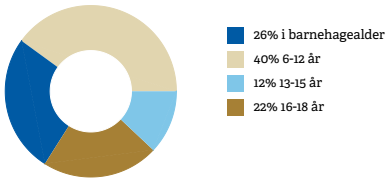
OFFENTLIG TRANSPORT

Sildnesstranda		**2 min**
Linje 200, 432, 436		0.1 km
Bodø lufthavn		**1 t 47 min**

SKOLER

Spildra skole (1-7 kl.)	**4 min**
174 elever, 12 klasser	2.9 km
Neverdal Enspire skole (1-10 kl.)	**4 min**
110 elever, 10 klasser	3.8 km
Ørnes skole (8-10 kl.)	**4 min**
142 elever, 9 klasser	3.4 km
Meløy videregående skole - Avdeling ...	**5 min**
120 elever, 5 klasser	3.8 km
Meløy videregående skole	**14 min**

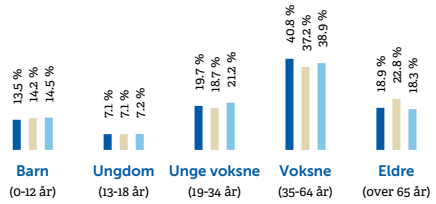
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**38%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**5%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sandå	355	162
Kommune: Meløy	6 214	3 339
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Utsikten barnehage (1-5 år)	**4 min**
75 barn	3.7 km
Reipå barnehage (1-5 år)	**13 min**
41 barn	11.1 km
Glomfjord barnehage (0-5 år)	**17 min**
48 barn	16 km

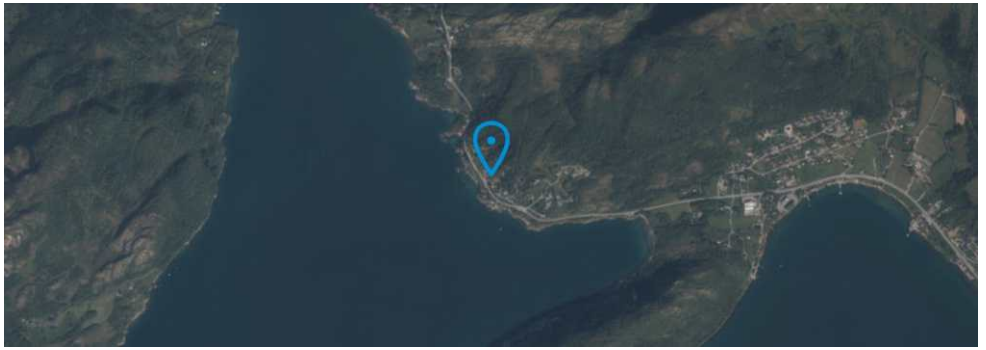
DAGLIGVARE

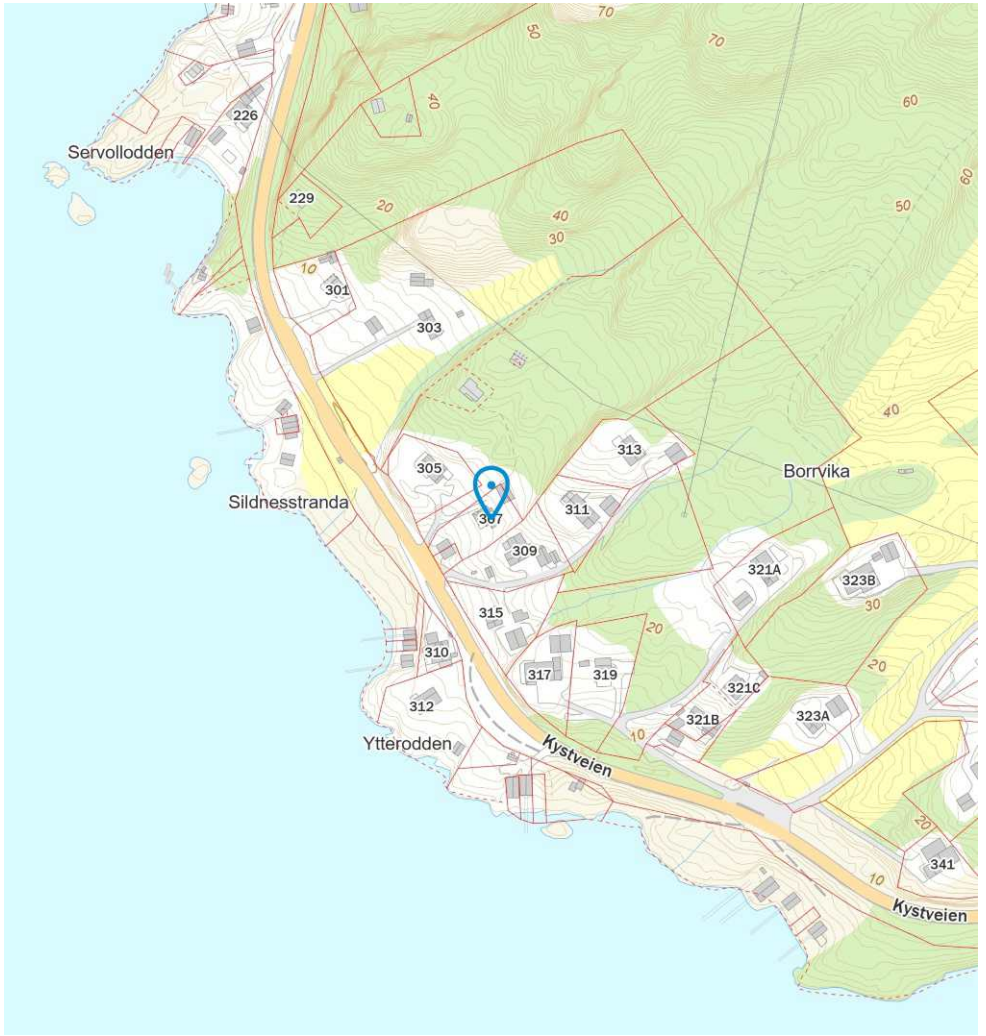
Spar Ørnes	**6 min**
PostNord	4.7 km
Coop Extra Ørnes	**7 min**

SPORT

Eibukt/Sandå balløkke og akebakke	**20 min**
Ballspill	1.8 km
Spildra ballbinge	**4 min**
Ballspill	2.9 km
Meløy Sol- og Treningssenter	**14 min**

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23260199 / Thomas Sandnes Willumsen, tlf. 469 41 846
Kystveien 307, 8150 Ørnes.
Gnr. 53, Bnr. 21 og Gnr. 53, Bnr. 49, Meløy kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 23260199
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.05.2026

Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler

469 41 846
thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no