

Velkommen til

Mosvoldveien 31
8150 Ørnes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Mosvoldveien 31
8150 Ørnes

ENEBOLIG MED MODERNISERING- OG OPPUSINGSBEHOV | Frittstående garasje og stor tomt | Sentralt på Ørnes

Velkommen til Mosvoldveien 31! En enebolig med stor tomt og et betydelig potensial for den som vil skape sitt eget hjem.

Eiendommen ligger på en eiertomt på over 900 m² med gruset adkomst og gressplen som gir god plass for uteliv og hageaktiviteter. Hovedetasjen har en romslig stue med vedovn, kjøkken, bad og tre soverom. Kjelleren inneholder vaskerom og store, uinnredede arealer fordelt på fire boder, noe som gir rikelig med lagringsplass og muligheter for verksted eller hobbyrom. Boligen har behov for oppussing og modernisering, og gir en ypperlig mulighet til å utforme boligen etter egne ønsker. Beliggenheten er barnevennlig med gangavstand til skole og nærhet til turområder

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	990 000
Omkostninger	kr	25 840
Totalpris inkl. omk.	kr	1 015 840
BRA/BRA-i		209 m² / 186 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1984
Tomt		913 m² eiet tomt
Energimerke		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Jakob Gosvig Johansen
Eiendomsmegler

993 82 100
jakob.johansen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Mosvoldveien 31, 8150 Ørnes

Registerbetegnelse
Gnr. 62, Bnr. 53, Meløy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	990 000,-
Omkostninger	kr	25 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 015 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 015 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 24 750,-
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.

Sum omkostninger kr 25 840,- 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 22 307,- pr. år 2026
I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

I tillegg kommer renovasjonskostnadene for eiendommen som er pålydende kr. 4.620,- for året 2026. Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober. Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.

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: 186 m²
BRA - e: 23 m²
BRA totalt: 209 m²
TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1: 96 m²,
Kjeller: 90 m²

Garasje
Etasje: 23 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
3
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
Eiendommen har garasje med to porter og parkering på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 913 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 29.05.2026 av Meløy kommune.

Eiet tomt som er opparbeidet med gressplen og gruset adkomst. Tomten er lett hellende i terrenget.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen består av løsmasser.

Fuktsikring og drenering:
Det er drenerende masser fra 1984.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er i lettklinkerblokker. Kjellervegger av plasstøpt betong/lettklinker/leca.

Terrengforhold:
Tomten er opparbeidet med gressplen, gruset adkomst og bygningsmasse. Tomten er lett hellende i terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Byggeår
1984 ifølge kommunen.

Innhold
Eneboligen går over to plan og består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 96 m²: Gang, bad, tre soverom, kjøkken og stue.

Kjeller
BRA-i 90 m²: Gang, fire boder og vaskerom.

Tilknyttet 1. etasje er det en veranda med et terrasse- og balkongareal (TBA) på 27 m².

Eiendommen disponerer også en frittstående garasje på 23 m² (BRA-e). Byggeår for garasjen er 2001.

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i oppgitt bruksareal.

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 godkjente og byggemeldte tegninger datert 02.05.1977. Dagens planløsning er endret i forhold til disse.

Det er oppført veranda. Det er ikke funnet dokumentasjon på at dette tiltaket er omsøkt og godkjent. Oppføring av veranda er normalt søknadspliktig.

Det er søkt om å bygge garasje, jf. tegninger datert i 1998. Tegningene viser at kommunen har gitt

godkjenning på å bygge garasjen rett ved eiendommen. Garasjen er satt opp frittstående og ikke slik tillatelsen/godkjenningen viser.

Standard
Eneboligen fra 1984 har et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i 1. etasje med innredning med fronter i finert slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Benkeplate med nedfelt servant. Det er plass til kjøleskap og komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er av eldre dato og har stedvis slitasje.

Bad:
Badet ligger i 1. etasje og er fra byggeår (1984), oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Utstyrt med dusjkabinett og mekanisk avtrekk. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom:
Vaskerommet ligger i kjelleren og er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Rommet har dusjkabinett. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Parkett i stue. Belegg i entré og kjøkken. Teppegulv i enkelte soverom. Betong med belegg i kjeller.
Vegger: Plater og panel i 1. etasje og kjeller, samt betong/mur i kjeller.
Himling: Ikke nærmere spesifisert.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe med vedovn tilknyttet i stuen.

Innvendige trapper:
Det er lakkert tretrapp mellom 1. etasje og kjeller.

Innvendige dører:
Innvendige dører er i treverk.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør av plast (ABS).

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank fra 1984.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort vesentlige endringer etter dette. Det har vært el-tilsyn siste 5 år.

Branntekniske forhold:
Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Lagring:
Boligen har fire boder i kjelleretasjen. I tillegg er det en frittstående garasje på eiendommen med byggeår 2001.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller, indikasjoner på fuktgjennomtrenging inn i kjellermur, fuktskjolder/fuktskader på overflater, og konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst. Kjellerens fukt- og muggproblematikk ses i sammenheng med eldre drenering, terrengfall mot bygget og synlig fukt/saltutslag i grunnmur.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag). Drenering rundt boligen må påregnes utskiftet for å unngå videre skade på konstruksjoner i kjeller.
- Tomteforhold - Terrengforhold: Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren. Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- 1. Etasje Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Selv om det er dusjkabinett, er det en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer.
- Kjeller Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Selv om det er dusjkabinett, er det en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer.
- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon: Kledning ligger på enkelte vinduer for nært beslaget, noe som bidrar til at vann vil trekke inn i nedkant av kledning. Kledning har avflassing av maling og slitasje som følge av alder og manglende vedlikehold. Redusert overflatebeskyttelse gjør treverket mer utsatt for fukt, sprekkdannelser og råteskader over tid.
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Store deler av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert og tiltak over tid må regnes med. Stedvis slitasje på vinduer.
- Utvendig - Ytterdører: Store deler av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert og tiltak over tid må regnes med.
- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Balkong har overheng over 30 cm fra langsgående drager til ytterkant av bjelkelag, noe som gir redusert understøttelse av bjelkelaget i ytterkant. Manglende/for liten understøttelse kan gi nedbøyning, vipping eller svekkelse av bjelkelaget over tid.
- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Nederste del av muren har saltutslag som følge av fuktighet fra kjellergulvet. Feier har påpekt manglende sikring for adkomst til pipe for kontroll/feiing. Muren bør pusses ned for å kunne kontrollere omfang av fuktigheten pipen har stått i over tid.
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkenet er av eldre dato og har stedvis slitasje som følge av dette. Videre slitasje kan medføre redusert funksjon på fronter, hengsler, skuffer, benkeplate og overflater.
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger.
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør: ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor

usikker fremtidig funksjon. Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har synlig fuktighet og saltutslag som følge av dårlig drenering over tid. Muren må gjennomgås utvendig og innvendig når drenering skal fornyes.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da badet har påvist avvik med behov for tiltak og renovering av våtrommet må påregnes.
- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da badet har påvist avvik med behov for tiltak og renovering av våtrommet må påregnes.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Manglende dokumentasjon på radonsperre og/eller radonmåling medfører usikkerhet rundt radonnivå i boligen.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen og øker risikoen for fallulykker.
- Branntekniske forhold: Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

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

Pkt. 1: Sluk under dusjkabinett gikk tett og det ble oversvømmelse inne på badet. Vann gikk under gulvbelegg på badet, og det måtte bores hull i taket i rommet under for å drenere vannet vekk. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre forholdet.

Pkt. 2: Faglært arbeid: Lysarmatur på baderomsinnredning ble byttet ut i 2023. Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet eller oppgradert.

Pkt. 4: Det har vært taklekkasje på frontsiden av huset, der vann kom gjennom taket og videre inn gjennom stuetaket. Faglært arbeid: Pappshingel på halve taket (frontsiden) ble skiftet i 2024.

Pkt. 5: Faglært arbeid: Vinduer på begge tverrveggene ble skiftet ut i 2010.

Pkt. 10: Det kommer vann etter kort tid med nedbør ved vannrøret midt i huset. Det er vann og råteskader i alle rom i kjelleretasjen. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre forholdet.

Pkt. 17: Faglært arbeid: Kjøkkenvifte og kjøkkenhette ble skiftet ut i 2018.

Pkt. 37: Vannskade og råte på garasjeport. Manglende håndtak på garasjeport. Sidedør til garasje har forslt seg og kan ikke lukkes helt. Det kommer litt vann fra taket og det kommer vann opp fra grunnmuren i garasjen. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre forholdet.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er et saltak med W-takstoler i tre, tekket med pappshingel. Undertak av rupanel og takpapp. Kaldtloft. Loftet ble visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator og fremstår som

godt ventilert, tørt og fint under befaringen. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av plast.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er oppført som bindingsverk av tre, kledd med stående kledning fra byggeår.

Vinduer:
Det er trevinduer med 2-lags glass. Vinduer hovedsakelig fra byggeår med 2 nye vinduer montert i nyere tid.

Dører:
Ytterdør og balkongdør er i treverk, med 2-lags glass.

Balkonger/terrasser:
Det er veranda med terrasse- og balkongareal (TBA) på 27 m².

Garasje:
Garasje med byggeår 2001 (basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen). Eksternt bruksareal (BRA-e) på 23 m². Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin plassering i et etablert og rolig boligområde på Ørnes. Nabolaget består av en variert og blandet bebyggelse med både eneboliger, flermannsboliger og delte boliger, med en miks av nyere og eldre hus. Tomten ligger fint til i et svakt hellende terreng langs Mosvoldveien, omgitt av grønne omgivelser og med umiddelbar nærhet til det lokale landskapet.

For barnefamilier og aktive er beliggenheten svært praktisk. Kunstgressbane ligger en kort gåtur unna eiendommen og fungerer som et naturlig samlingspunkt for fotball og fysisk aktivitet i nærmiljøet. De yngste elevene sokner til Spildra skole, mens de eldre barna har Ørnes skole og Meløy videregående skole innen noen få minutters kjøretur. Det finnes også gode barnehagetilbud som Reipå og Utsikten barnehage en overkommelig kjøretur unna. For friluftsinteresserte byr området rundt på lett tilgjengelige turmuligheter i skog og mark like ved boligen.

Ørnes fungerer som et sentralt knutepunkt i kommunen, og du når hverdagens nødvendigheter raskt til fots eller med bil. Dagligvarehandelen gjøres enkelt med både Rema 1000 og Spar i gangavstand fra boligen, hvor du også har posttjenester. I sentrumsområdet finner du i tillegg fasiliteter som Vitusapotek, vinmonopol og lokale butikker. Nærmeste bussholdeplass på Mosvold ligger en kort spasertur unna og betjenes av busslinjer som gir god kommunikasjon lokalt og videre i distriktet.

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.

Selger gjør oppmerksom på at følgende følger med og ikke vil bli flyttet ut av eiendommen:
- 2 frysebokser.
- En vaskemaskin.
- Et hjørneskap i stuen.
- En micro som står løst, samt komfyren.

Det gis ingen garantier for tilstanden til det ovennevnte.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggetillatelse for nybygg bolig datert 19.07.1985. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. 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. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

For frittstående garasje foreligger det svar på melding om tiltak for nybygg garasje, datert 26.10.2001. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming
Vedovn og elektrisitet.

Det er elementpipe og vedovn i boligen.

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
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd F (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

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
Bygget er ikke utført med radonsperre.

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 (plan-ID 2022001). Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei. Adkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter. Eiendommen er tilknyttet offentlig 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
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Notater



Enebolig fra 1984 over to plan med stor, lett hellende tomt.



Romslig stue med vedovn og utgang til en veranda på 27 m².



Velkommen til Mosvoldveien 31! Foto: [LEEL]



Stuen har store vindusflater som gir godt med dagslys.



Stuen har en åpen løsning mot spisedelen ved kjøkkenet.


TESLA



God plass til flere sittegrupper i stuen.

Plantegning



2. Etasje



1. Etasje

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

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.

Eier
Randi Johansen

Heftelser og servitutter
Borett
Dagboknr.: 7051
Dato: 21.06.1996
Borett

Registrering av grunn
Dagboknr.: 5072
Dato: 27.07.1983
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.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 70 000 (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 31-07-2026 .
Enebolig
Arealer er målt av takstmann på stedet.
Det er bruken av rommet som avgjør beskrivelse av rom i rombeskrivelsen. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.
P/S-Rom er medtatt for markedsstatistikk og kan fravike noe. P/S-Rom er ikke medtatt i siste areal standard NS 3940:2023
Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.
Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1, 90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og lengden og bredden er minst 0,60 x 0,60 meter.
Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

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 31.07.2026
- Selgers egenerklæring datert 24.05.2026
- Matrikkelrapport datert 29.05.2026
- Grunnkart datert 29.05.2026
- Kommuneplankart datert 28.05.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 28.05.2026
- 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
Jakob Gosvig Johansen
Eiendomsmegler
Telefon: 993 82 100
Epost: jakob.johansen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Stormen

Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sandgata 5 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

MOSVOLDVEIEN 31

Nabolaget Ørnes nord/Skipperbyen - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Mosvold — 6 min
Linje 200, 436, 442 — 0.6 km

Bodø lufthavn — 1 t 41 min

SKOLER

Spildra skole (1-7 kl.) — 6 min
174 elever, 12 klasser — 3.7 km

Ørnes skole (8-10 kl.) — 4 min
142 elever, 9 klasser — 2.4 km

Meløy videregående skole - Avdeling ... — 5 min
120 elever, 5 klasser — 2.8 km

Meløy videregående skole — 21 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

LAD OPP - Ørnes - AC — 10 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

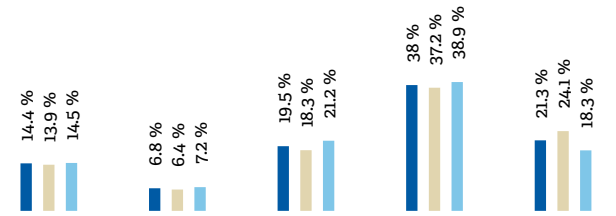
NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 69/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Reipå barnehage (1-5 år) — 7 min
42 barn — 6.6 km

Utsikten barnehage (1-5 år) — 12 min
83 barn — 9.2 km

Storvik barnehage (1-4 år) — 18 min
4 barn — 20.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ørnes — 10 min
Post i butikk — 0.9 km

Spar Ørnes — 11 min
PostNord — 1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

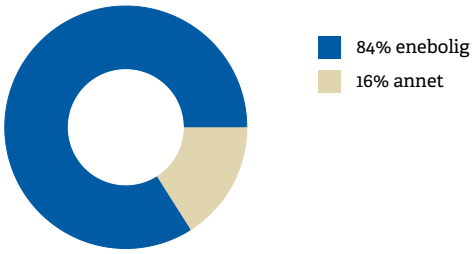
GATEPARKERING

Lett 84/100

SPORT

Mosvolddalen kunstgress Fotball	**10 min** 0.7 km	
Mosvolddalen kunstgress Fotball	**10 min** 0.8 km	
Meløy Sol- og Treningssenter	**9 min**	

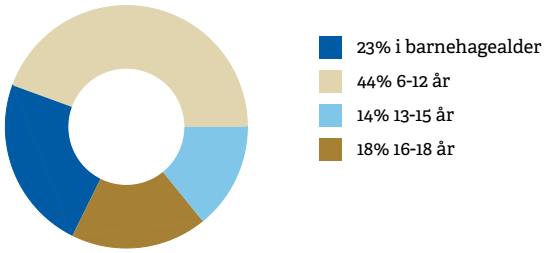
BOLIGMASSE



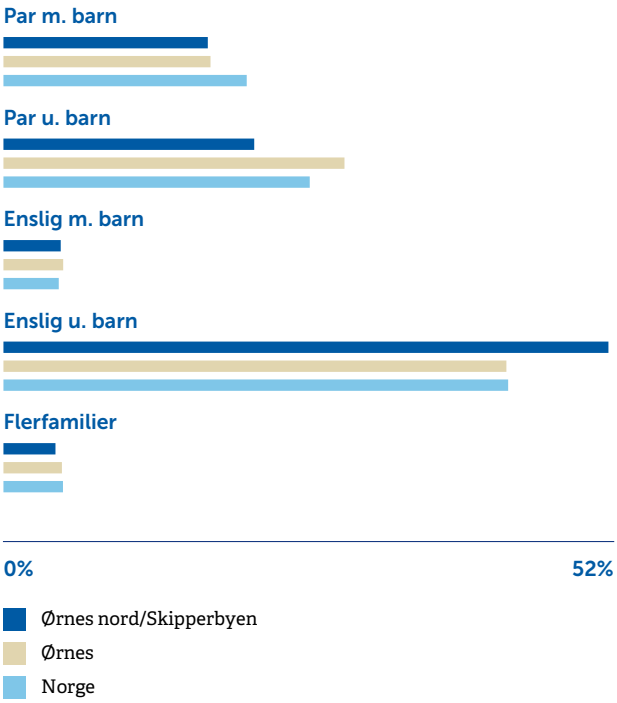
VARER/TJENESTER

Vitusapotek Meløy	**12 min**
Ørnes Vinmonopol	**11 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



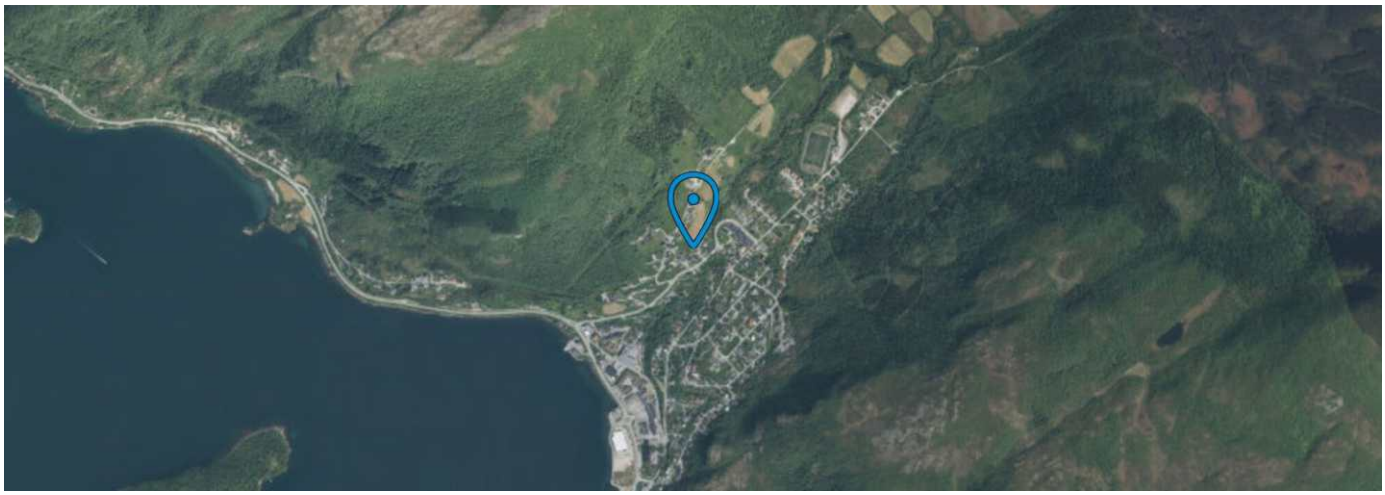
FAMILIESAMMENSETNING

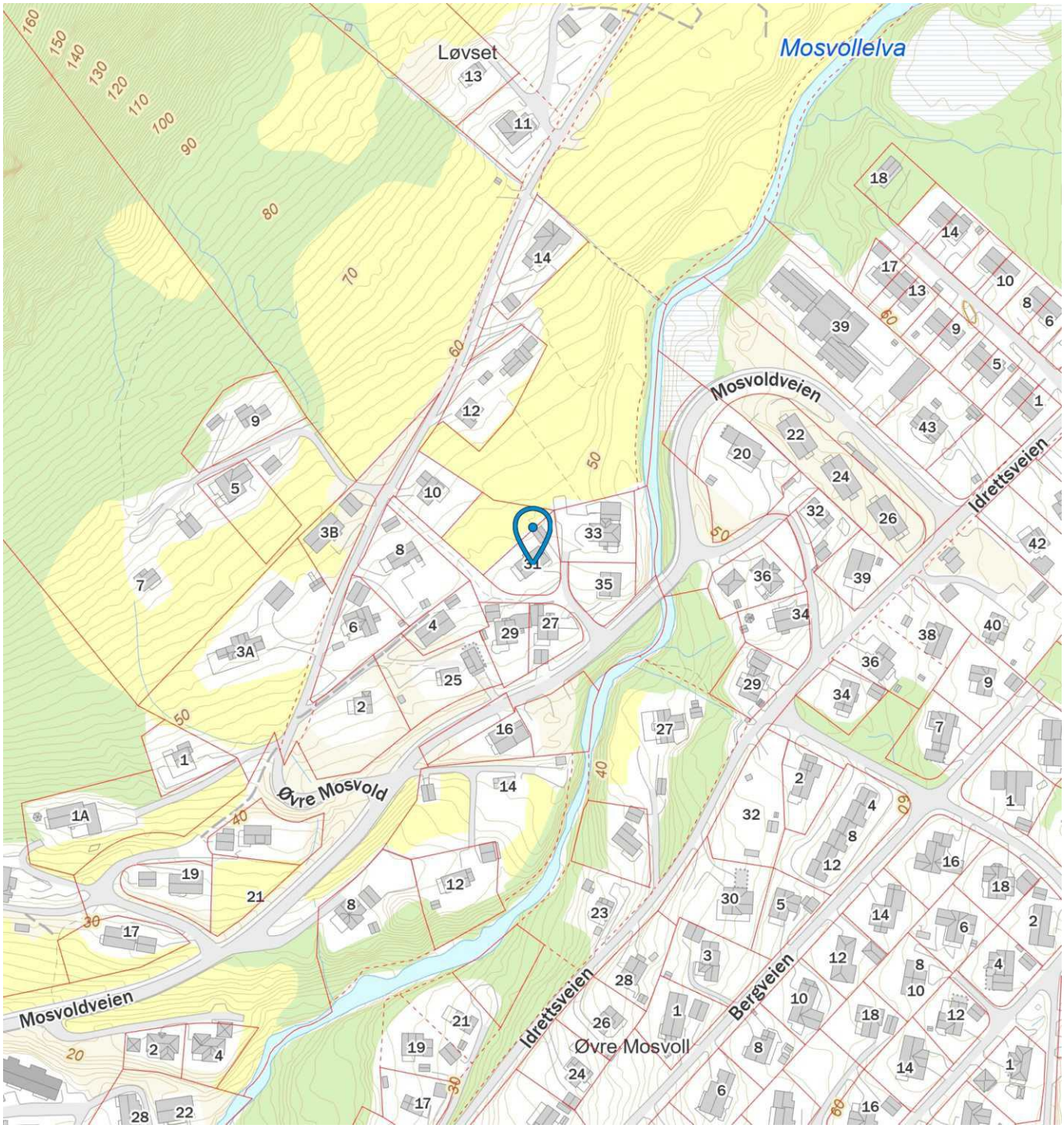


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

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





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

Johansen, Randi
24.05.2026
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

Randi Johansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Mosvoldveien 31
8150 Ørnes

1837-62/53/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Sluk under dusjkabinett gikk tett og det ble oversvømmelse inne på bad. Vann gikk under gulvbelegg på badet. Måtte borte hull i taket i rom under badet for å drenere vannet vekk. Ble ikke synlige skader bad men kan se vannskader i tak i rommet under.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Meløy Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut lysarmatur på baderomsinnredning

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

• **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?

• **Ja**

Det har vært taklekkasje på frontsiden. Det kom vann gjennom taket som rant videre ned og inn gjennom stuetaket.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Halsa Bygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble skiftet pappshingel på halve taket, på frontsiden av huset.

---

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?:** 2010

   Firmanavn: Leif Brun & Sønner AS

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble skiftet ut vinduer på begge tverrveggene.

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?

- **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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Det kommer vann etter kort tid med nedbør ved vannrøret midt i huset. Det er vann og råteskader i alle rom i kjelleretasje.

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

- **Ja**

Kjøkkenvifte sluttet å virke.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Ørnes Blikk AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ble skiftet ut kjøkkenvifte og kjøkkenhette.

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **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?
• **Ja**

Vannskade og råte på garasjeport. Manglende håndtak på garasjeport. Sidedør til garasje har forslått seg kan ikke lukkes helt. Kommer litt vann fra taket og det kommer vann opp fra grunnmuren i garasjen.

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Mosvoldveien 31, 8150 ØRNES
MELØY kommune
gnr. 62, bnr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 28.07.2026 **Rapportdato:** 31.07.2026 **Oppdragsnr.:** 21395-1405 **Eiendomsverdi ref nr:** CP8076

Autorisert foretak: MIKALSEN TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristoffer Mikalsen

Mikalsen Takst

F
ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Mikalsen Takst AS

Mikalsen Takst er et uavhengig takstforetak. Firmaet har byggfaglig kompetanse med Byggmester som bakgrunn med flere års erfaring med oppføring av boliger samt rehabilitering.
Mesterbrev er lovregulert og krever minimum 6 års praktisk erfaring med analyse, reparasjon og bygging samt prosjektering av bolig.
Mesterbrevloven er en norsk lov som regulerer tildeling av mesterbrev til personer innen fag for håndverk og annen næring, for eksempel innen tømrerfaget. Den som tildeles mesterbrev kan etter loven kalle seg «mester» innenfor faget vedkommende har mottatt mesterbrev i.

Videre utdannet til sertifisert takstmann hos BMTF og leverer tilstandsrapporter, verditakster, forehåndstakster, skadetakster, byggesaker og andre tjenester innenfor taksering.

En BMTF-takstmann er til enhver tid forpliktet til å følge BMTF's etiske retningslinjer, og arbeider uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. For mer info www.bmtf.no

Rapportansvarlig

Kristoffer Mikalsen

Kristoffer Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
kristoffer.mik@gmail.com
901 32 368

Mikalsen Takst

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Mosvoldveien 31, 8150 ØRNES
Gnr 62 - Bnr 53
1837 MELØY

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Mosvoldveien 31, 8150 ØRNES
Gnr 62 - Bnr 53
1837 MELØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Mosvoldveien 31, 8150 ØRNES
Gnr 62 - Bnr 53
1837 MELØY

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med betong mot grunn,kjellervegger av plasstøpt betong/lettklinker/leca. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med stående kledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med pappshingel eller lignende.

Boligen har behov for større oppgraderinger og modernisering, særlig kjeller er i svært dårlig forfatning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

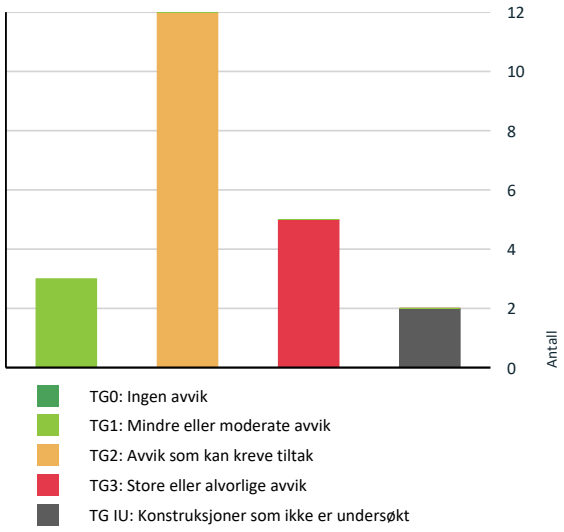
Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Mosvoldveien 31, 8150 ØRNES
Gnr 62 - Bnr 53
1837 MELØY

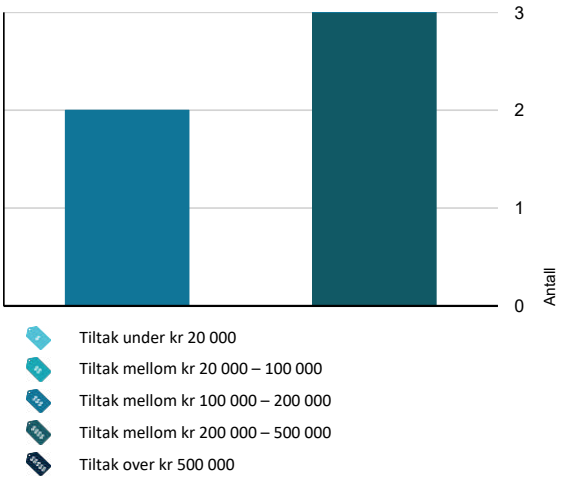
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
Det er konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt -/kalkutslag).

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Mosvoldveien 31, 8150 ØRNES
Gnr 62 - Bnr 53
1837 MELØY

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Kledning ligger på enkelte vinduer for nært beslaget, det vil bidra til at vann vil trekke inn i nedkant av kledning og skade kledning over tid.
Kledning har avflassing av maling og slitasje som følge av alder og manglende vedlikehold.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Store deler av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert og tiltak over tid må regnes med. Stedvis slitasje på vinduer.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Store deler av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert og tiltak over tid må regnes med.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side
Balkong har overheng over 30 cm fra langsgående drager til ytterkant av bjelkelag. Dette gir redusert understøttelse av bjelkelaget i ytterkant.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side
Nederste del av muren har saltutslag som følge av fuktighet fra kjellergulvet.
Feier har påpekt manglende sikring for adkomst til pipe for kontroll/feiing.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Grunnmuren har synlig fuktighet og saltutslag som følge av dårlig drenering over tid.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Kjøkkenet er av eldre dato og har stedvis slitasje som følge av dette.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Mosvoldveien 31, 8150 ØRNES
Gnr 62 - Bnr 53
1837 MELØY

Boligens energimerking



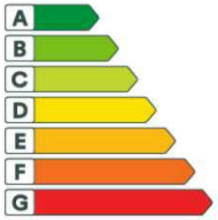
Beskrivelse

Energimerke er basert på en forenklet vurdering basert på byggeår, byggemåte og oppvarmingskilder. Ved en utvidet energimerking kan det oppnås en annen karakter dersom det er utført helhetlige endringer på vinduer, fasader, tak og isolasjon.

Energimerke



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



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

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

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Mosvoldveien 31, 8150 ØRNES
Gnr 62 - Bnr 53
1837 MELØY

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med pappshingel, med undertak av takpapp. Det er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Mosvoldveien 31, 8150 ØRNES
Gnr 62 - Bnr 53
1837 MELØY

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre, undertak av rupanel og kaldtloft.

Loftet ble visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator og fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført som bindingsverk av tre.
Det kunne ikke påvises vesentlige skjevheter eller spesielle problemer med den synlige delen av konstruksjonen.
Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Vegger er kledd med stående kledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Kledning ligger på enkelte vinduer for nært beslaget, det vil bidra til at vann vil trekke inn i nedkant av kledning og skade kledning over tid.
- Kledning har avflassing av maling og slitasje som følge av alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Redusert overflatebeskyttelse gjør treverket mer utsatt for fukt, sprekkdannelser og råteskader over tid.

Kledningen bør rengjøres, skrapes og overflatebehandles. Skadde bord bør skiftes før ny behandling.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer med 2-lags glass. Vinduer hovedsakelig fra byggeår med 2 nye vinduer montert i nyere tid.

Vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

For å avdekke punkterte vinduer kan det være behov for spesielle lysforhold eller temperaturer for at dette skal være synlig.
Vinduer er visuelt kontrollert på befaringsdagen uten at punkterte glass ble påvist.

Vurdering av avvik:

- Store deler av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert og tiltak over tid må regnes med. Stedvis slitasje på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Videre vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid, sett i sammenheng med alder og slitasje.

TG 2 Ytterdører

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Mosvoldveien 31, 8150 ØRNES
Gnr 62 - Bnr 53
1837 MELØY

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør er i treverk, med 2-lags glass.

Visuell kontroll av utvendige dører viser normal funksjon uten vesentlige avvik. Dørene åpnes og lukkes som de skal.

Vurdering av avvik:
• Store deler av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert og tiltak over tid må regnes med.

Konsekvens/tiltak
• Videre vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid, sett i sammenheng med alder og slitasje.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda.

Vurdering av avvik:
• Balkong har overheng over 30 cm fra langsgående drager til ytterkant av bjelkelag. Dette gir redusert understøttelse av bjelkelaget i ytterkant.

Konsekvens/tiltak
• Manglende/for liten understøttelse kan gi nedbøyning, vipping eller svekkelse av bjelkelaget over tid.
Det bør etableres ekstra understøttelse/forsterkning av bjelkelaget, for eksempel med drager eller søylepunkter. Tiltak bør vurderes av fagkyndig.

INNVENDIG

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Manglende dokumentasjon på radonsperre og/eller radonmåling medfører usikkerhet rundt radonnivå i boligen

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn inne i boligen.

Vurdering av avvik:
• Nederste del av muren har saltutslag som følge av fuktighet fra kjellergulvet.
• Feier har påpekt manglende sikring for adkomst til pipe for kontroll/feiing.

Konsekvens/tiltak
• Muren bør pusse ned for å kunne kontroller omfang av fuktigheten pipen har stått i over tid. Det kan ikke utelukkes tiltak.
• Tilsynsrapporten fra feier må gjennomgås og eventuelle avvik må utbedres.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong med belegg. Veggene er kledd med plater og panel, samt betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Mosvoldveien 31, 8150 ØRNES
Gnr 62 - Bnr 53
1837 MELØY

Tilstandsrapport

- Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
- Det er konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst.

Konsekvens/tiltak
- Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av materialer.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.
- Konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst innebærer nedbrytning av materialer og kan gi dårlig inneklima og helseplager. Skaden kan utvikle seg videre dersom fuktkilden ikke utbedres.

Kjellerens fukt-/muggproblematikk må ses i sammenheng med eldre drenering, terrengfall mot bygget og synlig fukt/saltutslag i grunnmur. Tiltak bør vurderes samlet, da utvendig fuktsikring, terrengjustering og innvendig sanering/oppbygging henger tett sammen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad er som fra byggeår.

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

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.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Mosvoldveien 31, 8150 ØRNES
Gnr 62 - Bnr 53
1837 MELØY

Tilstandsrapport

Estimat er satt for renovering av våtrom med samme standard som dagens våtrom har. Eventuelle oppgradering av standard vil kunne øke kostnaden for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da badet har påvist avvik med behov for tiltak og renovering av våtrommet må påregnes.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:

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

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

Estimat er satt for renovering av våtrom med samme standard som dagens våtrom har. Eventuelle oppgradering av standard vil kunne øke kostnaden for utbedring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da badet har påvist avvik med behov for tiltak og renovering av våtrommet må påregnes.

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Mosvoldveien 31, 8150 ØRNES
Gnr 62 - Bnr 53
1837 MELØY

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med fronter i finert slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Benkeplate med nedfelt servant. Plass for kjøleskap og komfyr.

Vedlikehold av hengsler/fronter over tid må påregnes som normalt vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet er av eldre dato og har stedvis slitasje som følge av dette.

Konsekvens/tiltak
• Videre slitasje kan medføre redusert funksjon på fronter, hengsler, skuffer, benkeplate og overflater. Reparasjoner, justeringer eller utskifting av deler av innredningen må påregnes over tid.

Innredningen bør vedlikeholdes og justeres ved behov. Slitte eller skadde deler bør repareres/skiftes, og oppgradering må påregnes over tid.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.
Det er ledningsnettet i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Mosvoldveien 31, 8150 ØRNES
Gnr 62 - Bnr 53
1837 MELØY

Tilstandsrapport

Avløpsrør i boligen er delvis skjult bak vegger og gulv, noe som gjør dem vanskelige å inspisere. Ved en visuell kontroll er det derfor kun mulig å vurdere de delene av rørsystemet som er synlige samt funksjonen til anlegget.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Naturlig ventilasjon med avtrekk var norm fra byggeår.

Kan følgelig ikke sammenlignes med dagens løsninger med balansert ventilasjonsanlegg som gir bedre utskiftning av luft.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort vesentlige endringer etter dette.

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.

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Mosvoldveien 31, 8150 ØRNES
Gnr 62 - Bnr 53
1837 MELØY

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen består av løsmasser.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Det er drenerende masser fra 1984.

Om undersøkelsen:
Dreneringssystemet rundt bygningen består vanligvis av drenerende masser, vanntett sjikt utenfor grunnmuren og drensrør. Disse komponentene ligger skjult under terreng og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen baserer seg i hovedsak på bygningens alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).

Konsekvens/tiltak
• Drenering rundt boligen må påregnet utskiftet for å unngå videre skade på konstruksjoner i kjeller.

Prisestimat er satt for selve dreneringen, erfaringsmessig kan prisen variere mellom forskjellige entreprenører og det anbefales innhente pristilbud fra flere aktører.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er i lettklinkerblokker.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.
Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Mosvoldveien 31, 8150 ØRNES
Gnr 62 - Bnr 53
1837 MELØY

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har synlig fuktighet og saltutslag som følge av dårlig drenering over tid.

Konsekvens/tiltak
• Muren må gjennomgås utvendig og innvendig når drenering skal fornyes, det kan ikke utelukkes tiltak for å utbedre deler av muren.

TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Inngrep i terreng bør utføres samtidig som drenering utføres, dette vil være klart mest økonomisk og inngår ofte i jobben til skifte av drenering.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.

Mosvoldveien 31, 8150 ØRNES
Gnr 62 - Bnr 53
1837 MELØY

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

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

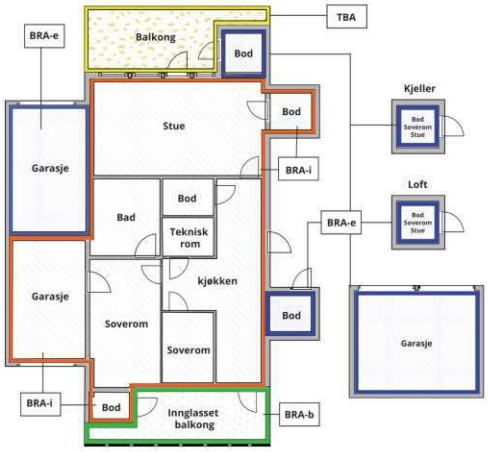
Hva er måleverdig areal?

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.

Mosvoldveien 31, 8150 ØRNES
Gnr 62 - Bnr 53
1837 MELØY

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	96			96	27
Kjeller	90			90	
SUM	**186**				**27**
SUM BRA	**186**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, soverom 3		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, vaskerom		

Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.
Det er bruken av rommet som avgjør beskrivelse av rom i rombeskrivelsen. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.
P/S-Rom er medtatt for markedsstatistikk og kan fravike noe. P/S-Rom er ikke medtatt i siste areal standard NS 3940:2023

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.
Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1, 90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og lengden og bredden er minst 0,60 x 0,60 meter.
Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Vurderingen av om boligen har åpenbare ulovligheter er basert på en begrenset visuell kontroll ved befaringen. Det er ikke foretatt full gjennomgang av byggesaksdokumentasjon eller konstruksjoner. Skjulte forhold eller eventuelle ulovlige arbeider som ikke er synlige kan derfor ikke utelukkes.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**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**				

Mosvoldveien 31, 8150 ØRNES
Gnr 62 - Bnr 53
1837 MELØY

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2026	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1837 MELØY	62	53		0	913.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Mosvoldveien 31

Hjemmelshaver
Johansen Randi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom er beliggende på Ørnes. Området består av blandet bebyggelse - flermannsboliger, delte boliger og eneboliger. Området har tett bebyggelse,både nyere og eldre. God tilknytning til nærområdet med kort vei til skoler, barnehage og nærbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen, gruset adkomst og bygningsmasse.
Tomten er lett hellende i terreng.

Oppvarming

Vedovn i stue, for øvrig elektrisk

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2001

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Mosvoldveien 31, 8150 ØRNES
Gnr 62 - Bnr 53
1837 MELØY

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

MOSVOLDVEIEN 31

Nabolaget Ørnes nord/Skipperbyen - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Mosvold Linje 200, 436, 442	**6 min** 0.6 km
Bodø lufthavn	**1 t 41 min**

SKOLER

Spildra skole (1-7 kl.) 174 elever, 12 klasser	**6 min** 3.7 km
Ørnes skole (8-10 kl.) 142 elever, 9 klasser	**4 min** 2.4 km
Meløy videregående skole - Avdeling ... 120 elever, 5 klasser	**5 min** 2.8 km
Meløy videregående skole	**21 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

LAD OPP - Ørnes - AC	**10 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

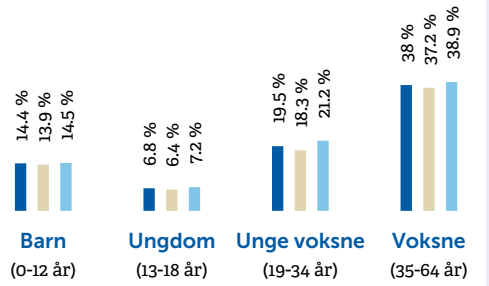
NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Hu
Ørnes nord/Skipperbyen	853	455
Ørnes	1 805	944
Norge	5 425 412	2 65

BARNEHAGER

Reipå barnehage (1-5 år)
42 barn

Utsikten barnehage (1-5 år)
83 barn

Storvik barnehage (1-4 år)
4 barn

DAGLIGVARE

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

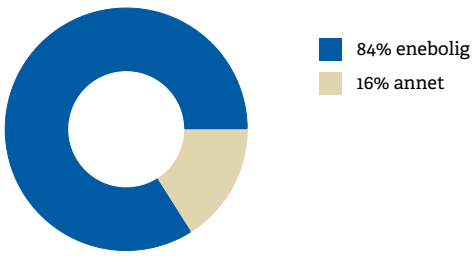
GATEPARKERING

Lett 84/100

SPORT

Mosvolddalen kunstgress Fotball	**10 min** 0.7 km
Mosvolddalen kunstgress Fotball	**10 min** 0.8 km
Meløy Sol- og Treningssenter	**9 min**

BOLIGMASSE

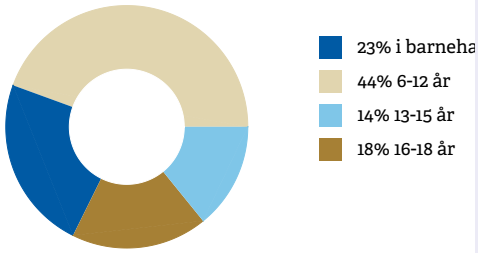


VARER/TJENESTER

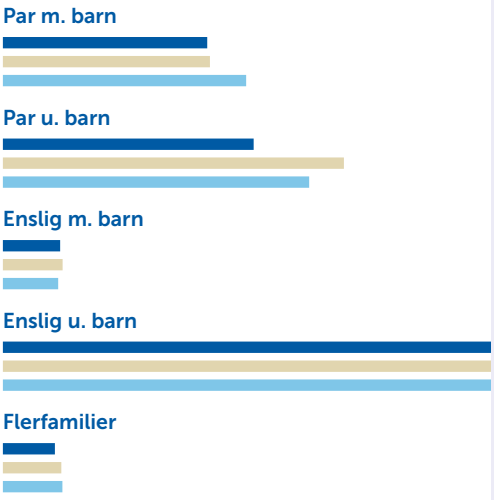
Vitusapotek Meløy

Ørnes Vinmonopol

ALDERSFORDELING BARN (0



FAMILIESAMMENSETNING



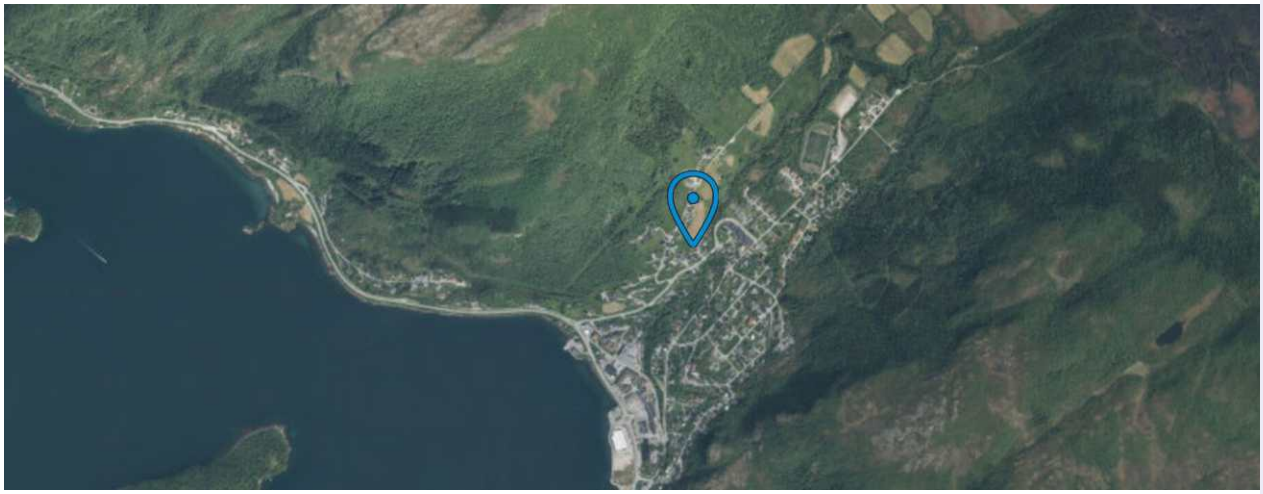
0%

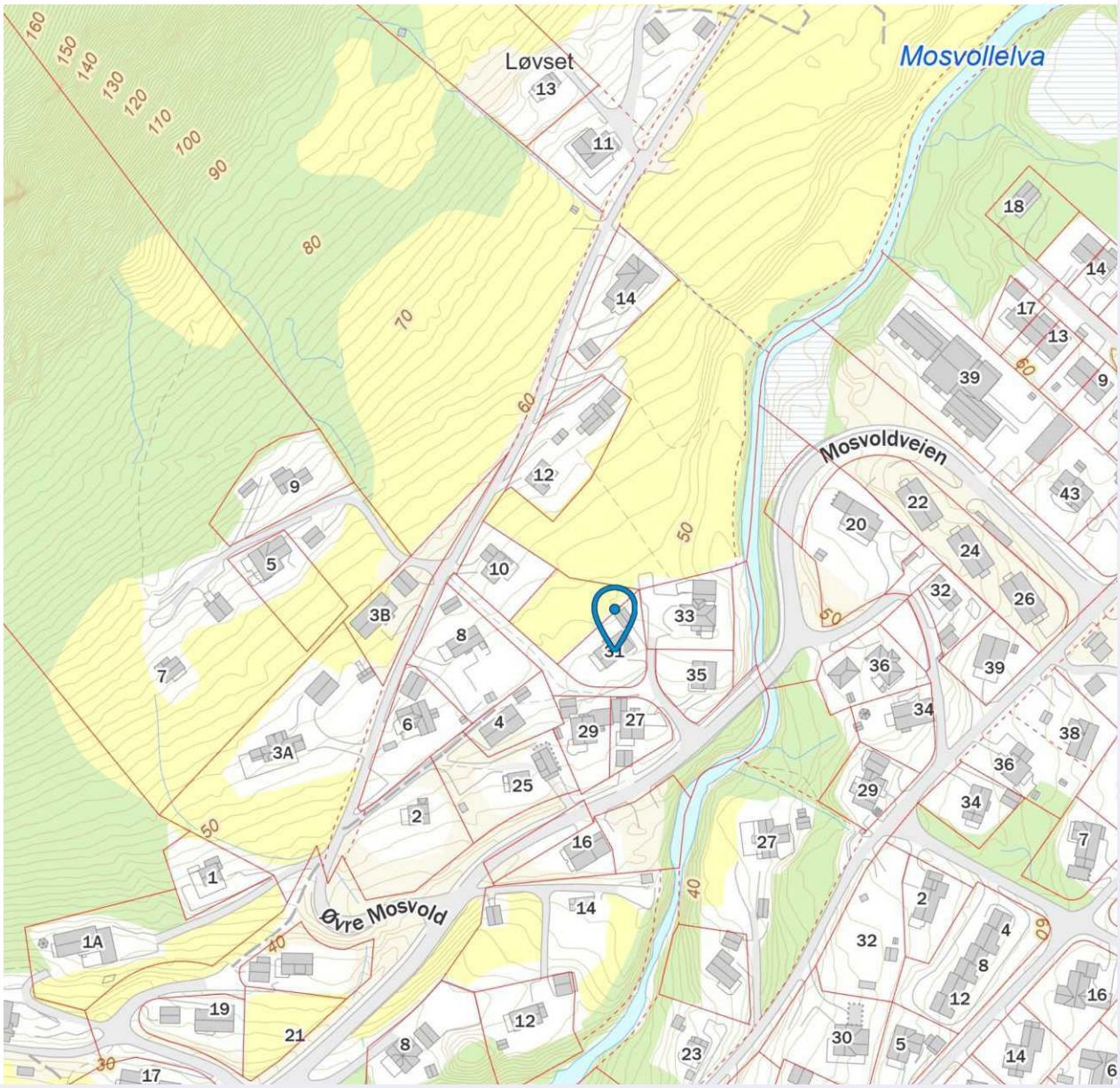
Ørnes nord/Skipperbyen
Ørnes
Norge

SIVILSTAND

Gift	**29%**

Vedlegg




Løvset
Mosvollelva
Mosvoldveien
Øvre Mosvold
160
150
140
130
120
110
100
90
80
70
60
50
40
30

Vedlegg



GEFO

Oppdrag nr: 10.681.3

Aksesystem: IV
Høydegrunnlag: NGO Normalnull 19
Fotografering: NLF 19.05.93 115

B-112/98

MELØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT
8150 ØRNES - Telefon 75 72 15 70
Telefax 75 72 15 71

19.05.98

Åge Stavnes
Mosvoldveien 11

8150 ØRNES

Journalnr. 04940/97

SAK NR. B 0112/98

ADMINISTRATIV GODKJENNING AV BYGGEMELDING FOR EIENDOM
GNR. 00062 BNR. 0053
FOR NYBYGG GARASJE

Vi viser til deres søknad av 28.11.97

Garasjen som har en grunnflate på 37 m2, søkes tillatt oppført som tilbygg til bolig.
Garasjen søkes tillatt plassert i avstand 1 m fra grense mot naboeiendom.
Skriftlig erklæring fra nabo foreligger i brev datert 22.10.97.

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.

- Ansvarshavende for alle deler av byggeprosjektet må være oppnevnt og godkjent før byggearbeidet starter, jfr. b.l. § 98.

- 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.

- Godkjente tegninger skal følges i byggearbeidet. Avvik fra disse skal meldes bygningskontrollen før endring foretas på byggeplass. Reviderte tegninger skal sendes bygnings-myndighetene før ferdigattest utstedes.

98010015.AG/TEKBRV98

Forts. sak nr. B - 112/98

- Før bygget tas i bruk skal det foreligge ferdigattest i samsvar med b.l. § 99.

- Skillekonstruksjon mellom garasje og bolig må utføres som gasstett konstruksjon.

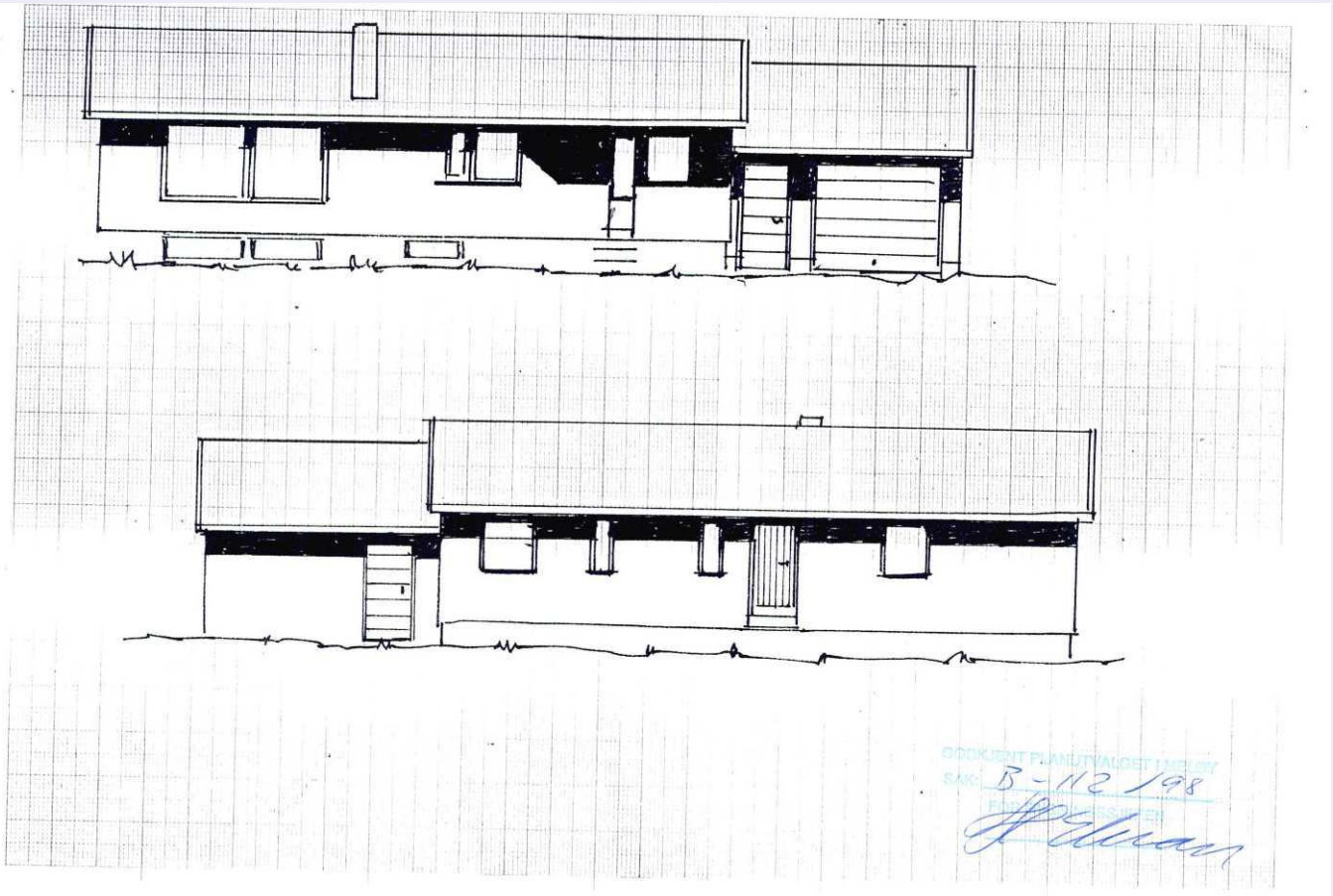
Bengt Herlitz
konst. bygn.sjef

Saksbehandler: Hallgeir Elnan

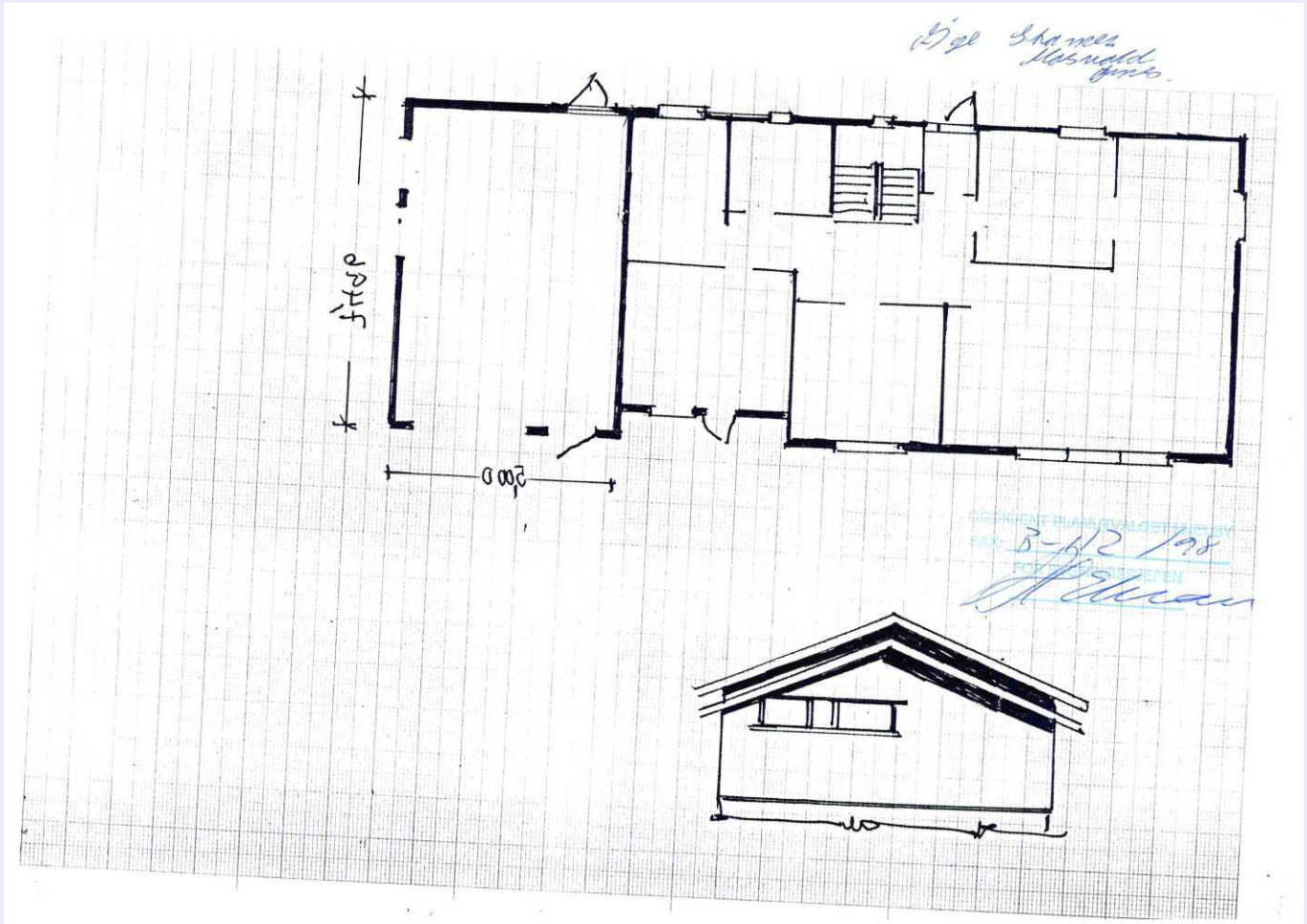
98010015.AG/TEKBRV98

- 2 -

Vedlegg



Vedlegg



MELØY KOMMUNE
PLAN- OG DRIFTSETATEN
PLAN- OG RESSURSAVDELINGEN

Dato	26.10.2001
Arkivsaksnr.	01/01715
Arkivkode	L42
Objektkode	BYGG 62/53
Vår ref.	015278/01
Deres ref.	
Byggesaknr.	***M-0199/01***

Åge Stavnes
Mosvoldveien 11

8150 ØRNES

Svar på melding om tiltak

Melding om tiltak er mottatt her 24.10.2001.

Gjelder: *Nybygg. Garasje*
Areal: *Bebygd areal: 26m²*
Byggested: *Mosvoldveien 11, gnr. 62 bnr. 53*
Tiltakshaver: *Åge Stavnes*

Vilkårene for å behandle saken i henhold til plan- og bygningsloven § 86a er etterkommet.

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

- Behandlingsgebyret må betales innen 3 uker.
- Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningslov med underliggende regelverk.
- Meløy kommune ved oppmålingsavdelingen foretar endelig utsetting/plassering av bygningen.
- Forhold vedrørende vannledning som går over tomta må avklares med berørte rettighetshavere.

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

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

Med hilsen

Dagfinn Stavdal
avd.leder plan- og ressurs.

Hallgeir Elnan
byggesaksbehandler

Kopi: Ligningskontoret i Meløy, Ørnes

Postadresse
Postboks 214
8151 ØRNES

Telefon 75 72 15 70
Telefaks 75 72 15 71
E-post plan.drift@meloy.kommune.no

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

HAMCO BYGG AS
9302 ROSSFJORDSTRAUMEN
TLF.: 77 84 67 85 · FAX: 77 84 67 77
NO 936 674 178 MVA

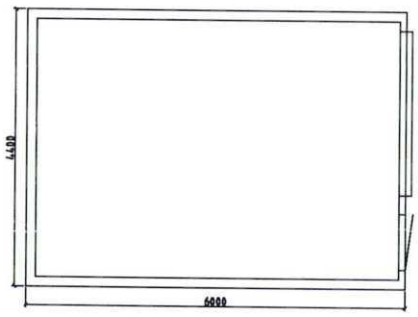
MATERIALSPESIFIKASJON

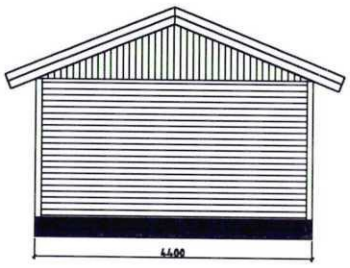
Stav/svill/line: 36x98mm
Utvendig Kledning: 17x148mm dobbelfals
Takkonstruksjon: Selvbærende takstoler c/c 1200mm, 350kg/m2
Taktekke: Brennlakkerte stålplater
Garasjeport: Leddheisport

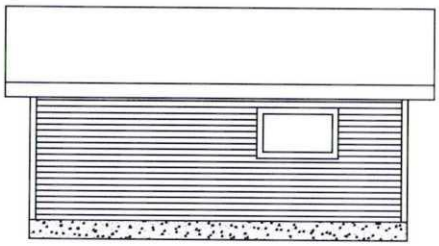
TILTAKSHAVER:

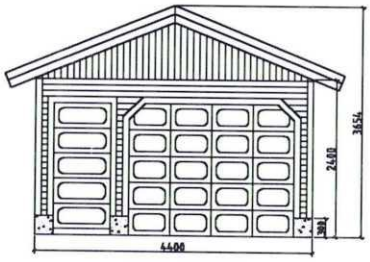
Enkel garasje 4,4x6,0m

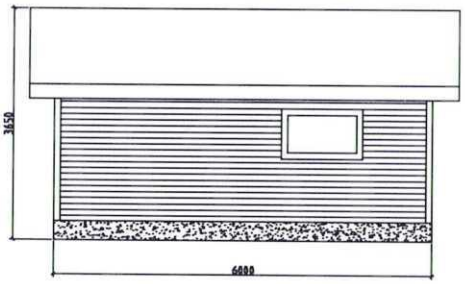
M-199/01



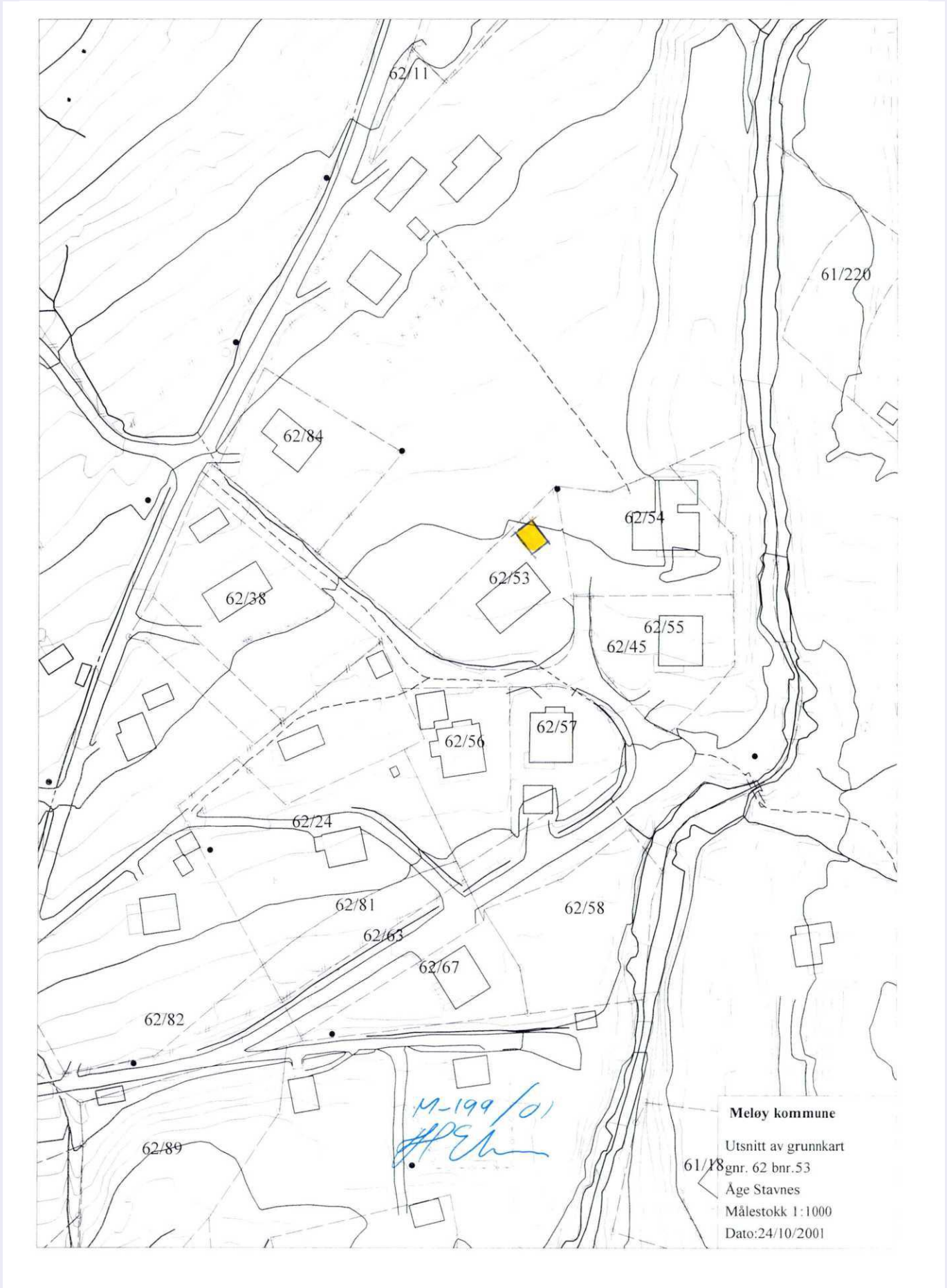








Vedlegg


62/11
61/220
62/84
62/54
62/53
62/38
62/55
62/45
62/57
62/56
62/24
62/81
62/58
62/63
62/67
62/82
62/89
61/18
M-199/01
Meløy kommune
Utsnitt av grunnkart
gnr. 62 bnr.53
Åge Stavnes
Målestokk 1:1000
Dato:24/10/2001

Vedlegg

BYGGETILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Mosvold Nordre, Ørnes			62/53	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Bolig	05.07.85	07.07.85	220/85
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Age Stavnes		Fauske		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Hans Tidemann & Sønn A/S		Ørnes		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Harald Myrvoll		-"-		

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: 220/85

Sted og dato		Stempel	
Ørnes	19.07.85		Per Engan
			Underskrift

Sendes til

Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	Byggeløyvemyndighet	
X		X	X	X Byggeherre

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

Vedlegg

Den Norske Stats Husbank
HUSBANKEN

Skjema for situasjonsplan

Vedlegg til søknad om husbanklån, HB-1501

Lånsøker	ÅGE STAJNES			
Postadresse	8200 FAUSKE			
Tomtas adresse	8150 ØRNES	TOMT NR 1	gnr 62	bnr PARSELL AV 45
Byggekommune	MELØY			
Målestokk: ☐ 1:500 ☒ 1:1000	Tomtas størrelse: CA 800 m²	Grunnforhold: GRUS/LEIRE		
Ligger tomta i et regulert byggefelt? ☒ Ja ☐ Nei		Skal tomta tilknyttes offentlig kloakknett? ☒ Ja ☐ Nei		

To kopier av situasjonsplanen og to sett tegninger av huset skal sendes Husbankens distriktsarkitekt.



Den viste husplasseringen og de angitte sokkelhøydene i hjørnene er godkjent/kan påregnes godkjent av Bygningsrådet.

Sted/dato	Bygn.sjef/komm.ing. underskrift
Ørnes 21.06.83	Per A. Engamo

Situasjonsplanen skal gi de opplysningene som er nevnt i sjekklista på baksiden av dette skjemaet.
Dersom situasjonsplanen er ufullstendig, vil Husbanken forlange at den blir supplert før lånsøknaden behandles.

HB-3232 1.82 Nr 1679 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-82

Utskrift av møtebok Blad

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

Sak nr.

220/83: Åge Stavnes, Fauske,

søknad om tillatelse til oppføring av enebolig m/kjeller på gnr. 62 bnr. 53 på Mosvold øvre, Ørnes. Søknaden har vært behandlet av bygningssjefen i medhold av fullmakt.

Vedtak:

Søknaden godkjennes på vilkår av at gjeldende lover og forskrifter følges.

BYGNINGSSJEFEN I MELØY, 7. juli 1983

Rolf Lillevik

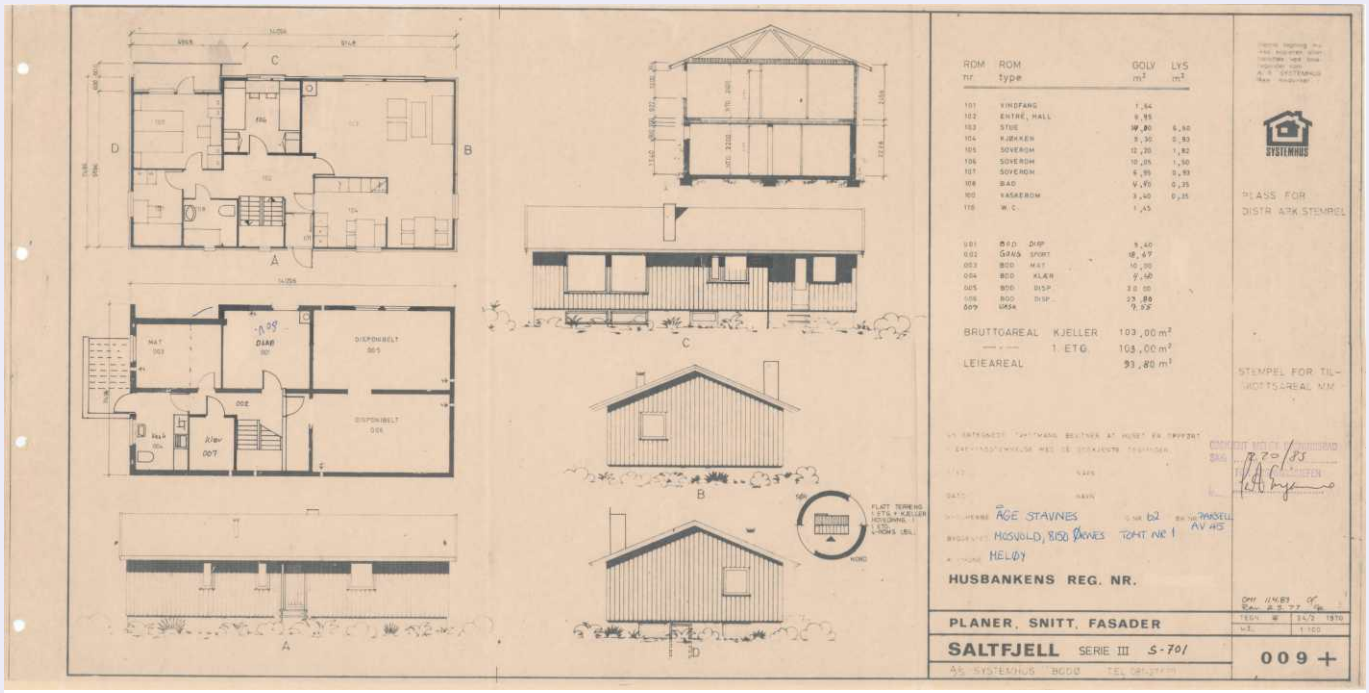
Sign.

Rett utskrift bekreftes:
Norveig Moen

Utskrift sendt til

Nr. 59D Enerett Sem & Stenersen i Oslo

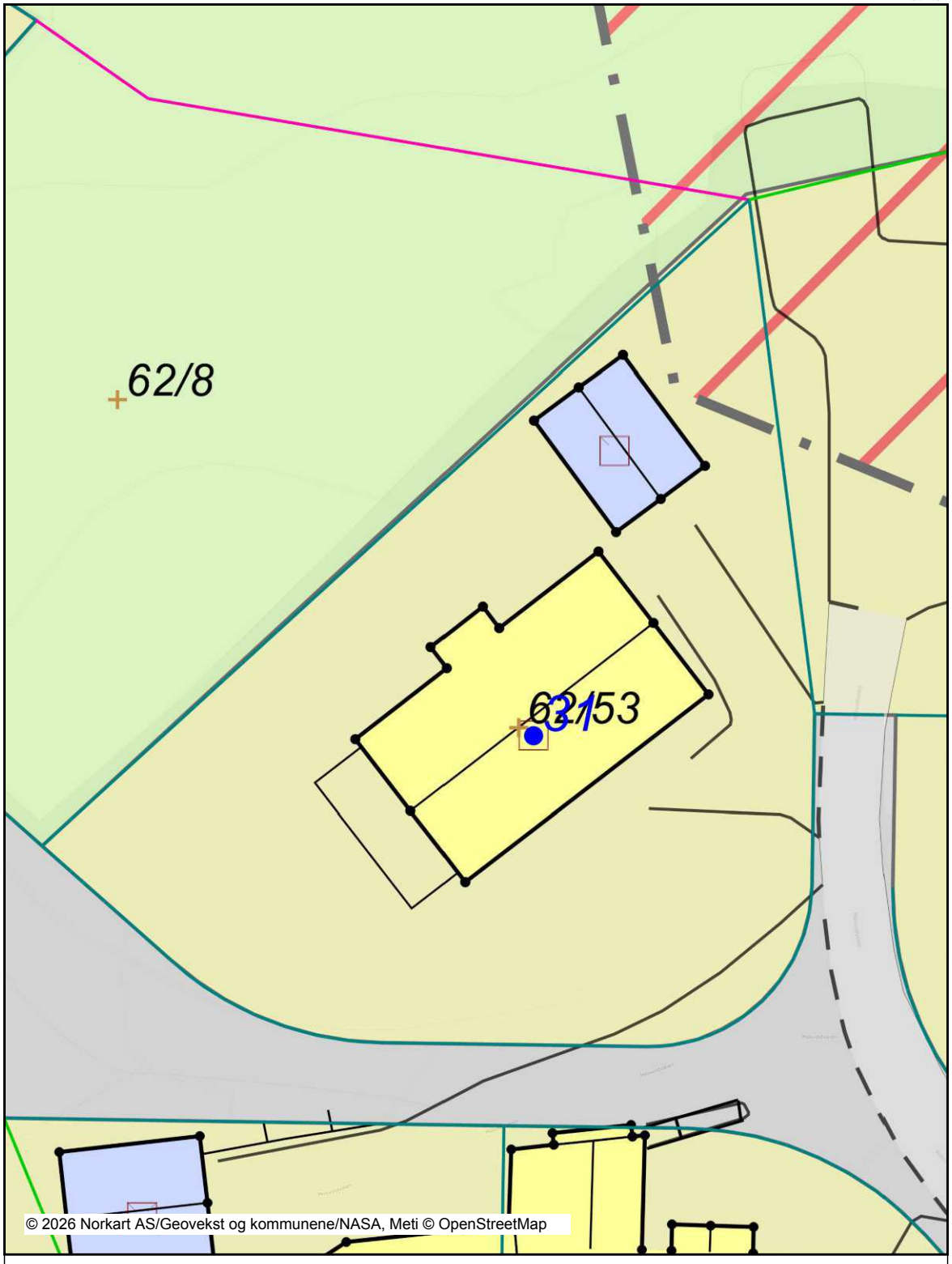
Vedlegg


ROM nr
ROM type
GOLV m²
LYS m²
101 VINDFANG 1,64
102 ENTRÉ, HALL 9,95
103 STUE 19,80 6,60
104 KJØKKEN 9,30 0,93
105 SOVEROM 12,20 1,82
106 SOVEROM 10,05 1,50
107 SOVEROM 6,95 0,93
108 BAD 9,95 0,35
109 VASKEROM 3,40 0,35
110 W.C. 1,45
001 BOD DYP 5,40
002 GRAS SPORT 18,67
003 BOD MAT 10,20
004 BOD KLAR 9,60
005 BOD DISP 20,00
006 BOD DISP 23,80
009 UKJL 9,55
BRUTTOAREAL KJELLER 103,00 m²
1. ETG. 103,00 m²
LEIEAREAL 93,80 m²
PLASS FOR DISTR. ARK STEMPEL
STEMPEL FOR TILDELTSAREAL M.M.
ÅGE STAVNES
HOSVOLD, 8150 ØRNES
TOMT NR 1
HELØY
HUSBANKENS REG. NR.
PLANER, SNITT, FASADER
SALTFJELL SERIE III S-701
009 +

Kartutsnitt kommuneplanens arealdel

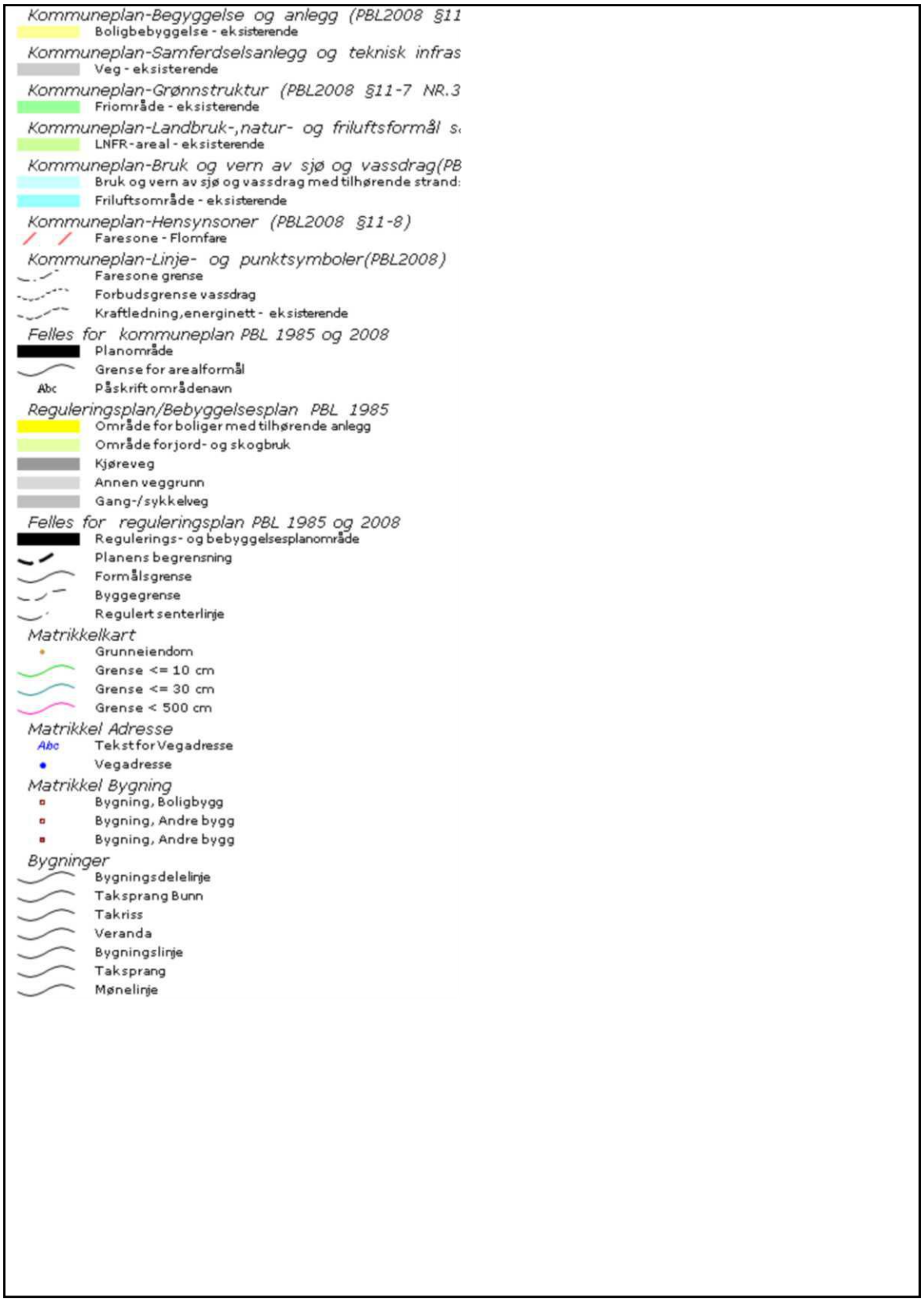
Dato: 28.05.2026 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 33N

N



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



Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1837 - MELØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	29.05.2026 kl. 12:06
Gårdsnummer:	62	Produsert av:	Thomas Spreer
Bruksnummer:	53	Attestert av:	Meløy kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	07.07.1983
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 62 / 53	913,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		040261	JOHANSEN RANDI		Mosvoldveien 31 8150 ØRNES	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		040261	JOHANSEN RANDI		Mosvoldveien 31 8150 ØRNES	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7418384	443512		913,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	07.07.1983				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1837 - 62/45	-920
Mottaker	1837 - 62/53	920

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing: Status	Tinglysing: Endret dato	Matrikkelføring: Signatur	Matrikkelføring: Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	07.06.2013			spreertho	07.06.2013
Oppmålingsforretning	13/734				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1837 - 62/8	0
Berørt	1837 - 62/11	0
Berørt	1837 - 62/45	0
Berørt	1837 - 62/53	0
Berørt	1837 - 62/54	0

Arealoverføring	06.06.2013	Sendt til tinglysing	01.07.2013	1837hof	01.07.2013
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Jnr. 11/13 Mnr. 18/13				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1837 - 62/11	-89,2
Mottaker	1837 - 62/54	89,3
Berørt	1837 - 62/8	0
Berørt	1837 - 62/45	0
Berørt	1837 - 62/53	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Mosvoldveien	2111	31			Grunnkrets	0108	Torsvik-Mosvold	
						Stemmekrets:	1	Reipå/Ørnes/Neverdal/Mesøy/Støtt/Bolga/Meløya	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10010501	Fore og Meløy	
				7418384	443513	Postnr.område:	8150	ØRNES	
						Tettsted:	7661	Ørnes	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	11 180 485			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	186	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	29.08.1983
	Nord: 7418384	Øst:	443513	Bruksareal totalt:	186			Tatt i bruk:	01.08.1984
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:	Elektrisitet								
Oppvarming:	Elektrisk								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	95	0	95	0	0	0
K01	0	91	0	91	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2111 Mosvoldveien 31	H0101	Bolig	186	4	Kjøkken	1	2	62/53

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		STAVNES ÅGE		MYRVEIEN 8150 ØRNES

Bygningsnr:	18 301 504			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	26.10.2001
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	26	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	26.10.2001
	Nord: 7418398	Øst:	443517	Bruksareal totalt:	26			Tatt i bruk:	26.11.2001
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig			Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:	Annen energikilde								
Oppvarming:	Annen oppvarming								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	26	26	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	62/53

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 11 180 485
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7418390 Øst: 443520
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder: Annen energikilde
Oppvarming: Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	35	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	19.05.1998
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	19.05.1998
Bruksareal totalt:	35			Tatt i bruk:	30.07.1998
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	

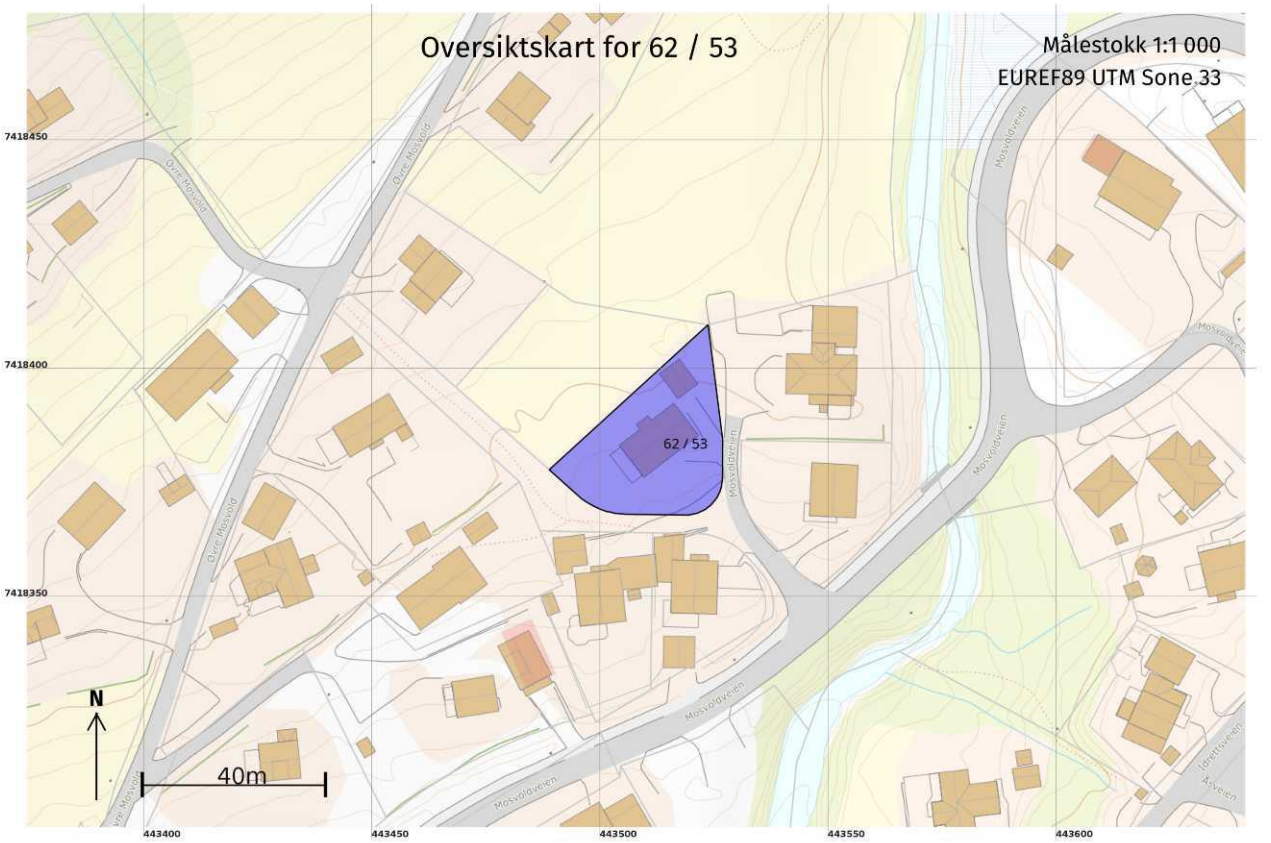
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	35	0	35	0	0	0

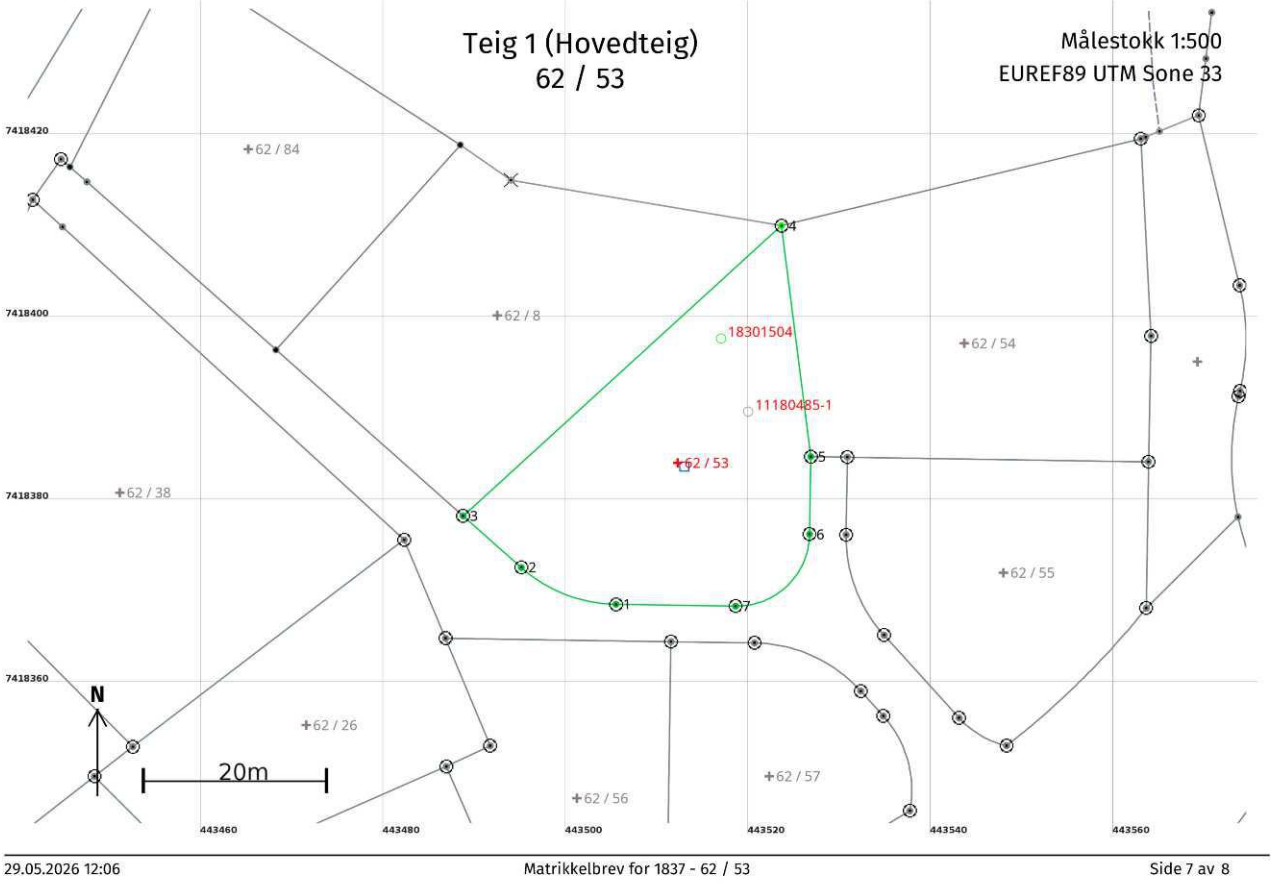
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	62/53

Vedlegg


Oversiktskart for 62 / 53
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
7418450
7418400
7418350
62 / 53
N
40m
443400
443450
443500
443550
443600

Vedlegg


Teig 1 (Hovedteig)
62 / 53
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
7418420
7418400
7418380
7418360
+62 / 84
+62 / 8
+62 / 54
+62 / 38
+62 / 53
+62 / 55
+62 / 26
+62 / 57
+62 / 56
18301504
11180485-1
1
2
3
4
5
6
7
N
20m
443460
443480
443500
443520
443540
443560

Areal og koordinater

Areal: 913,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7418384 **Øst:** 443512

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7418368,91	443505,51		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	15,92
			11,37			13	
2	7418372,94	443495,14		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			8,50				
3	7418378,58	443488,78		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			47,16				
4	7418410,35	443523,63	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			25,48				
5	7418385,07	443526,84		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			8,49				
6	7418376,58	443526,71		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	7,99
			12,55			13	
7	7418368,71	443518,60		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			13,09				

MELØY kommune

Adresse: Gammelveien 5, 8150 ØRNES

Telefon: 75 71 00 00

E-post: postmottak@meloy.kommune.no

Utskriftsdato: 26.05.2026

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	1837	**Gårdsnr.**	62	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Mosvoldveien 31, 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	10 145,59	
Avløp	6 642,05	
Septiktømming		
Feiing	487,-	
Eiendomsskatt	5 033,-	

(Alle priser er inkl. 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.

MELØY kommune

Adresse: Gammelveien 5, 8150 ØRNES

Telefon: 75 71 00 00

E-post: postmottak@meloy.kommune.no

Utskriftsdato: 28.05.2026

Planstatus

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	1837	**Gårdsnr.**	62	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Mosvoldveien 31, 8150 ØRNES								

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

Det aktuelle området berøres av aktsomhetsområde 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:

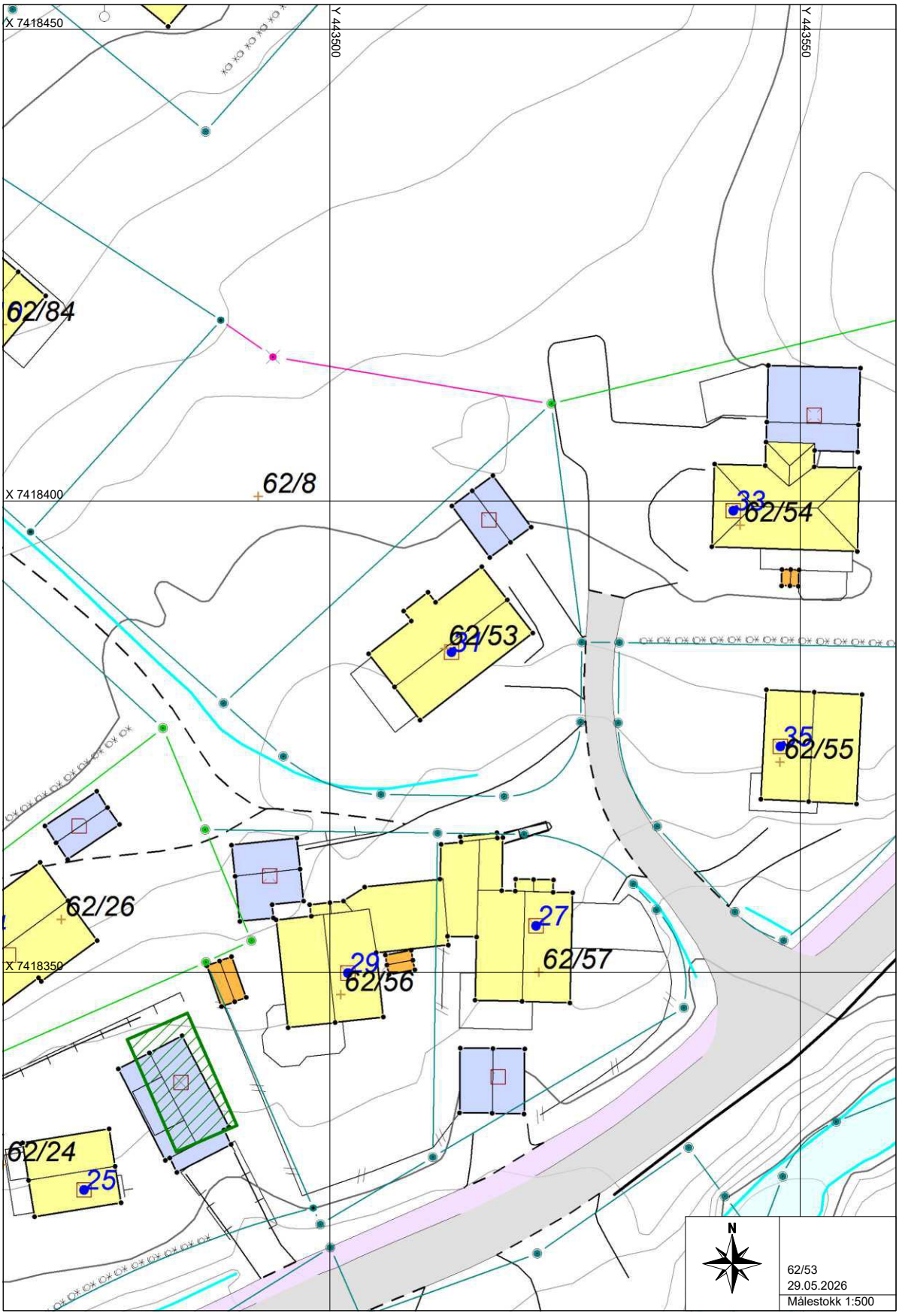
- ☐ Boligbebyggelse
- ☐ Fritidsbebyggelse
- ☐ Sentrumsformål
- ☐ Næringsbebyggelse
- ☐ Bolig/offentlig
- ☐ Kombinert bebyggelse og anlegg
- ☐ Sentrum og boligformål
- ☐ Flere formål (se kart)

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.

Vedlegg


X 7418450
Y 443500
Y 443550
X 7418400
X 7418350
62/84
62/8
62/54
33
62/53
34
62/55
35
62/26
27
62/57
29
62/56
62/24
25
N
62/53
29.05.2026
Målestokk 1:500

Matrikkelrapport **BYG0011**
Kommune: 1837 MELØY

Bygg

Koordinatsystem:
23 - EUREF89 UTM Sone 33

Utvalgskriterier for rapporten

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

Adresse

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

Matrikkelenhet

Gnr:	62	Bnr:	53	Fnr:		Snr:	

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:			
Etternavn:		Fornavn:	

Bygningsstatus

Nåværende:			
Tidligere:			
I periode fra:		til:	

Søkevindu

Øst:		Nord:	
Øst:		Nord:	

Subrapporter

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

Matrikkelrapport **BYG0011**
Kommune: 1837 MELØY

Bygg

Koordinatsystem:
23 - EUREF89 UTM Sone 33

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype		Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
11 180 485			Tatt i bruk	111	Enebolig	Bolig	1	186	0	186	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
		29.08.1983			01.08.1984		7418384	443513	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	1	1	95.0	0.0	95.0	0.0	0.0	0.0
Kjelleretasje	1	0	91.0	0.0	91.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101	Bolig	186	4	Kjøkken	1	2	2111 Mosvoldveien 31	1837 - 62/53

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		040261	JOHANSEN RANDI		Mosvoldveien 31 8150 ØRNES	1 / 1

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype		Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
18 301 504			Tatt i bruk	181	Garasjeuthus anneks til	Annet som ikke	0	0	26	26	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
	26.10.2001	26.10.2001			26.11.2001		7418398	443517	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	1	0	0.0	26.0	26.0	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 - 62/53

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

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

Matrikkelrapport **BYG0011**
Kommune: 1837 MELØY

Bygg

Koordinatsystem:
23 - EUREF89 UTM Sone 33

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Rolle			Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse					Andel
Hjemmelshaver				040261	JOHANSEN RANDI		Mosvoldveien 31 8150 ØRNES					1 / 1

MELØY kommune

Adresse: Gammelveien 5, 8150 ØRNES

Telefon: 75 71 00 00

E-post: postmottak@meloy.kommune.no

Utskriftsdato: 22.05.2026

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	1837	**Gårdsnr.**	62	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Mosvoldveien 31, 8150 ØRNES								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:	ikke for selve hovedbygget	

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.

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

Dato: 01.06.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1837.62.53.0.0
Adresse: Mosvoldveien 31
Eierkontakt: Johansen Randi

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2026: kr 4 620,56 *

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 01.06.2026

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

Mvh
Iris Kundesenter

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

Vedlegg



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

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder 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



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	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

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.

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23260218 / Jakob Gosvig Johansen, tlf. 993 82 100
Mosvoldveien 31, 8150 Ørnes
Gnr. 62, Bnr. 53, 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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 23260218
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.09.2026

Jakob Gosvig Johansen
Eiendomsmegler

993 82 100
jakob.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no