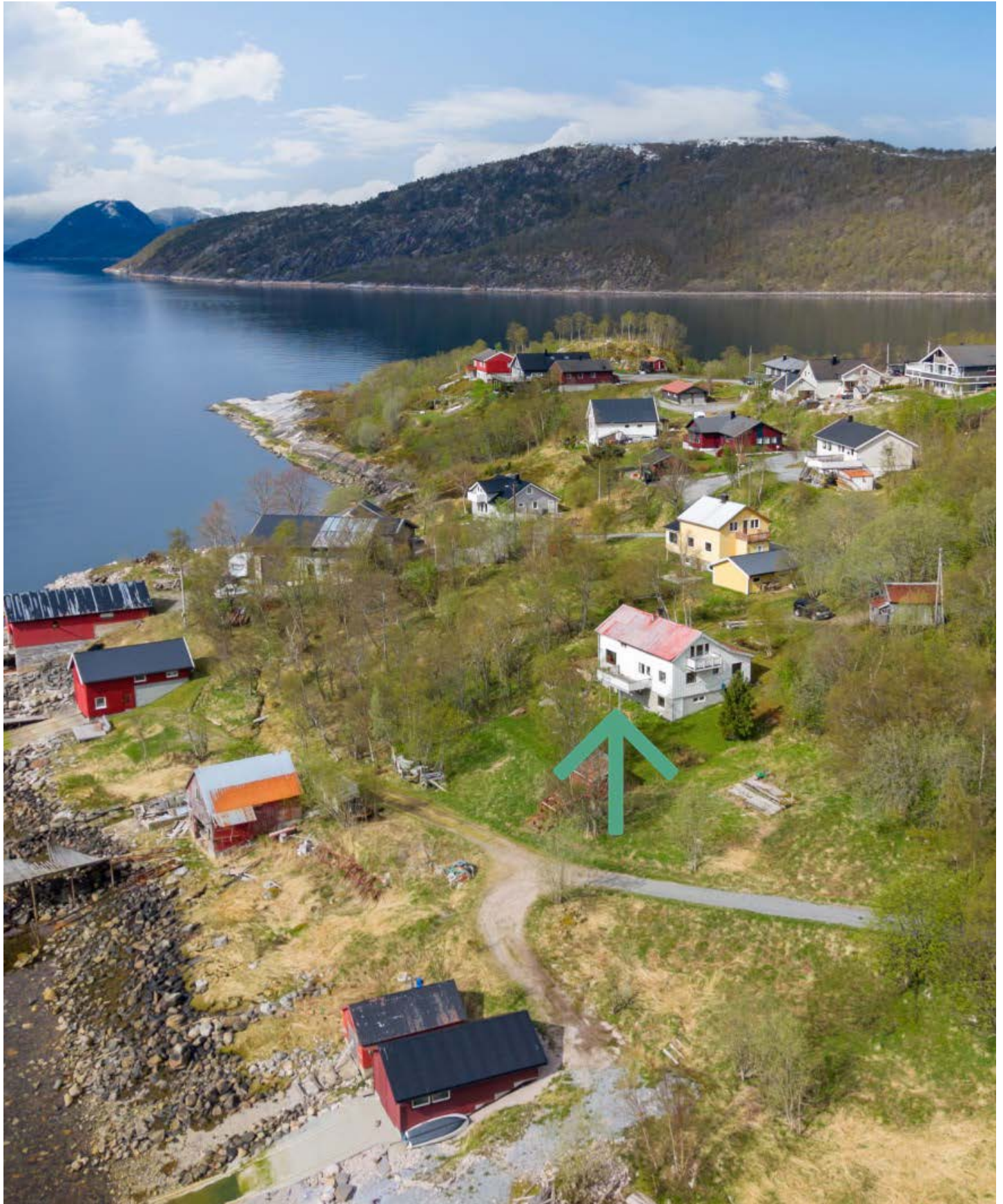


Nessaveien 93. Neverdal

notar

ENEBOLIG OVER 2 ETASJER + KJELLER M/ OPPUSSINGSBEHOV



Prisantydning Kr 1 950 000,- Boligtype Enebolig
BRA-i/BRA Total 140/211 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



Nessaveien 93

Eldre enebolig over 2 etasjer + kjeller i

Nessaveien 93 i Neverdal med oppussingsbehov.

Eiet tomt ca. 1215 kvm.

Adresse	Nessaveien 93 8149 NEVERDAL
Prisantydning	Kr 1 950 000,-
Omkostninger	Kr 49 840,-
Totalpris	Kr 1 999 840,-
BRA-i/BRA Total	140/211 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1953
Soverom	4
Etasje	2

Velkommen til Neverdal og denne eneboligen som ligger på sørsiden av Neverdalsneset ned mot Søre Neverdalsbukta. Flott utsikt. Eneboligen er oppført i 1953 og er over 2 etasjer samt med kjeller. Hovedetasjen er med gang, stue, kjøkken, bad og 3 soverom. 2. etasjen er med 3 soverom og boder. Kjeller med 3 rom.

Notar Salten

Grøttingen 13
8050 TVERLANDET



Asbjørn Ingebrigtsen

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
962 04 500 / aei@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	15
Plantegning	29
Vedlegg	32

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Entrè m/inggang til stuen og trapp opp til 2 etasjen



Del av stuen



Illustrert bilde av stuen



Spisestuedel inn mot kjøkkenet



Del av stuen



Vedovn montert i stuen



Kjøkkenet



Del av baderommet m/hjørnebadekar



Utgang til altan fra kjøkkenet med nydelig utsikt



Utsikt utover sjøen fra altan



Illustrert møblering av ett soverom i 2 etasjen



Soverom 2 etasje



Inngangspartiet Nessaveien 93



Stor platting med trappetrinn ned til ytterligere platting



Terrasseplattingen mot boligen



Litt av utsikten



Dronebilde

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen ligger plassert sentralt i den lille bygda Neverdal i Meløy kommune. Eiendommen er på søndre side av Neverdalsneset. Mindre, spredtbebygget bo-område langs Nessaveien. Kort avstand til blant annet barnehage, barne- og ungdomsskole, fotballbane, flotte fjell- og turstier, bussholdeplass, nærbutikk er i Neverdal. For øvrig er alle betydelige handels- og servicetilbud i kommunesenteret Ørnes og i industrisenteret Glomfjord, hhv 8 og 13 km unna.

ADKOMST

Kjører til Neveverdal langs Strandveien, sving så inn til høyre, inn Nessaveien og følg denne ca. 500 meter, sving så til venstre og fortsett på Nessaveien, og fortsette ca. 400 meter. Boligen ligger på venstre side. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Nessaveien 93, 8149 NEVERDAL

OPPDRAKSNUMMER

7-0024/25

SELGER

Salten og Lofoten tingrett
Namsfogden i Nordland

MATRIKKE

Gårdsnummer 49, bruksnummer 52, , ideell andel 1/1.
i Meløy kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter opplysninger hentet i tilstandsrapporten og vi tar derfor forbehold om at energimerket kan være mangelfull eller feil.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er

best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Meløy energi opplyser at det ikke foreligger noen avviksrapport på det elektriske anlegg. Det ble sist gjennomført el- tilsyn den 30.01.1995 på denne adressen. Medhjelper opplyser at det anbefales at ny eier får avholdt nytt tilsyn med det elektriske anlegget og eventuelt, for egen kostand, må bringe el- anlegg i forskriftsmessig stand. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.215 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Hellende tomt - noe opparbeid til plen. Noen busker og trær er plantet. Tomten fremstår som ustelt. Det gjøres oppmerksom på at oppgitte tomteareal kan være usikkert og det ovennevnte arealet kan derfor avvike dersom det avholdes nye kartforretninger/oppmålinger.

TAKST

Tilstandsrapport datert 04.06.2026. utført av BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen.

BYGGEÅR

1953

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av typen A-tak i aluminiumsplater. Taket 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.

Nedløp og beslag: Renner i varierende utførelse og i varierende stand.

Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør, kjellerdør og malt balkongdører i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Altan utenfor kjøkken.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1: Balkong på loft.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2: Terrasse ved hovedinngang-
Store råteskader i terrassene. Fare for å trø i gjennom bordene er overhengende.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Drenering fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betong grunnmur og mur av Leca.

Forstøtningsmurer: Støttetur.

Terrengforhold: Lett hellende terreng. Opparbeid til plen med biloppstillingsplass like ovenfor boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1953. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1953. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Store deler av takplatene fremstår med maling avflassing.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Rengjøre og lakkere taktekke.

Overflater

Det er sammenhengene ende-skjøter tett inn til hverandre. Laminaten er etablert av en ikke fag-kyndig person. Konsekvens/tiltak: Inges spesielle tiltak synes å være nødvendig.

Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipen er oppført i teglstein fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over tak. Trykkforholdene er ikke kontrollert. Eldre tegl piper kan forventes å ha svekket kvalitet.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Selve ildstedet er ikke inspisert og kontrollert. Det anbefales at Brann- og feiervesenet foretar en kontroll for endelig avklaring på ildsteder, brannvegger og piper.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe

fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Kjelleren var lite tilgjengelig på grunn av løsøre.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ingen spesielle tiltak er nødvendig utenom å etablere bedrer ventilasjon.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører fra byggeår fremstår med forventet slitasje/grad.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det ble på inspiserte steder ikke påvist vesentlige skader på dører, enkelte dører tar i dørterskelen og bør justeres/smøres.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det registreres at deler av fugging mellom flisene i dusjen er borte.

Konsekvens/tiltak: Fuger bør skiftes ut. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Vann og avløpsrør gjennom gulvet har ikke synlig mansjett.

Sikre rørgjennomføringene for lekkasje ned i gulvet.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Vinylbelegget er ikke tett inn mot sluk - ikke tetting mellom sluk og slukmansjett.

Tett sluk på baderomsgulv - må rengjøres.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom

kan medføre lekkasjer og fuktskader. Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Som forebyggende tiltak er det derfor viktig at sluket blir rensset for avfallsstoffer, for på best mulig måte ivareta at en raskest mulig avrenning skjer. Dette er et midlertidig tiltak, men ikke tilstrekkelig nok for å kunne være helt sikker på å unngå lekkasjer i området rundt sluket.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. Det anbefales monter dusjkabinett som har vegger, brønn og kontrollert avløp til sluk. Dette kan ofte være en utmerket løsning for å redusere sjansene for nye lekkasjer, men det er viktig å merke seg at det ikke endrer noe på den allerede eksisterende konstruksjonen. Svekkede tettesjiktene / ev. manglende sådanne, er fortsatt de samme.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover

normal slitasjegrad. Fuktskader på dør ved oppvaskkum.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Fuktsikre dørene under oppvaskkum.

Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rør gjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør. Forventet levetid kobberrør: 25-50 år.

VVS anlegget er ikke videre undersøkt i denne rapporten da det krever spesialkompetanse.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det ble ikke registrert lufting og stakemuligheter.

Det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen i og mellom boligen og nett etter at boligen ble oppført.

Grunnet boligens alder og på bakgrunn av de opplysninger som foreligger og levetidsbetraktninger kan tilstandsgrad på ledningene ikke fastslås.

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Utvendig stoppekran er påvist.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres. Skal avviket lukkes

må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises. Før en ev. avhending av boligen anbefales derfor dette sjekke.

Slitasje på armaturer kommenteres ikke.

Ventilasjon

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Spalte ventil i vinduene. Varierende ventilasjon av rommene.

Det er potensiale for å forbedre ventilasjon av rommene.

Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Det anbefales å etablere bedre ventilasjon. Dette har stor betydning i forhold til fuktpåkjenning.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Montere fast tilknytning til el-uttak. Etabler kontrollert avrenning fra sikkerhetsventilen.

Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Fuktsikring på utvendig side på grunnmuren skjer med ulike materialtyper. Det kan for eksempel nevnes Gudrong som er en asfaltlignendemasse og som var vanlig fram til -60 / 70 tallet. Videre finnes ulike typer av grunnmursplast. Spesielt er Gudrong eller liknende noe som relativt slites raskt. Like viktig som den finnes, er om den er montert tilfredsstillende. Dette er naturligvis ikke mulig å si noe sikkert om fordi alt er nedgravd. Gjør spesielt oppmerksom på at det er naturgitt med aldersmessig slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. På grunn av byggeår er det i dette tilfelle en generell betraktning at

både eventuell utvendig fuktsikring og drensledning har en relativt høy slitasjegrad og utbedring/utskifting bør påregnes.

Grunnmur og fundamenter

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Det registreres vertikale sprekker mellom betong grunnmur og Lecamur + ved vindu mot terrasse.

Konsekvens/tiltak: Ingen spesielle tiltak synes å være nødvendig utenom å tette sprekken.

Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Konstruksjonene har skjevheter. Vanskelig å kontrollere muren da den var overdekt med mose og duk

Muren manglet rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Muren bør opprettes ved etablering av ny terrasse. Nytt rekkverk på 1 meters høyde monteres over støttemuren.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Bunnledninger er ikke kontrollert da dette kreves spesiell teknologi og denne rapportens undersøkelsesnivå tillegges ikke dette. Det er heller ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og septiktank/offentlig nett. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak

siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avløpsanlegget må sjekkes. Både vann- og avløpsledninger er av eldre dato og må påregnes skiftes innen rimelig tid.

TG3

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner/nedløp har store lekkasjer. Det er lekkasjer i takrenneskjøter. Ca halve renna mot sjøen er borte.

Konsekvens/tiltak: Nye renner og nedløp må monteres. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Tette samtlige skjøter og monterer ny renne på hele husets lengde mot sjøen.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det registreres råteskadet veggkonstruksjon inne i uteboden. For øvrig tas det forbehold ved eventuelle råteskader på andre plasser i veggkonstruksjon.

Trepanel med stedvis utbedringsbehov. Generell noe malingsavskalling. Stedvis fukt/råteskadet på eldre stående kledning. Liggende kledning synes å være ok.

Det ble fra bakkenivå foretatt visuelle observasjoner, og stedvis stikktakinger med mekanisk redskap.

Trepanelet har i all hovedsak en naturlig sol og vær-slitasjegrad samt stedvis med råteskader.

Råteskadet bindingsverk i uteboden. Her er det også råteskader og mugg i trobordene og takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Konstruksjonene må sikres mot råtne, sopp og skadedyr.

Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Det må påregnes å skifte den stående kledningen innen rimelig tid.

Hele uteboden må renoveres. Det tas forbehold på videre skader inn over hovedbygget.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen. Dersom det er ukjent løsning for ventilering, eller den er dårlig utført, kan det føre til alvorlige fuktskader.

Montere ventiler i røstveggene for å forbedre luftingen på kvisten.

Skifte ut råteskadet bærekonstruksjon som sperrer og trobord.

Det var begrenset tilgang til kvisten.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør utføres. Lufting/ventilering bør forbedres. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Lokal utbedring bør utføres. Etablere bedre tilgang til kvisten.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Manglende utvendig vedlikehold på vinduene. Defekte pakninger. Løse og råteskadet vinduslister etc.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Utvendig vedlikehold nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Hovedinngangsdør av nyere dato – uten nevneverdige feil/skader.

Balkongdøra i 1.etg er betydelig råteskadet og må skiftes. Balkongdøra på loft av eldre årgang med utvendig sol- og værslitasje.

Værslitt kjellerdør.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk. Døren(e) står foran utskifting. Utvendig vedlikehold på altandøra på loft er nødvendig. Altandøra på kjøkken må skiftes. Hovedinngangsdør og kjellerdør bør vedlikeholdes med utvendig rengjøring/vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Dekker er ikke av impregnerte bord.

Rekkverket er 87 cm.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Skifte råteskadet håndlist + montere 1 stk. bord i rekkverk.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger – 1

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Utkraget balkong. Ikke synlige svikt, men likevel noe risiko

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

Balkong av denne type og alder er likevel bygningsteknisk og erfaringsmessig og betrakte som en risiko. Det betyr at selv om det ikke ble sett større sviktsymptomer kan en likevel ikke helt utelukke lekkasjer og følgeskader. Dette er ikke noe som er spesielt med denne balkongen, men svært vanlig på alle slike typer.

Skadene kan både være i selve utkragingen, men også inne i trekonstruksjonen.

Rekkverkshøyden er under 90 cm.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Det er krav om utbedring av rekkverk høyde opp til dagens forskriftskrav.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter.

Utskifting av dekke må påregnes. Kontrollere bærekonstruksjon for fuktskader etc.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger – 1 – 2

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Konstruksjon har råteskader.

Det er ikke montert rekkverk ved terrassens slutt ved støttemur.

Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Ny tekking må legges. Store deler av konstruksjon må skiftes. Rekkverk må monteres ved terrasse slutt over støttemur.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Det er registrert symptom på sopp/råte. Det er påvist aktivitet fra skadedyr i trebjelkelag. Det registreres forhøyet fukt i stubbeloft. Det er synlige fuktmerker i plater – sannsynlig pga. lekkasje fra overfor liggende kjøkken og rom med opplegg for vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak: Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Vaskemaskin er plassert i et rom som ikke er oppført som våtrom. Det er ikke etablert sluk i gulvet. Belegget dekker ikke hele gulvet.

1. Etasje – Bad – Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. manglende ventilasjon av baderommet.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Det anbefales å etablere bedre ventilasjon. Dette har stor betydning i forhold til fuktpåkjenning. Mekanisk ventilasjon er å foretrekke fordi den normalt trekker fuktig luft effektivt ut.

Helse, miljø og sikkerhet

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen

egenerklæring.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Følgende planer/planvedtak gjelder for eiendommen:

Kommuneplanens arealdel, planident 2022001.

Ifølge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til: Boligbebyggelse med områdenavn B344.

Reguleringsplan Neverdalsneset, planident 1991001.

Eiendommen er regulert til boliger, med feltbetegnelse B4.

Utdrag fra planen: Generelt: Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Byggeområder for boliger: Innenfor områdene skal bebyggelsens plassering fastsettes av bygningsrådet innenfor de fastsatte byggegrenser. I områdene kan oppføres bolighus i 1 etasje pluss kjeller, med tilhørende garasje. Der terrenget ligger tilrette for det kan det for en etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med byggeforskriftene.

Boligbebyggelse kan ikke igangsettes før ny adkomstveg fra Neverdalsneset til riksveg 17, og gang- og sykkelveg langs riksvegen fram til skolen er bygget. Bygningens grunnflate, eksklusiv kjeller, inklusiv garasje, må ikke overstige 20 % av tomtas nettoareal, med unntak av boligområdet B7 som ikke må overstige 10 %. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene ligger tilrette for det, tillate frittliggende garasje. Garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 36 m². Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen til bolighuset, selv om garasje ikke oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.

Bygningsrådet kan forby utendørs lagring og virksomhet som vil være sjenerende for omgivelsene. Utdrag slutt

Reguleringsplan er vedlagt salgsoppgaven. Ta kontakt med medhjelper om du ønsker tilsendt Kommuneplanens bestemmelser.

OPPVARMING

Elektrisk. Vedovn. Badegulv med varmekabler(ikke funksjonstestet).

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

PARKERINGSFORHOLD

Ovenfor boligen er det en parkeringsplass

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei ned til parkeringsplassen. Offentlig vann og privat avløp.

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1953. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1953. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Medhjelper har ikke kjennskap til septiktank og eller tilstand på denne

OFFENTLIGRETTLIG PÅLEGG

Medhjelper har ikke kjennskap til om det foreligger offentligrettslige pålegg.

BEBYGGELSE

Bebygget med frittliggende eneboliger og noe fritidsboliger

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Utsikten barnehage (0-5 år) 92 barn 1.4 km. - Glomfjord barnehage (1-5 år) 47 barn 12.9 km

Skoler

Neverdal Enspire skole (1-10 kl.) 108 elever, 10 klasser 1.1 km. - Meløy videregående skole 120 elever, 5 klasser 7.9 km

For orientering om kulturliv, fritidsmuligheter med mer, besøk Meløy kommune sin hjemmeside: <https://www.meloy.kommune.no/>
Her finner du mye nyttig informasjon

SKOLEKRETS

Meløy

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Daglige bussavganger og holdeplassen ligger ca. 1 km unna.

ADGANG TIL Utleie

Det er kun registrert en boenhet på eiendommen.

Eiendommen/boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål

Det gjøres oppmerksom på at boligen i dag bebos, medhjelper har ikke mottatt orientering om leieforholdet. Kjenner ikke til om det er inngått leiekontrakt mellom beboer og huseier. Leieforholdet følger handelen og det er husleielovens regler som er gjeldende. Ny eier gjøres oppmerksom på dette.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Boligen er oppført ca. 1953 og medhjelper gjør oppmerksom på følgende.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Medhjelper har mottatt følgende fra Meløy kommune: det foreligger tillatelse for tilbygg datert 30.11.1978.

Medhjelper gjør oppmerksom på følgende: Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Medhjelper har mottatt følgende fra Meløy kommune:

Gjelder tilbygg til enebolig. Gjelder: Tilbygg. Enebolig. - Bebygd areal: 30 m2, Bruksareal: 70 m2 - Nettet, gnr. 49 bnr.

52. Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 93. Søknaden gjelder oppføring av tilbygg til bolig på eiendom gnr. 49 bnr. 52, Neverdal, datert 2008. Dette tilbygget er ikke oppført. Tillatelsen er vedlagt salgsoppgaven.

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på følgende: I henhold til plan og bygningsloven § 21- 9, første ledd heter det, utdrag: Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges. Utdrag slutt. Det gjøres oppmerksom på at ny eier selv må kontakte Meløy kommune ved planavdelingen for å levere ny søknad, hvis man ønsker å oppføre tilbygget.

RADONMÅLING

Det er ikke mottatt orientering om at det er foretatt Radonmåling. Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Hovedetasjen har: Gang/trapperom, stue, kjøkken, bad og soverom samt 3 boder

2 etasjen er med: Trapperom , 3 soverom og 2 boder
Kjellerdel (separat adkomst) er med 3 rom

STANDARD

Treplatt foran overbygget hovedinngang med hvitmalt ytterdør. Større treplatting vest for inngangspartiet.

Kommer inn til en gang/trapperom med laminatgulv, malte vegger og tak. Hvit malt trapp som fører opp til 2 etasjen, er uten håndlist samt noe gulvlist mangler. Innebygde skap i trappeoppgang.

Stue med laminat på gulv, malte plater på vegger og malt tak. 2-lags glass fra 2012 m/ventil, 1 stk. vindu fra 1978 med

noe råteskader, ovn for fast brensel, type Dovre, montert på stålplate samt noe riss i pussen på pipen.

Stort kjøkken med laminat på gulv mdf plater på vegger og hvite takplater. Liten vedovn montert i hjørnet. Hvit kjøkkeninnredning med takhøye overskap, laminat benkeplate, integrert ovn/stekeovn. Ventilator montert. Fliser mellom skapene. Stedvis noe bruksslitt innredning. 3-lags vindu fra 1979 m/ventil, 1 stk. vindu av eldre dato som er trekkfull (tapet) samt utvendig løs list mot glass samt fuktskader i vindu. Utgang fra kjøkkenet til en altan på ca. 12 kvm - rekkverkshøyden er 87 cm. Råteskadet og defekt altandør. Altan dekke synes ikke å være impregnert. Råteskadet rekkverk under lekkasje fra takrenna. Rekkverks bord som er borte må monteres.

Wc-rom med gulvbord - lite tilgjengelig pga. løsøre.

Bod med gulvbord samt el-skap med automatsikringer. Bod med gulvbelegg - belegget dekker ikke over hele rommet, malte vegger og hvite takplater. Det er opplegg for vaskemaskin, men rommet er ikke oppført som våtrom. ikke registrert sluk i gulv. Foring og listverk mangler på dørene, synlige sponplate skjøter i belegget samt gulvknikk. Ved kontroll i underliggende rom (kjeller) er det fuktmerker i takplatene som følge av vannsøl/lekkasje fra ovenfor liggende rom med vaskemaskin.

Soverom med teppe over belegg, 1 stk. vegg mot badet er ikke kledd - synlig bindingsverk, taklist og dørlist mangler, ventil i vindu. Ikke tilgjengelig pga. løsøre.

Stort baderom som er med fliser på gulv(varmekabler montert, flis på vegger og malt tak. Boblebadekar og dusjhjørne Nedfelt vask over innredning som er med under og sideoverskap. Speilskap over vaskeservanten. Vegggheng wc, varmekjøle på vegg, 2-lag vindu fra 1981. 5 mm fall til sluk utenfor dusjen fra dør og 13 mm fall til sluk inne i dusjhjørne.

Tretrapp fra gangen fører opp til 2 etasjen hvor du kommer til en gang med tregulv, malte vegger og tak. Luke i tak til kvist og det var begrenset inspeksjon da det ikke var mulig å fjerne luka helt.

Bod med tregulv, trepanel og tapet på vegger. Trepanel i

tak. (skråtak)

Bod med laminat på gulvet, malte tapet på vegger og malt tak(skråtak)

Soverom 1 er med laminat på gulvet, malt tapet på vegger(1 vegg med MDF plater) og malt tak(skråtak)

Soverom 2 er med tregulv, malt tapet og malt tak(skråtak)
Åpen løsning fra gangen med inngang til det som benyttes som soverom 3. laminat på gulvet, tapet og malte vegger. Plater i tak. Knekott. Utgang til en luftebalkong

Kjellerdelen er med egen inngang fra utsiden og består av en gang og 3 kjellerrom. Murgulv og vegger. (har tidligere vært en trapp som har ført opp til hovedetasjen, men adkomsten er nå stengt). Kjelleren er uryddig. Varmtvannsbereider står plassert i kjeller, ca. 200 Liter. Alder og tilstand ukjent

Terrasser - en på 30 kvm og en på 20 kvm. Begge terrassene fremstår ned råteskader - det er stedvis sammenbrudd i dekke. Store lekkasjer i takrenner samt del av takrenne mot sjøen er borte. Boligen har utvendig og stedvis innvendig renoveringsbehov.

Garasjen er med ukjent byggeår: Garasjen var avstengt og den fremstår med store skader. Store svakheter i konstruksjon. Råteskadet. Store mangelfull vedlikehold. Er usikker på om den er byggemeldt og lovlig montert. Garasjen tillegges ingen verdi.

Uthus/vedbod: ukjent byggeår: Vedsjøen er oppført i enkel bindingsverk over betong fundamenter til grunn, pulttak tekket med bølgeblekkplater. Råteskader i bordkledning, vindskier, forkant bord etc. Innvendig med gulvbord med spalter utvendig kledning med åpninger mellom bordene for optimal ventilasjon. Feil og mangler omtales ikke videre. Liten verdi

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport og medhjelpers beskrivelse i salgsprospektet nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider

på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen.

INNBO OG LØSØRE

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen.

Før innbo og løsøre eventuelt kan overtas/kastes, må kjøper kontakte Namsfogden og be om bistand. Namsfogden vil så fatte vedtak og bestemme hva som skal skje med innbo og løsøret. For øvrig henviser medhjelper til skrivet: «orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper» som er vedlegg til budskjemaet

AREALER

BRA - i: 140 m²

BRA - e: 71 m²

BRA totalt: 211 m²

TBA: 54 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 63 m² 3 boder, gang

1. etasje

BRA-i: 93 m² Stue, kjøkken, soverom, bad, gang/trapperom, 3 boder

2. etasje
BRA-i: 47 m² 3 soverom, trapperom, 2 boder

TBA fordelt på etasje
1. etasje
51 m²

2. etasje
3 m²

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 8 m² Bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander med mindre åpenbare grunner forelå for eventuelt å avdekke andre feil eller mangler enn de som er mulig å observere ved en normal besiktigelse. Det var flere rom som var lite tilgjengelig pga. løsøre. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt.

Boligen: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. se vedlagte tegninger for detaljer

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 1 950 000,-

VERDITAKST

Kr 1 950 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 21 706,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Meløy kommune opplyser følgende. Eiendomsskatt er på kr. 4.156.-. pr. år. Vann, slamtømming og feiling, kr. 12.133.-, pr. år. Iris opplyser at årlig renovasjonsgebyr er på kr. 5.417.-, pr. år.

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

EIENDOMSSKATT

Kr 4 156,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er medregnet i totalsummen for kommunale avgifter

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 876 684,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 506 737,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Det gjøres spesielt oppmerksomt på at formuesverdien er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator og at denne kan være feil.

Det kan virke som om at formuesverdien, iflg. skatteetatens boligkalkulator, kan være satt for høyt. Vi anbefaler ny eier å få rettet opp i dette og få fastsatt korrekte verdier.

Det gjøres videre oppmerksomt på følgende.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og

eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 1 950 000,- (Prisantydning)

kr. 48 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 49 840,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 999 840,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto megling innen angitt oppgjørsgdag iht. rettskraftig stadfestkjennelse og innkreivingsbrev fra medhjelper. Dersom kjøpesummen ikke blir betalt innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente iht. den enhver tid gjeldende sats etter lov om renter ved forsinket betaling.

Ved anke over stadfestelseskjennelsen, har kjøper valget mellom å foreta oppgjør på oppgjørsgdagen eller to uker etter at kjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøperne benytter siste alternativ og betaler etter stadfestelsen er rettskraftig, må kjøper betale et rentetillegg på kjøpesummen fra oppgjørsgdato til betaling finner sted. Rentetillegget utgjør for tiden 6%.

Kontakt medhjelper for spørsmål knyttet til betaling og overtakelse.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1837/49/52:

24.03.1960 - Dokumentnr: 300613 - Bestemmelse om vannledn. Rettighetshaver: Neverdal vannverk . Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1953 - Dokumentnr: 300196 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1837 Gnr:49 Bnr:8

GRUNNBOKSDATO

25.05.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Utenlandsk kjøper:

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Hvis søknad om D-nummer skal sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing, plikter budgiver å ta forbehold som lyder følgende i sitt bud:

"Forbehold om tillatelse fra selger til å sende søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte. Dette medfører forsinket oppgjør til selger".

I disse tilfellene oppbevarer kartverket skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Kjøper plikter å fremlegge nødvendige dokumenter for søknad om D-nummer i forbindelse med kontraktsgnering, og før overtakelse. Dersom kjøper ikke får innvilget søknad om D-nummer, plikter kjøper å videreselge eiendommen for egen risiko og regning.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte medfører at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Ta evt. kontakt med megler for nærmere informasjon vedr. søknad om D-nummer, forbehold i bud m.m.

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

Foto/bilder:

Opphavsretten til bildematerialet tilhører fotografen. Bildene leveres med reproduksjonsrett for fritt redaksjonelt bruk, men kan ikke videreselges eller lånes ut til tredjepart uten fotografens samtykke. Fotografens navn skal alltid krediteres ved bruk. Fotografen står fritt til å videreformidle bildene til andre redaksjoner. Bildene kan være retusjert, og fargegjengivelse kan avvike noe fra originalen. Priser følger fotografens til enhver tid gjeldende satser, eks. mva.

OVERTAGELSE

Det gjøres oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Ved tvangssalg vil det ta lengre tid enn ved et ordinært salg å få overtatt eiendommen. Se vedlegg med informasjon om tvangssalg ved medhjelper.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

15.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Salten Eiendomsmegling AS
Grøttingen 13, 8058 TVERLANDET. TLF. 75 64 40 70

MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: aei@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: aei@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Vederlaget reguleres iht tvangssalgbyrdelsesloven og forskrift om tvangssalg ved medhjelper, omtalt i kapittel 3 §§ 3-1 til 3-7

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring da dette er et tvangssalg, jfr tvangssalgbyrdelseslovens regler.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Det er ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

SENTRALE LOVER

Forhold til avhendingsloven mot tvangssalgbyrdelsesloven: Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt. Det er tvangssalgbyrdelseslovens regler som gjelder. Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. En eventuell slik gjennomgang må avtales med medhjelper, og dekkes for egen regning av rekvirent(den som ønsker tilstandsrapporten utarbeidet).

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Tvangssalgbyrdelsesloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller: eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av

kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom Namsretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan Namsretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel betale summen. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og

kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post eller sms til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på at selv om budets bindingstid må være på minimum 6 uker, betyr dette IKKE at man kan vente 6 uker før man legger inn bud.

Bud blir ofte sendt inn til retten for vurdering en god stund før bindingstiden utløper. Budets bindingstid er knyttet opp mot rettens behandling av budet. Det er derfor svært viktig at du kontakter medhjelper/ansvarlig megler, slik at du kan bli orientert om saksgangen ifbm. bud ved tvangssalg, og forhold knyttet til dette.

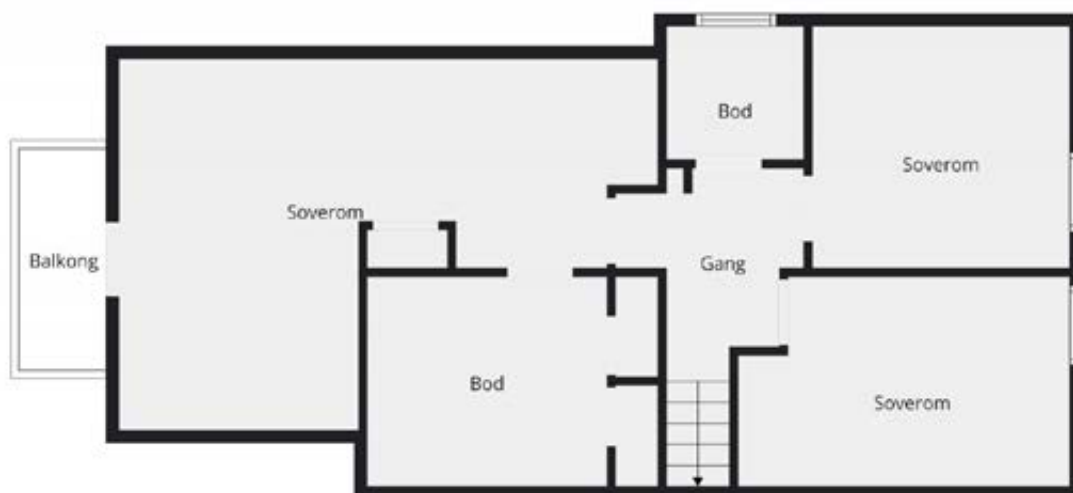
Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

Plantegning



Plantegningen er en ikke nøyaktig illustrasjon og ikke kan foresomme.

Plantegning



Plantegningen er en ikke måltet illustrasjon og avvik kan forekomme.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

NESSAVEIEN 93

Tilstandsrapport

Nabolagsprofil

Matrikkelinformasjon

Tillatelse tilbygg 1978

Tillatelse tilbygg fra 2009 PS,
dette tilbygget er ikke oppført

Reguleringsbestemmelser m/kart

Gjeldende planbstatus med kart

Informasjon kommunale avgifter

Informasjon fra Salten brann

Energiattest

Budskjema

Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Nessaveien 93 , 8149 NEVERDAL

 MELØY kommune

gnr. 49, bnr. 52

Markedsverdi

1 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 19092-1232

Referansenummer: RJ2582

Foretak: BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen

Takstingeniør: Torkjell Nilsen

Vår ref: Nessaveien 93



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

BoligTakst & BoligTest



Rapportansvarlig



Torkjell Nilsen
Uavhengig Takstingeniør
torkjell@boligtaksering.no
970 24 538



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarframstilling 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av typen A-tak i aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.
Renner i varierende utførelse og i varierende stand.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, kjellerdør og malt balkongdører i tre.
Altan utenfor kjøkken
Balkong på loft
Terrasse ved hovedinngang-
Store råteskader i terrassene. Fare for å trø i gjennom bordene er overhengende.
Treplatt foran hovedinngang.
Ingen trapper i terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.
13 mm fall til sluk innenfor dushjørne.
NB: Usikker på om gulvvarmen virker. Det er etablert varmekjøll på vegg.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er ingen ventilering.
Det ble søkt etter fukt fra tilstøtende soverom. Veggen er ikke

kledd. Ingen unormale fuktindikering ble registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er montert i kjeller.
El. fordelingsskap fra byggeåret. Skapet har automatsikringer av nyere dato og nyere måleravleser.
Boligen har delvis har åpen ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår
Bygningen har betong grunnmur og mur av Leca.
Støttemur
Lett hellende terreng. Opparbeid til plen med biloppstillingsplass like ovenfor boligen.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1953. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1953. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	211 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	203 m ²
Totalpris	1 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

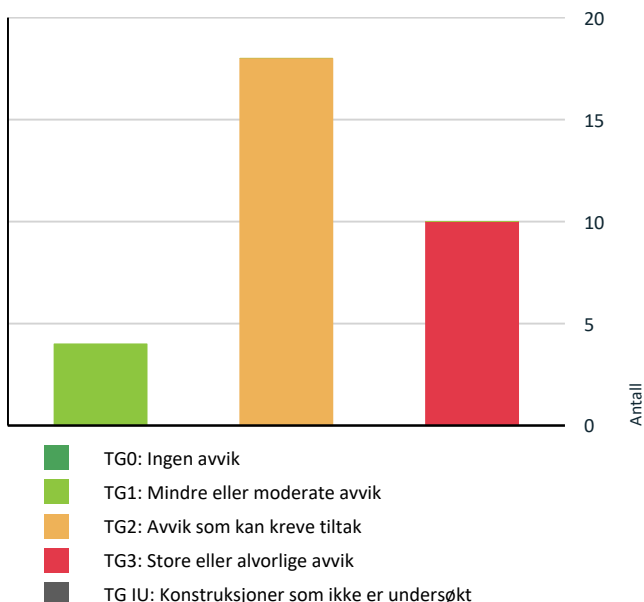
Vedsjå

- Det foreligger ikke tegninger

Rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

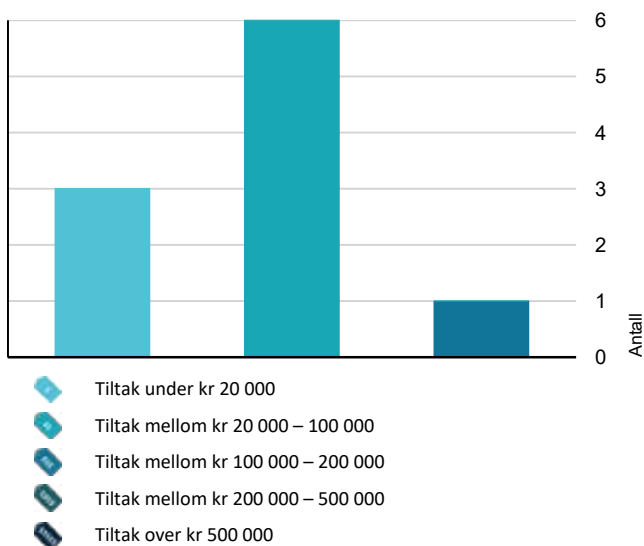
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard

1.etg:
gang/trapperom med laminatgulv, hvit malt hovedinngangsdør, hvit malt trapp uten håndlist samt noe gulvlister mangler. 8,5 kvm stor treplatt foran overbygget hovedinngang.
Stue med laminat på gulv, 2-lags glass fra 2012 m/ventil, 1 stk. vindu fra 1978 med noe råteskader, ovn for fast brensel montert på stålplate samt noe riss i pussen på pipen.
Kjøkken med laminat på gulv, hvit innredning med takhøye overskap, laminat benkeplate, integrert ovn/stekeovn, oppvaskmaskin, fliser mellom skapene, 3-lags vindu fra 1979 m/ventil, 1 stk. vindu av eldre dato som er trekkfull (tapet) samt utvendig løs list mot glass samt fuktskader i vindu. Ovn for fast brensel montert på stålplate. Stedvis noe bruksslett innredning. Utgang til 12 kvm stor altan - rekkverkshøyden er 87 cm. Råteskadet og defekt altandør. Altan dekke synes ikke å være impregnert. Råteskadet rekkverk under lekkasje fra takrenna. Rekkverks bord som er borte må monteres. Dør mellom kjøkken og gang tar i dørstokk/karm.
Wc-rom med gulvbord - lite tilgjengelig pga. løssøre.
Bod med gulvbord samt el-skap med automatsikringer.
Bod med gulvbelegg - belegget dekker ikke over hele rommet. Det er opplegg for vaskemaskin, men rommet er ikke oppført som våtrom. Kunne heller ikke finne sluk. Foring og listverk mangler på dørene, synlige sponplate skjøter i belegget samt gulvknirk. Ved kontroll i underliggende rom (kjeller) er det fuktmerker i takplatene som følge av vannsøl/lekkasje fra ovenfor liggende rom med vaskemaskin.
Soverom med teppe over belegg, 1 stk. vegg mot badet er ikke kledd - synlig bindingsverk, taklist og dørlist mangler, ventil i vindu. Ikke tilgjengelig pga. løssøre.
Bad med fliser på gulv og vegger, boblebadkar, dusjhjørne, nedfelt vask over innredning, veggheng wc, gulvvarme, varmekjøl på vegg, 2-lag vindu fra 1981, 5 mm fall til sluk utenfor dusjen fra dør og 13 mm fall til sluk inne i dusjhjørne.

Loft:

Soverom 1 med laminatgulv samt utgang til altan.
Soverom 2 med laminatgulv, ventil i vindu samt treg åpne/lukkefunksjon på vindu.

Soverom 3 med gulvbord, ventil i vindu.

1 bod med gulvbord samt defekt 1-lags vindu.

Bod med belegg, plassbygde skap, ikke vindu.

Trapperom med gulvbord samt tilgang til kvist via luke i tak. Det var begrenset inspeksjon da det ikke var mulig å fjerne luka helt.

Kjeller:

4 stk. rom med betonggulv, betong og leca vegger. stedvis ingen kledning under bjelkelag, stedvis som stubbeloft og et rom med platekledning. Tidligere tilgang via trapp fra 1.etg er blokkert. Ca. 200 l vvb er etablert i ett rom.

Utvendig:

Utebod:

Store råteskader i vegg- og takkonstruksjon. Ikke gulv. Råteskadet svill. Boden var forøvrig lite tilgjengelig pga. løssøre.

Terrasser - en på 30 kvm og en på 20 kvm. Begge terrassene fremstår ned råteskader - det er stedvis sammenbrudd i dekke. Store lekkasjer i takrenner samt del av takrenne mot sjøen er borte.

Eldre vinduer fremstår med råteskader. Eldre kledning med fukt og råteskader.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygg	Tilbygg til boligen
	Tilbygg	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av typen A-tak i aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Store deler av takplatene fremstår med maling avflassing.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Rengjøre og lakkere taktekke.



Avflasket maling



Malingavflasket taktekke



Takrenne mangler

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det registreres råteskadet veggkonstruksjon inne i uteboden. For øvrig tas det forbehold ved eventuelle råteskader på andre plasser i veggkonstruksjon.

Trepanel med stedvis utbedringsbehov. Generell noe malingsavskalling. Stedvis fukt/råteskadet på eldre stående kledning. Liggende kledning synes å være ok.

Det ble fra bakkenivå foretatt visuelle observasjoner, og stedvis stikktakinger med mekanisk redskap.

Trepanelet har i all hovedsak en naturlig sol og vær-slitasjegrad samt stedvis med råteskader.

Råteskadet bindingsverk i uteboden. Her er det også råteskader og mugg i trobordene og takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må påregnes å skifte den stående kledningen innen rimelig tid. Hele uteboden må renoveres. Det tas forbehold på videre skader inn over hovedbygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner i varierende utførelse og i varierende stand.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det er lekkasjer i takrenneskjøter. Ca halve renna mot sjøen er borte

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
 - Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Tette samtlige skjøter og montere ny renne på hele husets lengde mot sjøen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Værslitt og sprukket kledning



Råteskadet bindingsverk i utebo



Råteskader og mugg i trobordene og takkonstruksjon i uteboden

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Dersom det er ukjent løsning for ventilering, eller den er dårlig utført, kan det føre til alvorlige fuktskader.

Montere ventiler i røstveggene for å forbedre luftingen på kvisten.

Skifte ut råteskadet bærekonstruksjon som sperrer og trobord.

Det var begrenset tilgang til kvisten.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Lokal utbedring bør utføres. Etablere bedre tilgang til kvisten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmerker i taktro.



Råteskadet og mugg på sperrer og trobord.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Manglende utvendig vedlikehold på vinduene. Defekte pakninger. Løse og råteskadet vinduslister etc.

Konsekvens/tiltak

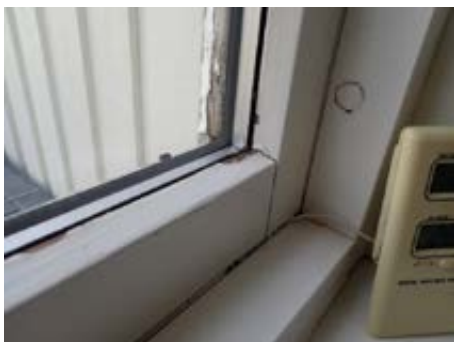
- Tiltak:
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig vedlikehold nødvendig.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fukt/råteskader.



Tapet vindu



Løs glasslist

TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, kjellerdør og malt balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Hovedinngangsdør av nyere dato - uten nevneverdige feil/skader.

Balkongdøra i 1.etg er betydelig råteskadet og må skiftes

Balkongdøra på loft av eldre årgang med utvendig sol -og værslitasje.

Værslitt kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskiftning.

Utvendig vedlikehold på altandøra på loft er nødvendig.

Altandøra på kjøkken må skiftes.

Hovedinngangsdør og kjellerdør bør vedlikeholdes med utvendig rengjøring/vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Altandør på loft



Altandør på kjøkken



Hovedinngangsdør

Tilstandsrapport



Kjellerdør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Balkong på loft

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Utkraget balkong. Ikke synlige svikt, men likevel noe risiko

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

Balkong av denne type og alder er likevel bygningsteknisk og erfaringsmessig og betrakte som en risiko. Det betyr at selv om det ikke ble sett større sviktsymptomer kan en likevel ikke helt utelukke lekkasjer og følgeskader. Dette er ikke noe som er spesielt med denne balkongen, men svært vanlig på alle slike typer.

Skadene kan både være i selve utkragingen, men også inne i trekonstruksjonen.

Rekkverkshøyden er under 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det er krav om utbedring av rekkverk høyde opp til dagens forskriftskrav.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter.

Utskifting av dekke må påregnes. Kontrollere bærekonstruksjon for fuktskader etc.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan utenfor kjøkken

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Dekker er ikke av impregnerte bord.

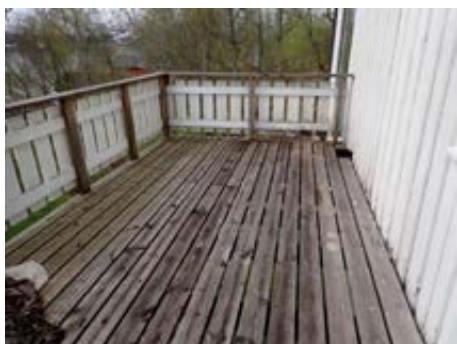
Rekkverket er 87 cm

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Skifte råteskadet håndlist + montere 1 stk. bord i rekkverk

Kostnadsestimat: Under 20 000



Altandekke 1.etg



Råteskadet håndlist 1. etg.



Balkong



Balkong

Tilstandsrapport



Råteskadet rekkverk



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2

Beskrivelse

Terrasse ved hovedinngang-

Store råteskader i terrassene. Fare for å trø i gjennom bordene er overhengende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Konstruksjon har råteskader.

Det er ikke montert rekkverk ved terrassens slutt ved støttemur.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Ny tekking må legges.
- Tiltak:

Store deler av konstruksjon må skiftes. Rekkverk må monteres ved terrasse slutt over støttemur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Treplatt foran hovedinngang.

Ingen trapper i terreng.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sammenhengene ende-skjøter tett inn til hverandre. Laminaten er etablert av en ikke fag-kyndig person.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Inges spesielle tiltak synes å være nødvendig.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Det er avvik:

Det er påvist aktivitet fra skadedyr i trebjelkelag. Det registreres forhøyet fukt i stubbeloft. Det er synlige fuktmerker i plater - sannsynlig pga. lekkasje fra overfor liggende kjøkken og rom med opplegg for vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Vaskemaskin er plassert i et rom som ikke er oppført som våtrom. Det er ikke etablert sluk i gulvet. Belegget dekker ikke hele gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



16% fukt i trebjelkelaget



Musehull i bjelkelaget



Sopp over grunnmursvi



Fuktmerker i takplatene - sannsynlig pga. lekkasje fra overforliggende kjøkken og rom med opplegg for vaskemaskin.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Pipen er oppført i teglstein fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over tak. Trykkforholdene er ikke kontrollert. Eldre tegl piper kan forventes å ha svekket kvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Selve ildstedet er ikke inspisert og kontrollert. Det anbefales at Brann- og feiervesenet foretar en kontroll for endelig avklaring på ildsteder, brannvegger og piper.



Feieluke

Tilstandsrapport



teglpipe på kvisten



Ovn for fast brensel på stue



Råteskader i takkonstruksjon og i bindingsver

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kjelleren var lite tilgjengelig på grunn av løsøre

Konsekvens/tiltak

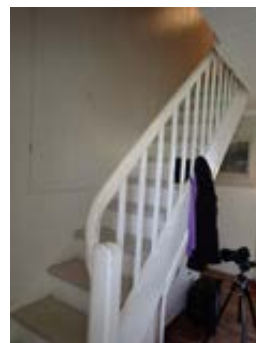
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ingen spesielle tiltak er nødvendig utenom å etablere bedrer ventilasjon.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



Trapp opp til loft



Trapp ned fra loft

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dører fra byggeår fremstår med forventet slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det ble på inspiserte steder ikke påvist vesentlige skader på dører, enkelte dører tar i dørterskelen og bør justeres/smøres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.

13 mm fall til sluk innenfor dushjørne.

NB: Usikker på om gulvvarmen virker. Det er etablert varmfjøl på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres at deler av fugging mellom flisene i dusjen er borte.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Vann og avløpsrør gjennom gulvet har ikke synlig mansjett.

Sikre rørgjennomføringene for lekkasje ned i gulvet.



13 mm. fall i dushjørne



Stedvis løse fuger



Ingen mansjett rundt avløpsrør i gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vinylbelegget er ikke tett inn mot sluk - ikke tetting mellom sluk og slukmansjett.

Tett sluk på baderomsgulv - må rengjøres.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Som forebyggende tiltak er det derfor viktig at sluket blir renset for avfallsstoffer, for på best mulig måte ivareta at en raskest mulig avrenning skjer. Dette er et midlertidig tiltak, men ikke tilstrekkelig nok for å kunne være helt sikker på å unngå lekkasjer i området rundt sluket.

Tilstandsrapport



Ikke klemt ned i sluken i dusjhjørne.



Rørgjennomføring i gulv.



Sprekker i emaljen i servant.



Ingen drenering under veggheng wc

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Det anbefales monter dusjkabinett som har vegger, brønn og kontrollert avløp til sluk. Dette kan ofte være en utmerket løsning for å redusere sjansene for nye lekkasjer, men det er viktig å merke seg at det ikke endrer noe på den allerede eksisterende konstruksjonen. Svekkede tettesjiktene / ev. manglende sådanne, er fortsatt de samme.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventiler.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. manglende ventilasjon av baderommet

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon. Dette har stor betydning i forhold til fuktpåkjenning. Mekanisk ventilasjon er å foretrekke fordi den normalt trekker fuktig luft effektivt ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble søkt etter fukt fra tilstøtende soverom. Veggen er ikke kledd. Ingen unormale fuktindikering ble registrert.

Tilstandsrapport



Ukledd vegg mot bad



Mye fuktindikering i dusjhjørne. Her er deler av fugen borte

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Fuktskader på dør ved oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fuktsikre dørene under oppvaskkum.



Kjøkken



Fuktskadet dør

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rør gjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. Forventet levetid kobberør: 25-50 år. VVS anlegget er ikke videre undersøkt i denne rapporten da det krever spesialkompetanse.

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tilstandsrapport



Kobberrør



Avløpsrør

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det ble ikke registrert lufting og stakemuligheter.

Det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen i og mellom boligen og nett etter at boligen ble oppført. Grunnet boligens alder og på bakgrunn av de opplysninger som foreligger og levetidsbetraktninger kan tilstandsgrad på ledningene ikke fastslås. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Utvendig stoppekran er påvist.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Før en ev. avhending av boligen anbefales derfor dette sjekke. Slitasje på armaturer kommenteres ikke.



Avløpsrør

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Spalte ventil i vinduene. Varierende ventilasjon av rommene. Det er potensiale for å forbedre ventilasjon av rommene

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon. Dette har stor betydning i forhold til fuktpåkjenning.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er montert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

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

Montere fast tilknytning til el-uttak. Etabler kontrollert avrenning fra sikkerhetsventilen.

Tilstandsrapport



Vvb med el-tilkoblet via stikkontakt

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

Beskrivelse

El. fordelingsskap fra byggeåret. Skapet har automatsikringer av nyere dato og nyere måleravleser. Boligen har delvis har åpen ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1953
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Elektrisk anlegg med normal installasjon fra byggeår, noe påkostet i ettertid med bla. automatsikringer. Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget på bakgrunn av manglende informasjon og avvikene som er avdekket i boligen anbefales det utvidet el-kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Generell oppgradering av el-anlegget må påregnes. El-anlegg med liten kapasitet. Et elektrisk anlegg med lav kapasitet kan føre til brannfare, ustabil drift og manglende evne til å dekke moderne behov. Dette er spesielt vanlig i eldre boliger og hytter med utdaterte inntak eller sikringsskap. Kontakt alltid en autorisert elektriker for å vurdere behovet for oppgradering eller rehabilitering. Generell oppgradering av el-anlegget må påregnes.



Tilstandsrapport



Fuktsikring på utvendig side på grunnmuren skjer med ulike materialtyper. Det kan for eksempel nevnes Gudrong som er en asfaltlignendemasse og som var vanlig fram til -60 / 70 tallet. Videre finnes ulike typer av grunnmursplast. Spesielt er Gudrong eller liknende noe som relativt slites raskt. Like viktig som den finnes, er om den er montert tilfredsstillende. Dette er naturligvis ikke mulig å si noe sikkert om fordi alt er nedgravd. Gjør spesielt oppmerksom på at det er naturgitt med aldersmessig slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

På grunn av byggeår er det i dette tilfelle en generell betraktning at både eventuell utvendig fuktsikring og drenering har en relativt høy slitasjegrad og utbedring/utskifting bør påregnes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betong grunnmur og mur av Leca.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det registreres vertikale sprekker mellom betong grunnmur og Lecamur + ved vindu mot terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen spesielle tiltak synes å være nødvendig utenom å tette sprekken

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Sprekk i mur



Sprekk i mur ved vindu mot terrasse

Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Støttemur

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Vanskelig å kontrollere muren da den var overdekt med mose og duk

Muren manglet rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Muren bør opprettes ved etablering av ny terrasse. Nytt rekkverk på 1 meters høyde monteres over støttemuren.



Støttemur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett hellende terreng. Opparbeid til plen med biloppstillingsplass like ovenfor boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1953. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1953. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Bunnledninger er ikke kontrollert da dette kreves spesiell teknologi og denne rapportens undersøkelsesnivå tillegges ikke dette. Det er heller ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og septiktank/offentlig nett.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Både vann- og avløpsledninger er av eldre dato og må påregnes skiftes innen rimelig tid.

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 byggtetnisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Garasjen var avstengt og den fremstår med store skader. Store svakheter i konstruksjon. Råteskadet. Store mangelfull vedlikehold. Er usikker på om den er byggemeldt og lovlig montert. Garasjen tillegges ingen verdi.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Vedsjå

**Anvendelse**

Vedbod.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent

Standard

Vedsjåen er oppført i enkel bindingsverk over betong fundamenter til grunn, pulttak tekket med bølgeblekkplater. Råteskader i bordkledning, vinds kier, forkant bord etc. Innvendig med gulvbord med spalter utvendig kledning med åpninger mellom bordene for optimal ventilasjon. Feil og mangler omtales ikke videre. Liten verdi

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

203 m²/140 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bad, 2 Gang, 3 Bod, Trapperom

Andre bygg: Garasje, Vedsjå
Bruksareal andre bygg: 8 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 950 000

Konklusjon markedsverdi

1 950 000

Markedsvurdering

Boligen ligger plassert sentralt i den lille bygda Neverdal i Meløy kommune. Eiendommen er på søndre side av Neverdalsneset. Mindre, spredtbebygget bo-område langs Nessaveien. Bebygget med frittliggende eneboliger og noe fritidsboliger.

Kort avstand til blant annet barnehage, barne- og ungdomsskole, fotballbane, flotte fjell- og turstier, bussholdeplass, nærbutikk er i Neverdal. For øvrig er alle betydelige handels- og servicetilbud i kommunesenteret Ørnes og i industrisenteret Glomfjord, hhv 8 og 13 km unna. Boligen har utvendig og stedvis innvendig renoveringsbehov.

Sammenlignbare salg



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 670 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 250 000

Garasje

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

Vedsjå

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Vedsjå	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 260 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

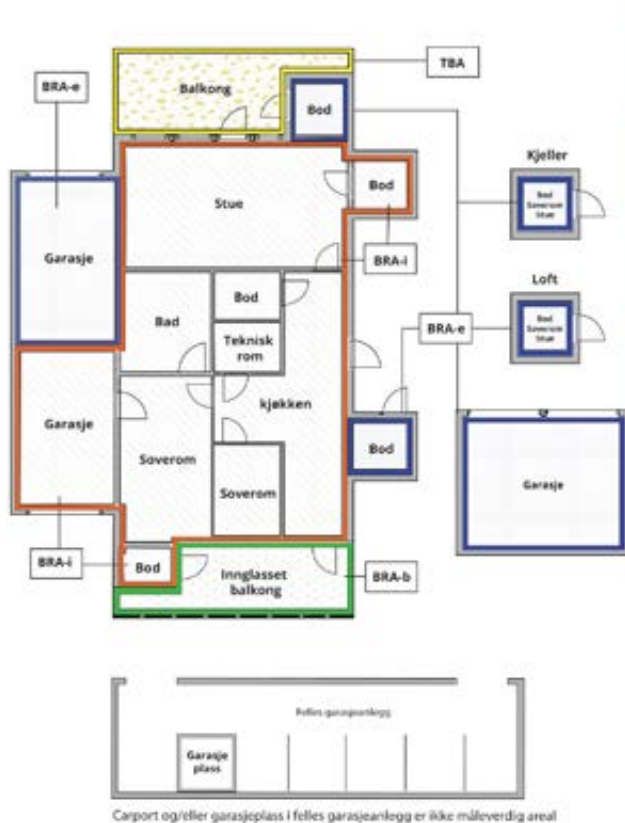
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	93			93	51
2. Etasje	47			47	3
Kjeller		63		63	
SUM	140	63			54
SUM BRA	203				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad, gang/trapperom, 3 boder		
2. Etasje	3 soverom, trapperom, 2 boder		
Kjeller		3 boder, gang	

Kommentar

Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander med mindre åpenbare grunner forelå for eventuelt å avdekke andre feil eller mangler enn de som er mulig å observere ved en normal besiktigelse. Det var flere rom som var lite tilgjengelig pga. løsøre.

Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger



Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Vedsjå

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Kommentar

Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Torkjell Nilsen	Takstingeniør
	Asbjørn Ingebrigtsen	Rekvirent
	Namsmann	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1837 MELØY	49	52		0	1214.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Nessaveien 93							
Hjemmelshaver Skotheimsvik Torleif Johan							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger plassert sentralt i den lille bygda Neverdal i Meløy kommune. Eiendommen er på søndre side av Neverdalsneset.

Adkomstvei

Asfaltert og gruset kommunal tilkomstvei. Biloppstillingsplass like ovenfor boligen

Tilknytning vann

Kommunal tilknyttet vannforsyning

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Regulering

Boligbebyggelse

Om tomten

Hellende tomt - opparbeid til plen. Fremstår som noe ustelt.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	26.05.2026	
3	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.



Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilleggsbygg(ene) har en enkel beskrivelse, de er ikke tilstand vurdert, og at tilstand vurdering i alle fall er et tilleggsprodukt. Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

PERSONVERN

Nabolagsprofil

Nessaveien 93

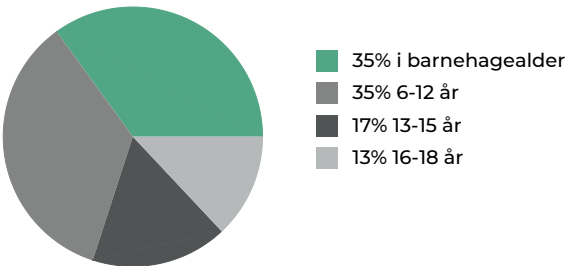
Offentlig transport

 Korsveien	14 min 
Linje 200, 432, 436	1 km
 Bodø lufthavn	1 t 57 min 

Skoler

Neverdal Enspire skole (1-10 kl.)	15 min 
108 elever, 10 klasser	1.1 km
Meløy videregående skole - Avdeling ...	11 min 
120 elever, 5 klasser	7.9 km
Meløy videregående skole	14 min 

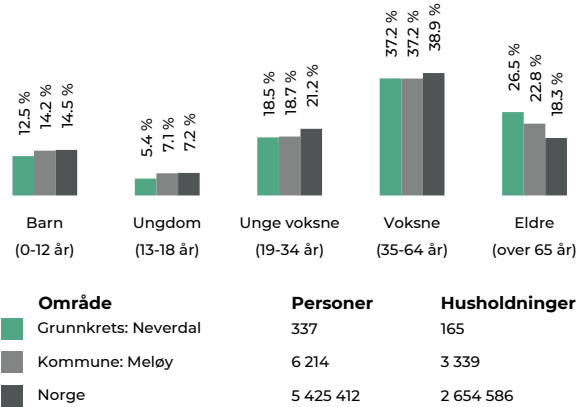
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

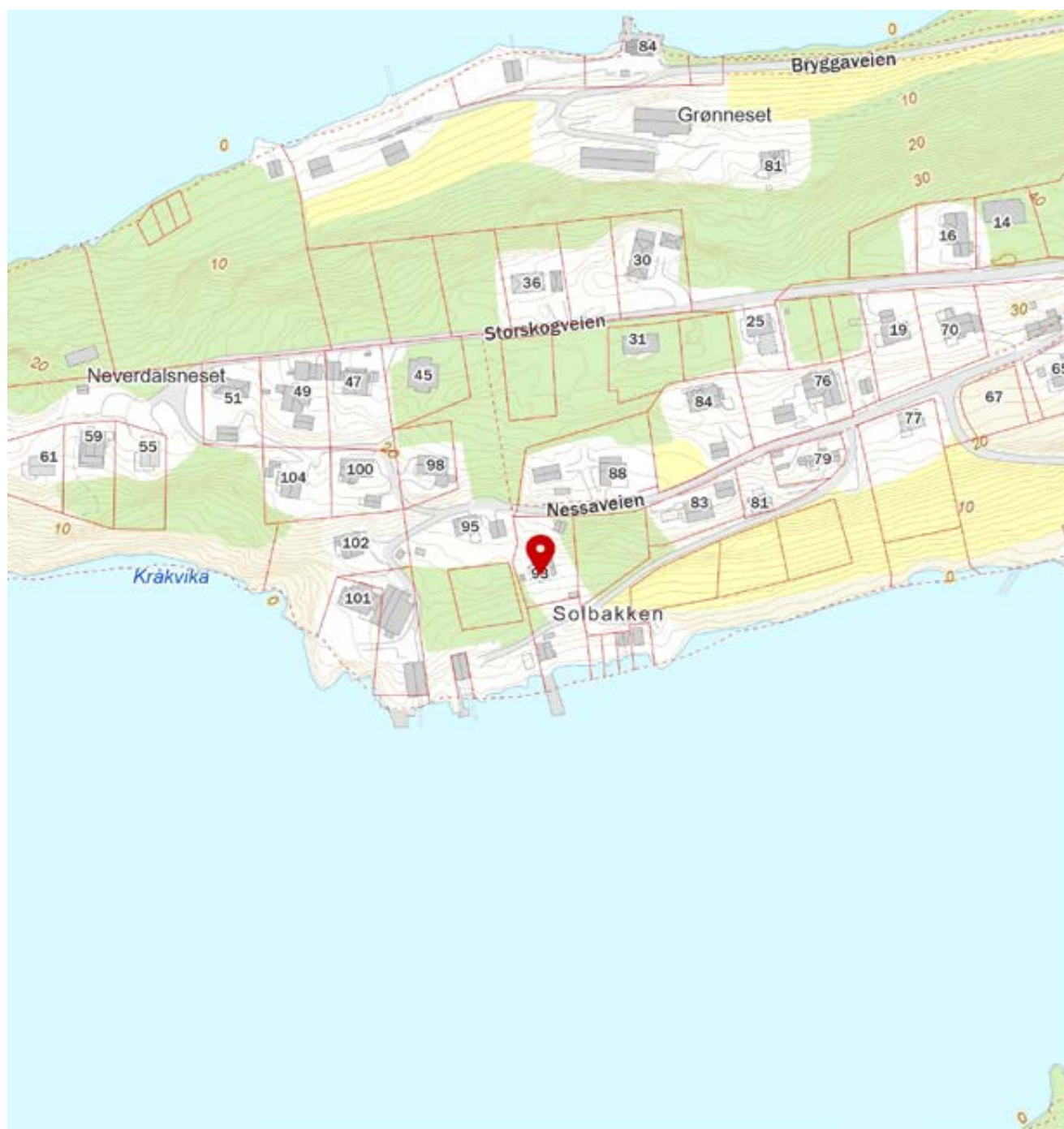
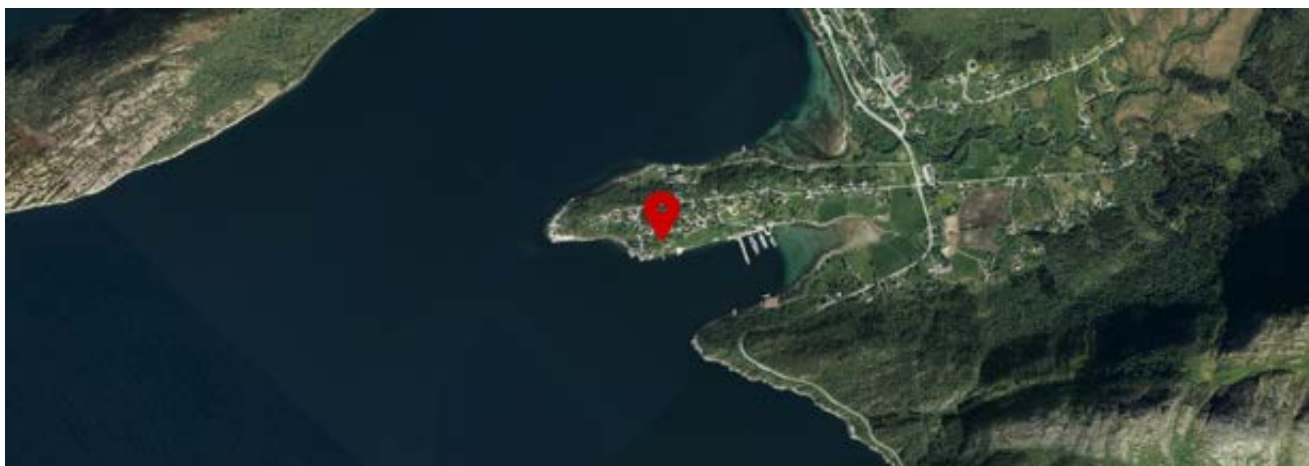
Utsikten barnehage (0-5 år)	20 min 
92 barn	1.4 km
Glomfjord barnehage (1-5 år)	17 min 
47 barn	12.9 km

Dagligvare

Spar Ørnes	12 min 
PostNord	9.4 km
Coop Extra Ørnes	12 min 

Sport

 Neverdal	22 min 
Aktivitetshall, fotball	1.5 km
 Eibukt/Sandå balløkke og akebakke	7 min 
Ballspill	3.7 km
 Meløy Sol- og Treningssenter	5 min 



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1837 - MELØY
Gårdsnummer: 49
Bruksnummer: 52

Utskriftsdato/klokkeslett: 08.05.2026 kl. 11:05
Produsert av: Thomas Spreer
Attestert av: Meløy kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikelen 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/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: SJØLUND
Etableringsdato: 30.01.1953
Skylde: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 49 / 52	1 214,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		200359	SKOTHEIMSVIK TORLEIF J		POSTBOKS 218 8151 ØRNES	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		200359	SKOTHEIMSVIK TORLEIF J		POSTBOKS 218 8151 ØRNES	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7413216	445290		1 214,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Grensejustering	08.05.2012				1837hof 08.06.2012
Oppmålingsforretning/grensejustering	jNR. 17/12	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1837 - 49/59	-197,5	
	mNR. 20/12	Avgiver	1837 - 49/222	-19,9	
		Mottaker	1837 - 49/52	123,5	
		Berørt	1837 - 49/8	0	
		Berørt	1837 - 49/185	0	
		Berørt	1837 - 49/254	0	
Skylddeling	30.01.1953				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1837 - 49/8	0	
		Mottaker	1837 - 49/52	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	14.10.2010	Tinglyst		27.11.2010	1837hof 18.11.2010
Kart- og delingsforretning	Jnr. 52/10	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1837 - 49/8	-1 209	
	Mnr. 78/10	Mottaker	1837 - 49/254	1 208,9	
		Berørt	1837 - 49/52	0	
		Berørt	1837 - 49/185	0	
		Berørt	1837 - 49/191	0	
		Berørt	1837 - 49/222	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	14.10.2010				1837hof 18.11.2010
Kartforretning	Jnr. 52/10	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1837 - 49/8	0	
		Berørt	1837 - 49/52	0	
		Berørt	1837 - 49/184	0	
		Berørt	1837 - 49/185	0	
		Berørt	1837 - 49/191	0	
		Berørt	1837 - 49/222	0	

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei	
Vegadresse	Nessaveien	4204	93		Grunnkrets: 0114 Neverdal		
					Stemmelekrets: 1 Reipå/Ørnes/Neverdal/Mesøy/Støtt/Bolga/Meløya		
			EUREF89 UTM Sone 33		Kirkesokn: 10010501 Fore og Meløy		
			7413217	445290	Postnr.område: 8149 NEVERDAL		
					Tettsted: 7664 Eidbukta		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Byggningsnr:	188 592 074	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	15	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7413239 Øst: 445299	Bruksareal totalt:	15	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	15	15	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	49/52
Bygningsnr: 188 592 082		Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	181	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 7413217 Øst: 445290	Bruksareal totalt:	181	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype: Enebolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe: Bolig		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus: Tatt i bruk								
Energikilder:								
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	86	0	86	0	0	0
K01	0	55	0	55	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4204 Nessaveien 93	H0101	Bolig	181	0	Kjøkken	0	0	49/52
Bygningsnr: 188 592 082		Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr: 1		Bruksareal bolig:	70	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse: 17.02.2009		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 7413217 Øst: 445290	Bruksareal totalt:	70			Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode: Tilbygg		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype: Enebolig		Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:		
Næringsgruppe: Bolig		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus: Rammetillatelse								
Energikilder: Elektrisitet								
	Biobrensel							
Oppvarming: Elektrisk								
	Annen oppvarming							

Etasjer

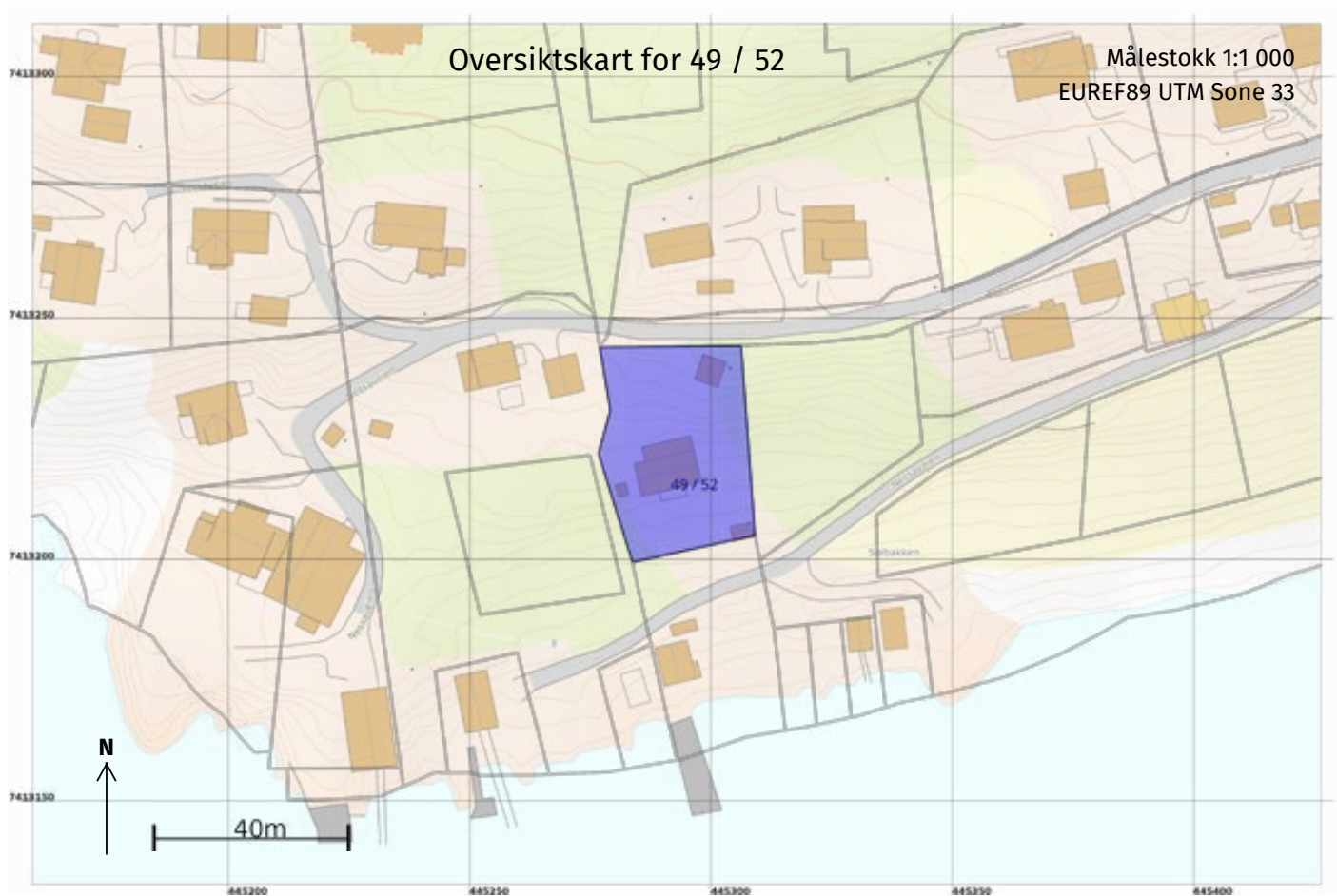
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	10	0	10	0	0	0
H01	0	30	0	30	0	0	0
U01	0	30	0	30	0	0	0

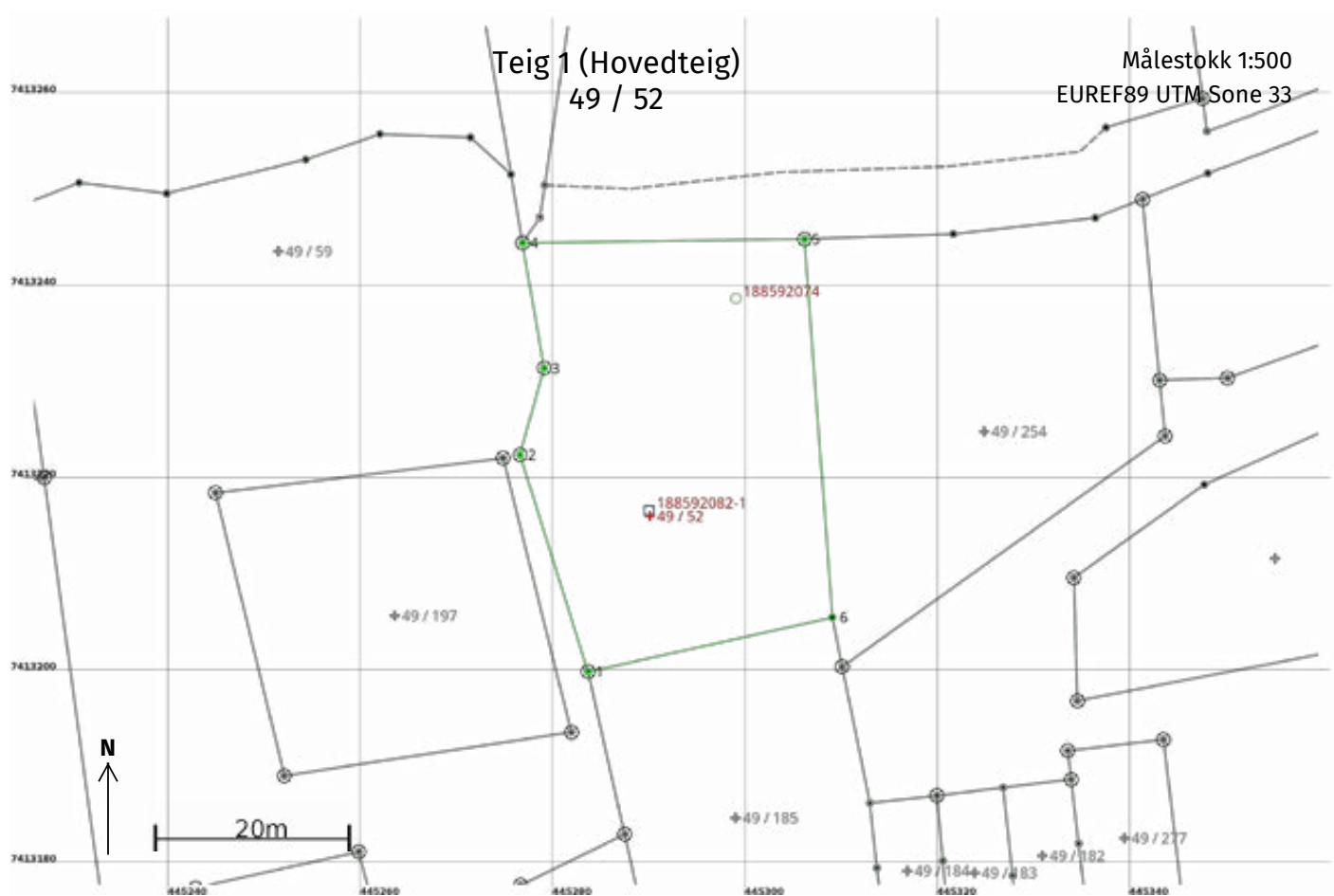
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4204 Nessaveien 93		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	49/52

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SIVERTSEN KNUT		8149 NEVERDAL





Areal og koordinater

Areal: 1 214,9 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7413216 Øst: 445290

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7413200,24	445283,65		Jord Offentlig godkjent grensemerke 23,63	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7413222,78	445276,57		Jord Offentlig godkjent grensemerke 9,33	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7413231,77	445279,08		Jord Offentlig godkjent grensemerke 13,19	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7413244,77	445276,84		Jord Offentlig godkjent grensemerke 29,29	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	7413245,17	445306,13		Jord Offentlig godkjent grensemerke 39,41	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	7413205,87	445309,03		Umerket 26,00	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



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: 49 Bnr: 52 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			Bruttoareal		
							Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt
188 592 074			Tatt i bruk	181 Garasjeuthus anneks til	Annet som ikke	0	0	15	15	0	0	0
Datoer: Rammetillatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest Tatt i bruk Utgått/ revet Nord Øst Bebygd areal												
									7413239	445299	0	
Etasjeplan		Etasje	Antall boenheter	Bruksareal			Bruttoareal					
				Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt			
Hovedetasje		1	0	0.0	15.0	15.0	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 - 49/52		
Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:												
Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet		Adresse		Andel				
Hjemmelshaver		200359	SKOTHEIMSVIK TORLEIF J			POSTBOKS 218 8151 ØRNES		1 / 1				

188 592 082	Tatt i bruk	111	Enebolig	Bolig	1	181	0	181	0	0	0
Datoer:		Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal	
							7413217	445290	0		
Etasjeplan		Etasje	Antall boenheter	----- Bruksareal -----			----- Bruttoareal -----				
				Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt		
Hovedetasje		2	0	40.0	0.0	40.0	0.0	0.0	0.0		
Hovedetasje		1	1	86.0	0.0	86.0	0.0	0.0	0.0		
Kjelleretasje		1	0	55.0	0.0	55.0	0.0	0.0	0.0		
Bruksenhet	Type	Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse		Matrikkelenhet	
H0101	Bolig	181	0	Kjøkken		0	0	4204 Nessaveien 93		1837 - 49/52	
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			Bruttoareal		
Rolle		Status		Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt
Hjemmelshaver				200359	SKOTHEIMSVIK TORLEIF J	POSTBOKS 218 8151 ØRNES						1 / 1

188 592 082	1	Tilbygg	Rammetillatelse	111	Enebolig	Bolig	0	70	0	70	0	0	0
Datoer:		Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal			
		17.02.2009						7413217	445290	0			

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal			Bruttoareal		
			Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt
Loft	1	0	10.0	0.0	10.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	1	0	30.0	0.0	30.0	0.0	0.0	0.0
Underetasje	1	0	30.0	0.0	30.0	0.0	0.0	0.0

Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
Unummerert bruksenhet		0	0		0	0	4204 Nessaveien 93	1837 - 49/52

Tiltakshaver:								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhe	Adresse				
Tiltakshaver		SIVERTSEN KNUT		8149 NEVERDAL				
Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:								
Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse			Andel
Hjemmelshaver		200359	SKOTHEIMSVIK TORLEIF J		POSTBOKS 218 8151 ØRNES			1 / 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Mat. nr. (Gnr./bnr./parcellnr.)		
Neverdal		49/52		
Arbeids art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Tilbygg	Boligbygg	9.11.78	296/79	30.11.78.
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Steffen Skottheimsvik	Neverdal.			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
"				
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
"				

Merknader:

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

Sted og dato	Stempel
Pnes,	Meløy Byggningsråd
3.4.79.	Solf Lillevik
	Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet

☒ Byggjekontrollør

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

Sak nr.

296/78: Steffen Skottheimsvik, Neverdal,

søknad om oppføring av tilbygg til enebolig på
gnr. 49 bnr. 52 på Neverdal.

Saken har vært behandlet av bygningssjefen i
medhold av fullmakt.

Vedtak:

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

Før byggearbeidet tar til, kreves forelagt for bygnings-
kontrollen oversikt over dimensjonering av de bærende
konstruksjoner.

BYGNINGSSJEFEN I MELØY, 30. nov. 1978

Bygningsråd
Per Hølaas
Per Hølaas

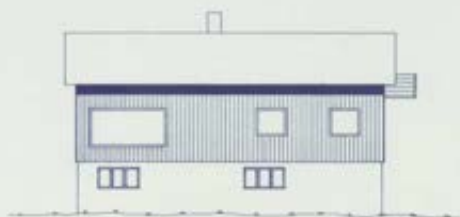
Rolf Lillevik
Rolf Lillevik

Sign

Rett utskrift bekreftes:

Norveig Moen
Norveig Moen

Utskrift sendt til



Fasade med syd



Fasade med vest



Fasade med nord



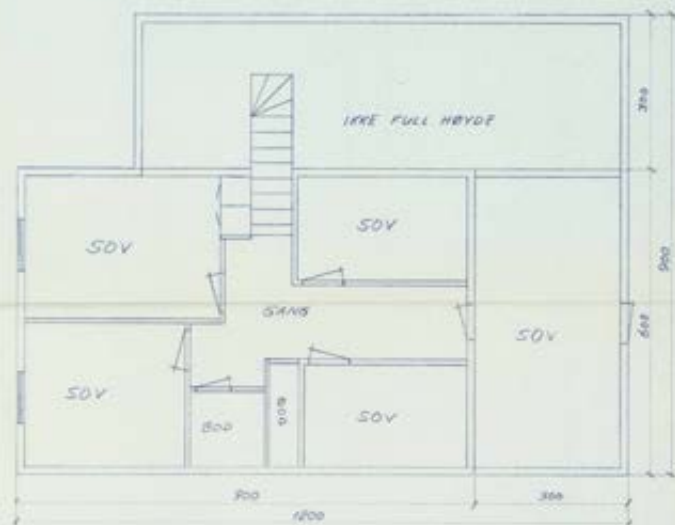
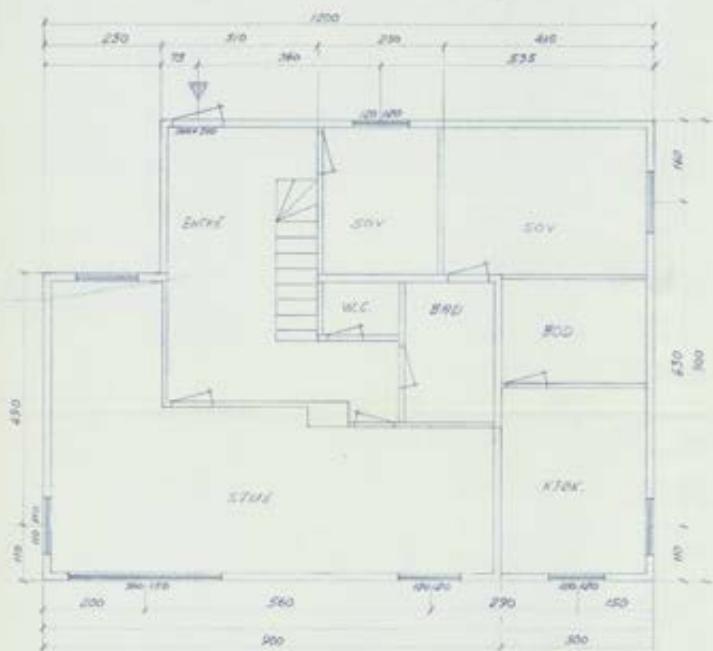
Fasade med øst

UDGIVET AF
DAN. ARK. S. 1978
FOR UDVALGTE
BYGGERI
J. V. JENSEN

1978 J. V. JENSEN
M. 1.100

Erhvervs- og Skattekontor
8163 Hverdal

Fasader



GODKENDT AF: *[Signature]*
 SÅ: *[Signature]*
 FORMIDDELSTATION
[Signature]

12-1118 *[Signature]*
 M = 1:50
 Enebolig for Steffen Skethemunk
 863 NEVERDAL
 Plan 1. og 2. etg.



188592082 01 (111)

MELØY KOMMUNE
PLAN- OG UTVIKLINGSAVDELINGEN
Plan/ detalj - byggesak

(2)

Dato 17.02.2009
Saksnr. 09/270
Arkivkode L42
Objektkode Bygg 49/52
Vår ref. 09/270 - 2851/09
Deres ref.

Knut Sivertsen
Nesset

Byggesaknr. **B-22/09.**

8149 NEVERDAL

TILLATELSE TIL TILTAK

Søknad om tillatelse til tiltak er mottatt her 13.02.2008.

Gjelder: Tilbygg. Enebolig
Areal: Bebygd areal: 30 m², Bruksareal: 70 m²
Byggested: Nesset, gnr. 49 bnr. 52
Tiltakshaver: Knut Sivertsen
Ansvarlig søker: Solhaug Entreprenør AS

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 93. Søknaden gjelder oppføring av tilbygg til bolig på eiendom gnr. 49 bnr. 52, Neverdal.

Følgende har søkt godkjenning for ansvarsrett i tilknytning til tiltaket:

Ansv.foretak: **Solhaug Entreprenør AS** (Ansvaret gjelder hele tiltaket)

Merknader/Vilkår

1. Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven.
Kontrollformen her er dokumentert egenkontroll. Det forutsettes at det blir benyttet kontrollplaner/sjekklistor som kan dokumentere en forsvarlig kontroll av prosjektet. Kontrollerklæringer legges til grunn for utstedelse av ferdigattest.
2. 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.
3. Bygningen eller del av den må ikke taes i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
4. Godkjente tegninger skal følges i byggearbeidet. Avvik fra disse skal meldes bygningskontrollen før endring foretas på byggeplass. Reviderte tegninger skal sendes bygningsmyndighetene før ferdigattest utstedes.

Postadresse
Gammelveien 5
8150 Ornes

Telefon 75 71 00 00
Telefaks 75 71 00 01
E-post postmottak@meloy.kommune.no

Saksb. Hallgeir Elnan
Telefon 75 71 05 76

Vedtak:

Saken er behandlet etter delegert myndighet som sak nr. B-22/09.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

- I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93, gis tillatelse til tiltak for planlagt tilbygg til bolig på eiendom gnr. 49 bnr. 52, Neverdal.
- Tillatelse gis under forutsetning av at de merknader/vilkår som er gitt i saksutredningens pkt. 1 - 4 etterfølges.
- I henhold til plan- og bygningslovens §§ 98, og 93b samt forskrift om foretak for ansvarsrett § 16, gis det godkjenning av ansvarsrett som omsøkt for tiltaket.
- For eventuelle godkjenningsområder i prosjektet som ikke er underlagt ansvarsrett, må ansvarsforhold avklares før disse arbeidene igangsettes.
- Det forutsettes at plan- og bygningsloven samt gjeldende forskrifter blir overholdt i enhver henseende.
- I henhold til forvaltningslovens § 28 og plan- og bygningslovens § 15 kan vedtaket påklages til fylkesmannen. Klagen må fremsettes innen 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er mottatt, jfr. forvaltningslovens § 29. Eventuell klage sendes til Meløy kommune, plan- og utviklingsavdeling, Gammelveien 5, 8150 Ørnes.

Med hilsen



Dagfinn Stavdal
Plan- og utviklingssjef

Hallgeir Elnan
byggesaksbehandler

Kopi til:

Solhaug Entreprenør AS, Holandsfjordveien 164, 8178 HALSA

Postadresse
Gammelveien 5
8150 Ørnes

Telefon 75 71 00 00
Telefaks 75 71 00 01
E-post postmottak@meloy.kommune.no

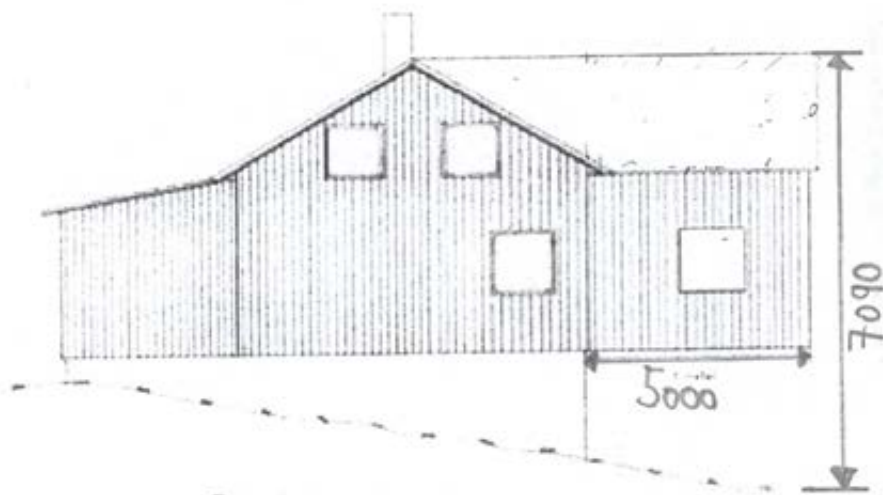
Saksb. Hallgeir Elnan
Telefon 75 71 05 76

Vedlegg D1 av 3

16/9 2008. Skt. Anne Sjølie.



B 22/09

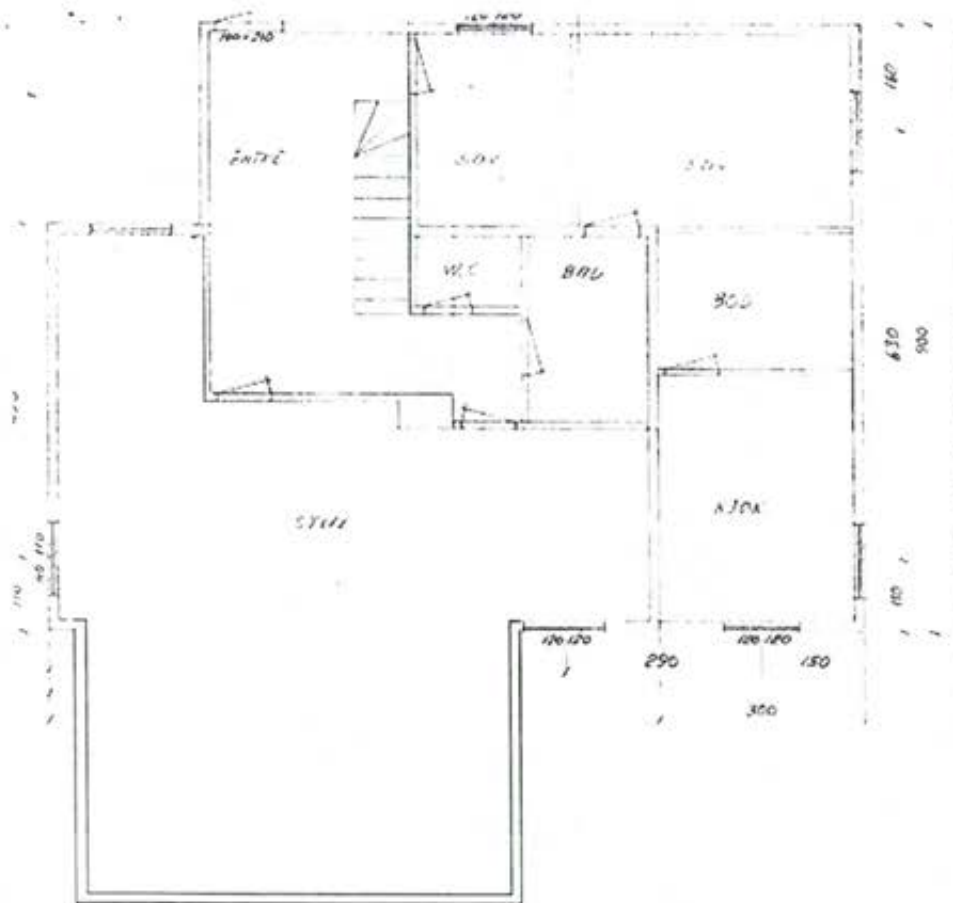


Fassade mit 42°

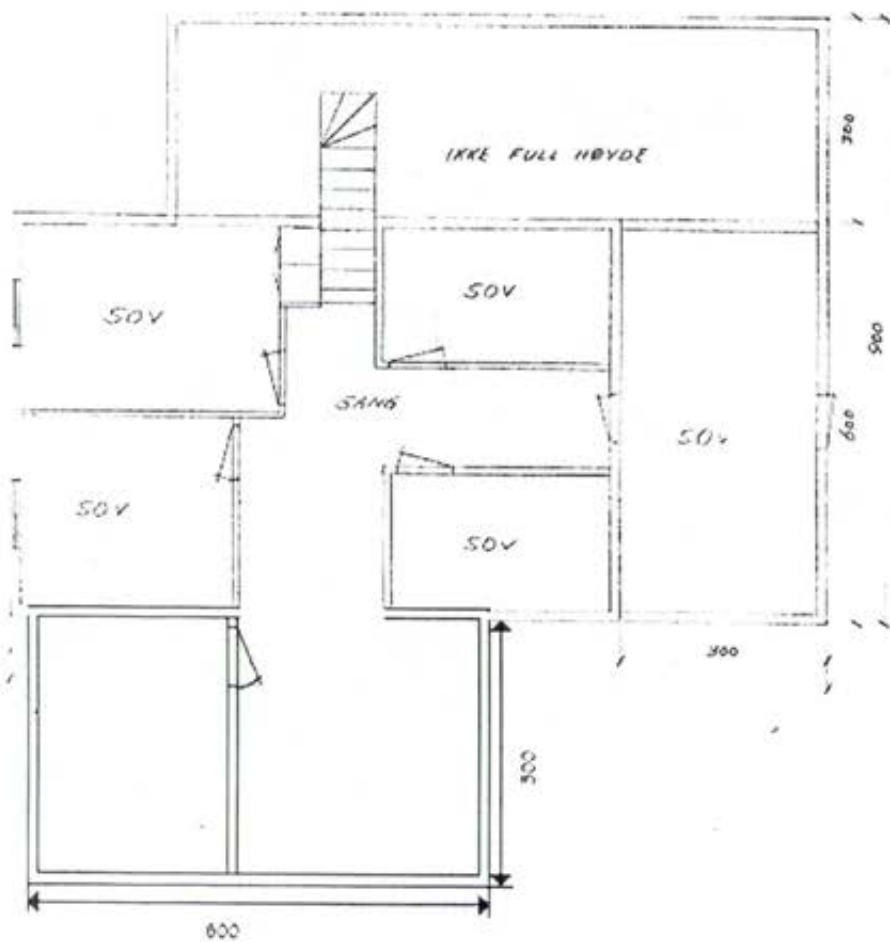
Vedlegg D 2 av 3

B-22/09

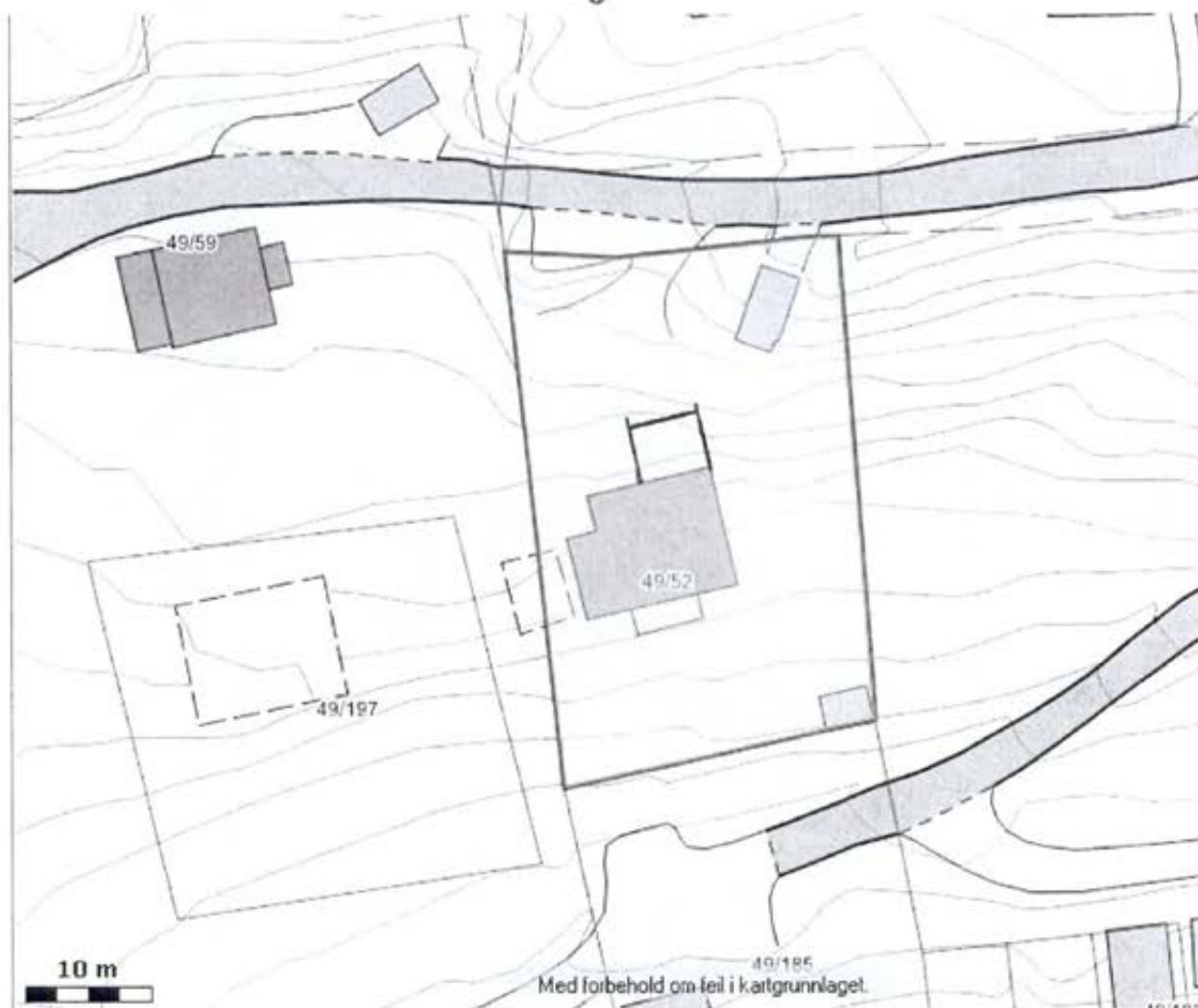
16/9 - 2008 Stig-Ann Solhøy.



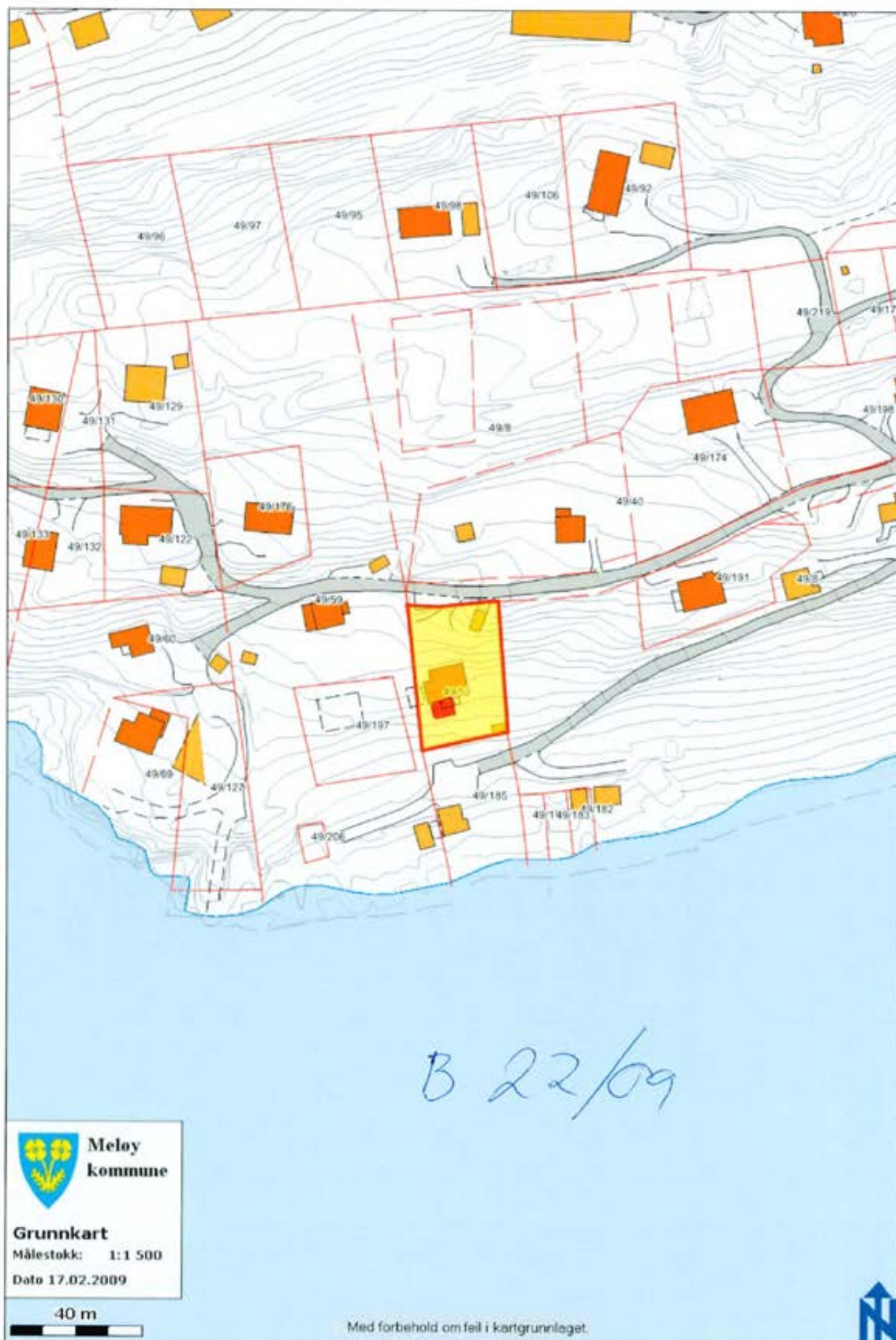
Vedlegg 03 av:
16/9.2008 Skj-Av
Søknad.



B 22/09



B 22/09



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR NEVERDALSNESET.

§ 1. Generelt:

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Byggeområder for boliger:

- a) Innenfor områdene skal bebyggelsens plassering fastsettes av bygningsrådet innenfor de fastsatte byggegrenser.
- b) I områdene kan oppføres bolighus i 1 etasje pluss kjeller, med tilhørende garasje. Der terrenget ligger tilrette for det kan det for enetasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med byggeforskriftene.
- c) Boligbebyggelse kan ikke igangsettes før ny adkomstveg fra Neverdalsneset til riksveg 17, og gang- og sykkelveg langs riksvegen fram til skolen er bygget.
- d) Bygningens grunnflate, eksklusiv kjeller, inklusiv garasje, må ikke overstige 20 % av tomtas nettoareal, med unntak av boligområdet B7 som ikke må overstige 10 %. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- e) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene ligger tilrette for det, tillate frittliggende garasje. Garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 36 m². Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen til bolighuset, selv om garasje ikke oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.
- f) Bygningsrådet kan forby utendørs lagring og virksomhet som vil være sjenerende for omgivelsene.

§ 3. Byggeområde for industri:

- a) Innenfor området kan oppføres verksted, garasje, lager og kontor for transportvirksomhet i inntil 1 etasje.
- b) Bygningens grunnflate må ikke overstige 30 % av netto tomteareal.
- c) Verkstedvirksomheten på området skal begrenses til service og reparasjoner på de kjøretøy som eies eller drives av transportvirksomheten som har tilhold på området.
- d) Bygningsrådet kan forby utendørs lagring og virksomhet som vil være sjenerende for omgivelsene.

§ 4. Byggeområde for naust:

- a) Innenfor områdene kan oppføres naust i inntil 1 etasje. Grunnflaten må ikke overstige 20 % av netto tomteareal for N1, og 30 % for N2.
- b) Naust skal ikke tillates innredet eller benyttet som fritidsbolig.
- c) Bygningsrådet kan kreve at samlet bebyggelsesplan for områdene legges frem før videre utbygging tillates.

§ 5. Bygeområde for hytter:

Innenfor området kan oppføres inntil 3 hytter i inntil 1 etasje. Hyttas grunnflate må ikke overstige 10 % av netto tomteareal. Det tillates ikke innlagt vann i hyttene før det er etablert godkjent avløpsanlegg.

§ 6. Landbruksområder:

Områdene skal nyttes til tradisjonelt landbruk, hagebruk eller gartneri. Innenfor området kan oppføres bygninger knyttet til landbruksvirksomheten.

§ 7. Friområder - park:

Områdene skal nyttes til park og lekeplasser. Innenfor områdene kan oppføres mindre bygninger som naturlig hører med til, og ikke hindrer bruken av området.

§ 8. Spesialområde - friluftsområde.

Innenfor området tillates det ikke satt i verk arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81-85 og 93.

§ 9. Spesialområde - fiskebruk.

- a) Innenfor området kan oppføres bygninger og nødvendig tilhørende kaianlegg for mottak, foredling, lagring og forsendelse av fisk og fiskeprodukter. Det kan videre oppføres rorbuer og lagerbygg for betjening av fiskefartøy.
- b) Tillatt utnyttelse er 30 % bebygd grunnflate av netto tomteareal. Høyden på bebyggelsen skal ikke overstige 2 etasjer eller 9 m gesimshøyde.
- c) Bygningsrådet kan forby utendørs lagring og virksomhet som vil være sjenerende for omgivelsene.

§ 10. Spesialområde - fortidsminne.

Innenfor området tillates ikke utført arbeid og tiltak som kan skade fortidsminner som er registrert eller senere registreres. Området kan nyttes i sammenheng med omkringliggende friluftsområde dersom det ikke påføres skade.

§ 11. Fellesområde - felles avkjørsel.

Felles avkjørsel T1 skal være felles for gnr.49 bnr.11 og 196.

Felles avkjørsel T2 skal være felles for gnr.49 bnr.122, 129 og 176.

Felles avkjørsel T3 skal være felles for gnr.49 bnr.59, 197 samt naustområdet N1.

§ 12. Fellesbestemmelser.

- a) Bebyggelse innenfor samme område skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til form og materialer.
- b) Ubebygde deler av tomte skal gis en tiltalende utforming og beplantning.
- c) Felles innkjørsler, parkeringsplasser o.l. tillates ikke oppdelt med fysiske skiller, og må heller ikke tas i bruk til annet formål enn bestemt i planen.
- d) Avkjørsel fra offentlig veg skal være bygget på en mest mulig hensiktsmessig måte med stikkrenne i henhold til gjeldende regler for bortledning av overflatevann. Avkjørselen skal være ryddig og holdes oversiktlig av trafiksikkerhetsmessige hensyn.
- e) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel og naboer.

§ 13.

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

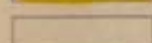
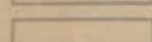
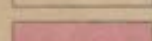
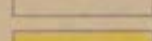
Godkjent av Meløy kommunestyre den 1. oktober 1991 sak 57/91.

Tor Sch. Lekanger
Sign.

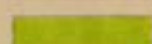
TEGNFORKLARING

PBL pgf. 25 REGULERINGSFORMÅL

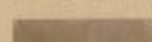
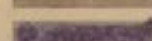
1. BYGGEOMRÅDER

	BOLIGER
	OFFENTLIGE BYGNINGER
	FORRETNINGER, KONTOR M.V.
	INDUSTRI
	NAUST/RORBUER
	BYGGEOMRÅDE SJØ
	HYTTER

2. LANDBRUKSOMRÅDER

	JORDBRUK/SKOGBRUK/TARTNERI
---	----------------------------

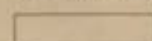
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

	KJØREVEG
	GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU

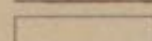
4. FRIOMRÅDER

	LEKEPlass, PARK, TURVEG
---	-------------------------

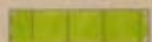
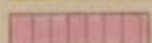
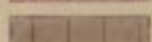
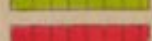
5. FAREOMRÅDER

	HØGSPENTLINJE
---	---------------

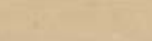
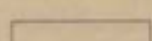
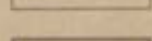
6. FELLESOMRÅDER

	FELLES AVKJØRSEL
	FELLES PARKERING

7. SPESIALOMRÅDER

	FRILUFTSOMRÅDE
	FISKEBRUK
	PRIVAT VEG
	FRISIKTSONE
	FORTIDSMINNE
	TRAFØ
	KLOAKKRENSSEANLEGG

STREKSYMBOLER M.V.

	PLANENS UTGRENSNING
	GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
	BYGGEGRENSE
	TOMTEGRENSE
	FRISIKTLINJE
	OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
	OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
	BYGNING SOM IKKE INNGÅR I PLANEN





Meløy kommune – Eiendomsopplysninger

tlf: 75 71 15 74

Gnr.: 49 Bnr.: 52 Fnr.: Snr.:

Adresse: Nessaveien 93, 8149 Neverdal

Gjeldende planstatus med bestemmelser

Følgende planer/planvedtak gjelder for eiendommen:

Kommuneplanens arealdel, planident 2022001.

Ifølge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til:

Boligbebyggelse med områdenavn B344.

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

Nei ☐ Ja ☒ Kartutsnitt kan bestilles som eget dokument.

Reguleringsplan *Neverdalsneset*, planident 1991001. Eiendommen er regulert til *boliger*, med feltbetegnelse B4.

Andre reguleringsbestemmelser:

Kommuneplanens bestemmelser.

Er det godkjent mindre vesentlige endringer av planen som vedkommer eiendommen og som ikke er oppdatert i plankartet?

Nei ☒ Ja ☐

Opplysninger om aktuelle planer:

Er det startet planarbeid for området, som kommunen kjenner til?

Nei ☒ Ja ☐

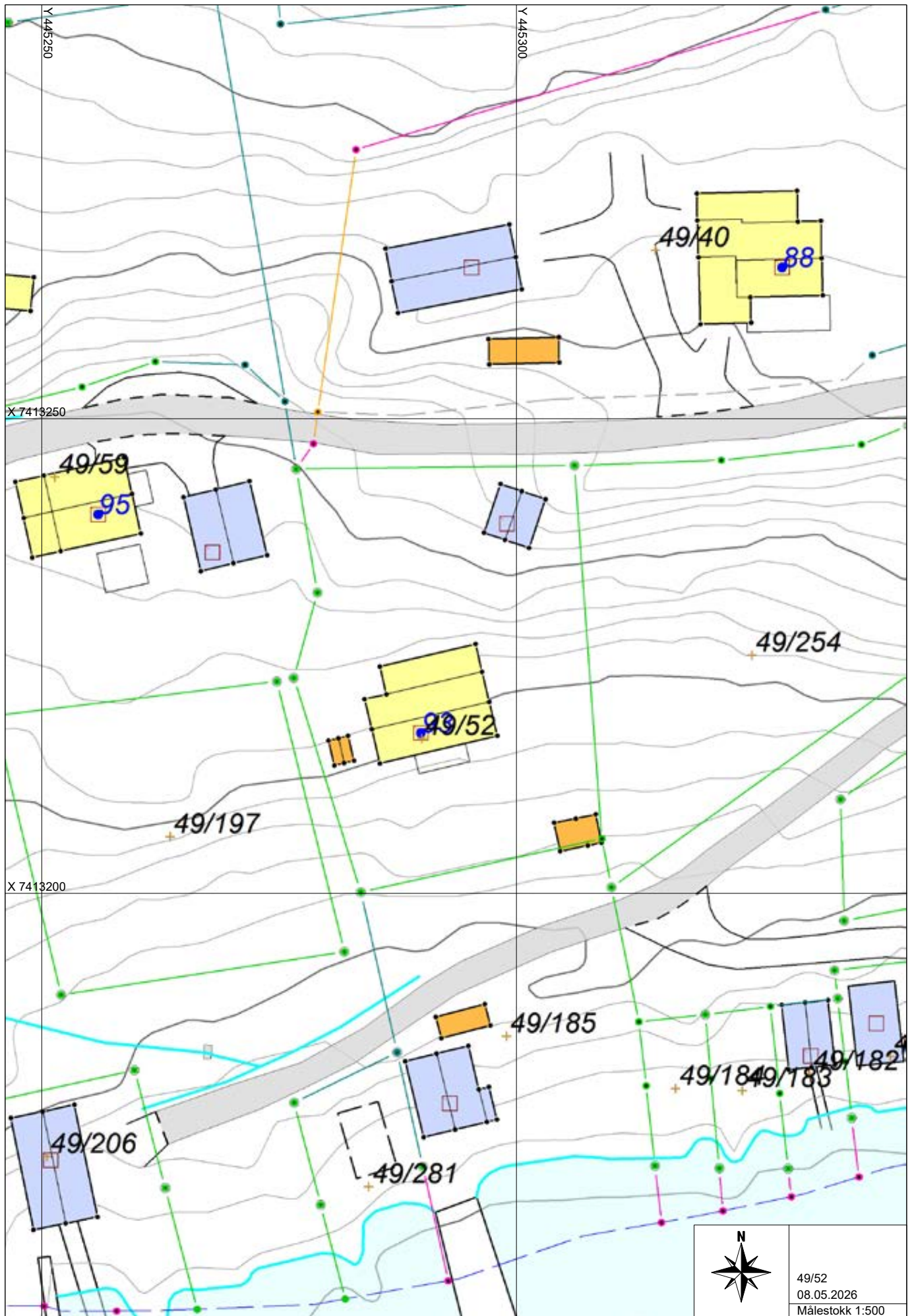
Merknad:

Deler av eiendommen er lokalisert i aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Med hilsen,

Yvonne Alida Myrvang

Meløy kommune



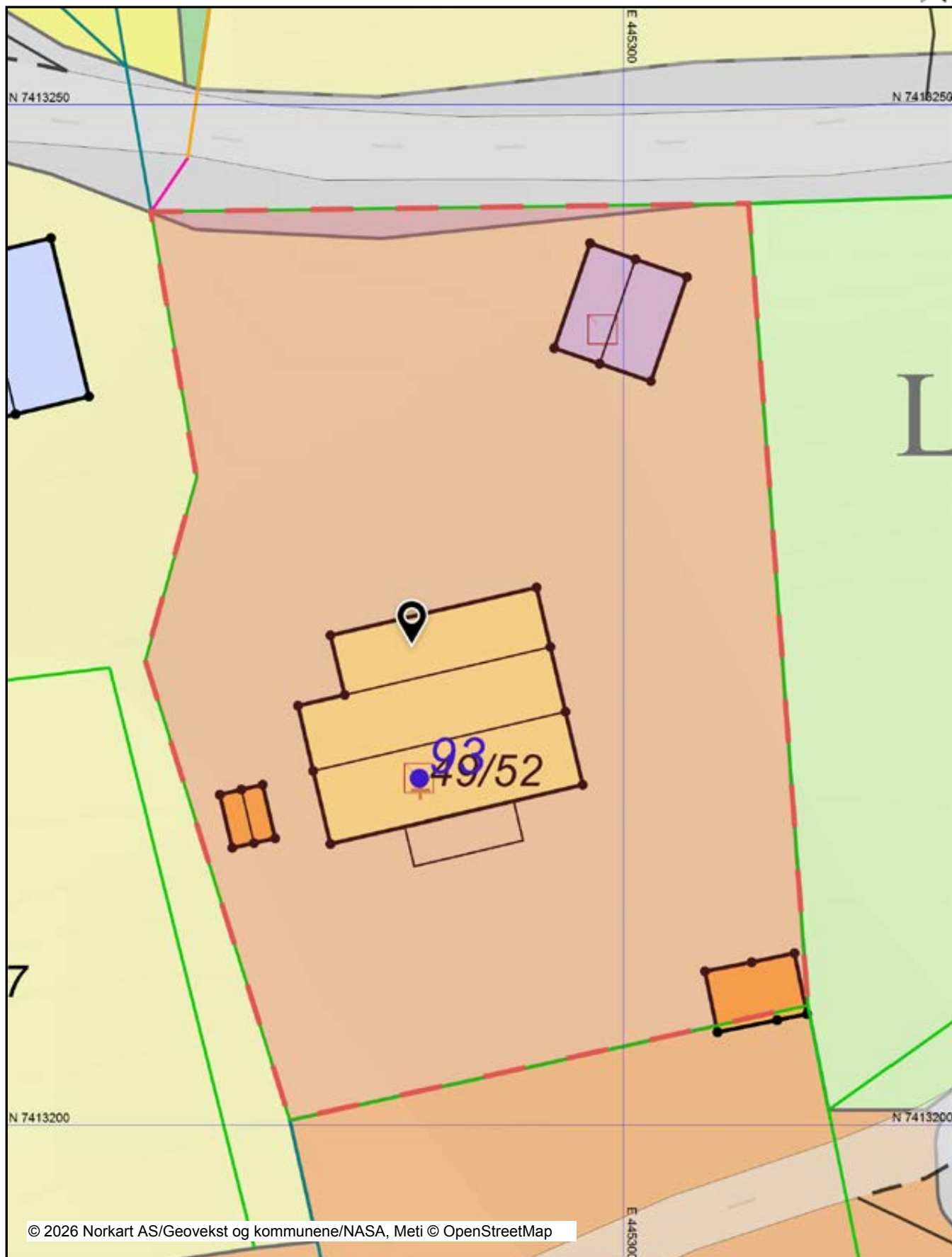


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.05.2026

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 33N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nytt
-  Andre typer anlegg - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Veg - eksisterende

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

-  Park - nytt

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s.

-  LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskriftområdenavn

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje veg
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 500 cm
-  Grense ≥ 500 cm

Matrikkel Adresse

-  Tekstfor Vegadresse
-  Vegadresse

Matrikkel Bygning

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

Bygninger

-  Takriss
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Mønelinje

Kommunale avgifter og gebyr for eiendommen:**Gnr.: 49****Bnr.: 52****Fnr.:****Snr.:****Kommunal eiendomsskatt:**

Nei ☐ Ja ☒ Årlig skatt kr. **4 156,-**
I år (2026) er skattesatsen på 3 promille.

Årsgebyr for kommunale infrastrukturtjenester for eiendommen inkl. MVA.

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

Faktisk gebyr	Kr 12 133,61
---------------	--------------

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

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

Eier kan til en viss grad påvirke størrelsen på noen av gebyrene.

Kommunen sine gebyrregulativ inneholder detaljinformasjon om dette.

Opplysningene finnes på kommunenes hjemmesider eller ved å henvende seg til kommunen.

Med hilsen
Meløy kommune

Sissel Simsø



Iris kundesenter

Dato: 11.05.2026

Telefon: 75507550

E-post: kundesenter@iris-salten.no

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1837.49.52.0.0

Adresse: Nessaveien 93

Eierkontakt: Skotheimsvik Torleif J

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2026: kr 5 417,48 *

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 11.05.2026

Faktura med forfall 20.05.26 - Kto.nr. 1503 35 69650, KID 26050000001140023, kr 1 354,37

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.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1837-49/52, Nessaveien 93, 8149 NEVERDAL



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	27.04.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	27.04.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	0.55 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.28 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.6 km
Flomfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	0.67 km
Forurenset grunn	27.04.2026	Ikke funnet	0.97 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.05.2026	Ikke funnet	0.28 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.04.2026	Ikke funnet	0.12 km
Skredfaresoner	27.04.2026	Ikke funnet	0.74 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	0.01 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	44.6 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket: 27.04.2026

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

27.04.2026

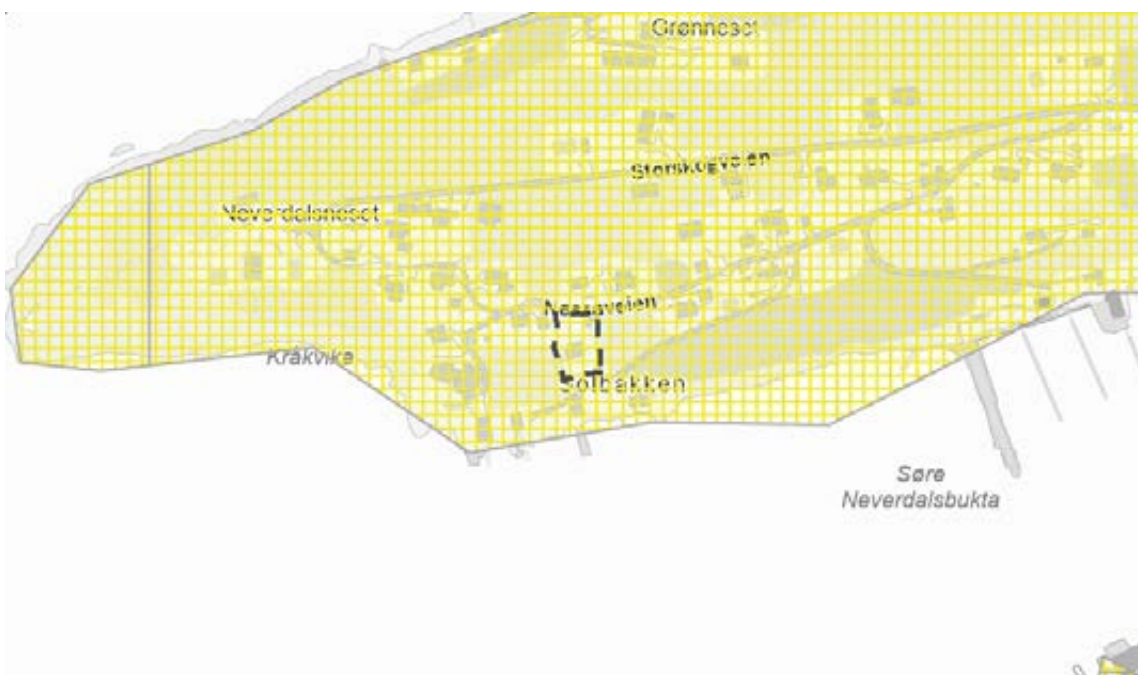
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Utskriftsdato: 07.05.2026

Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ**Telefon:** 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1837	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	52	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	275064205	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	188592082	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Nessaveien 93, 8149 NEVERDAL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1. etg	Lukket ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
28.02.2019	Tilsyn	22.09.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: Innvendig. Type: Tegl 1/2. Produsent: Teglskorstein. Modell: 1/2-Stein Tegl
Type avvik	Feil på skorstein

Informasjon for bruksenhetId 275064205

BruksenhetId	275064280	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	188592074	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 275064280.

BruksenhetId	275064218	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	188592082	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Rammetillatelse	Bruksenhetsadresse	Nessaveien 93, 8149 NEVERDAL

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 275064218.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Adresse

Nessaveien 93, 8149 NEVERDAL

Dato for energimerking

29.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-304380

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

188592082

Gårdsnummer

49

Bruksnummer

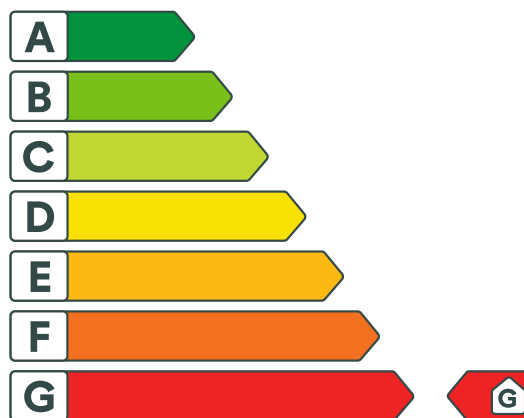
52

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1953

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

203,0 m²

Oppvarmet bruksareal

140,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

413,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

513,83 kWh/m²

Totalt levert pr. år

71 937 kWh



Nessaveien 93, 8149 NEVERDAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nessaveien 93, 8149 NEVERDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 24: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 25: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 7-0024/25

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel		
Nessaveien 93, 8149 Neverdal - gnr. 49, bnr. 52 i Meløy kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

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

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odelsrett på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen datert [] fra eiendomsmeglerfirma Salten Eiendomsmegling AS, Postboks 80, 8058 Tverlandet

Budet er bindende for undertegnede til: (Undertegnede er kjent med at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap)	Klokkeslett og dato
--	---------------------

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdsloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Asbjørn Ingebrigtsen til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstutisjon (kontaktperson med kontaktinfo):	
Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven, takst, tilhørende vedlegg samt opplysninger fra forretningsfører herunder regnskap, vedtekter og ordensregler. Undertegnede er inneforstått med at ovennevnte bud er bindende. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen, og ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsboliger. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktdokumentet.

Oppgjør og overtakelse

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Forsikring

Selv om stadfestelsen er påanket, og betalingsforpliktelsen eventuelt forskyves, må kjøper tegne egen forsikring av eiendommen. Slik forsikring må tegnes senest på den angitte oppgjørsdagen, ref. tvangsfullbyrdseslovens § 11-31 1. ledd: Når et bud er stadfestet, overtar kjøperen risikoen for formuesgodet på oppgjørsdagen

Saksøktes fraflytting

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannenn i det distrikt eiendommen er.

Skjøte

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjenenlsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NOTATER

[illegible]





Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/