

Chr. Tidemanns vei 120 Ørnes

notar

ENEBOLIG(RENOVERINGSOBJEKT) OG DOBBELGARASJE



Prisantydning Kr 550 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 82/135 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



Chr. Tidemanns vei 120

**Enebolig med fin beliggenhet og fantastisk utsikt
- renoveringsobjekt - Stor dobbelgarasje på egen
tomt**

Adresse	Chr. Tidemanns vei 120 8150 ØRNES
Prisantydning	Kr 550 000,-
Omkostninger	Kr 14 840,-
Totalpris	Kr 564 840,-
BRA-i/BRA Total	82/135 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1955
Soverom	2
Etasje	2

Velkommen til denne eneboligen med fin beliggenhet og fantastisk utsikt! Eiendommen ligger på Gjerset, ca. 3km fra Ørnes sentrum. Frittliggende bolig oppført trolig i 1955 og utbygget i 1981. Hovedetasjen er med gang, hall m/trapp, vaskerom, kjøkken og stue, fra stuen er det utgang til en terrassedel. 2 etasjen har gang m/trapp, bad, og 2 soverom. Bygningen fremstår med store renoveringsbehov. Stor og flott dobbelgarasje nede ved veien som står på egen tomt

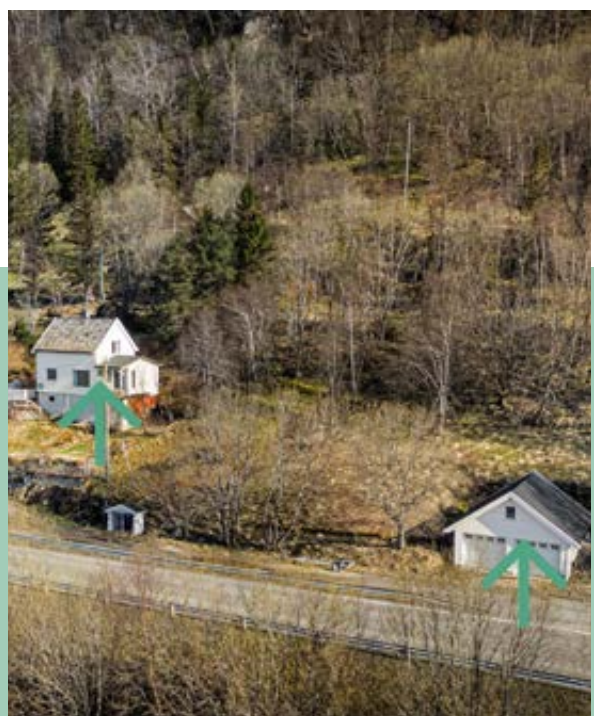
Notar Salten

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	13
Nøkkelinformasjon	14
Plantegning	29
Vedlegg	33

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



Kjøkken



Stuen



Stue





Vaskerom i 1 etasjen



Gang 2 etasjen



Bad 2 etasjen



Soverom 2 etasjen



Soverom



Trappeadkomst opp til boligen



Treplattung/terrasse foran hovedinngang



Terrassedel ved hovedinngangen



Innkjørsel opp til boligen



Flott sjøutsikt, noe nærmere trafikkert vei



Garasjen

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Ørnes er kommunesenteret i Meløy og har et variert servicetilbud, skoler i alle trinn, barnehager mm. Kort vei til bussforbindelse langs kystriksveien. Boligen ligger flott til på Gjeraset, med nærhet til Sentrum av Ørnes. Meget god utsikt fra eiendommen mot fjorden, innseilingen til Ørnes og omkringliggende fjellformasjoner. Boligen er vendt mot sør/ vest og har fantastiske sol- og utsiktsforhold.

ADKOMST

Direkte adkomst fra Fylkesvei 17.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved fellesvisninger.

Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Chr. Tidemanns vei 120, 8150 ØRNES

OPPDRAKSNUMMER

7-0014/25

SELGER

Salten og Lofoten tingrett

MATRIKKE

Gårdsnummer 64, bruksnummer 8, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 64, bruksnummer 24, , ideell andel 1/1.
i Meløy kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

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.

STRØMFORBRUK

ingen opplysninger om strømforbruk, da boligen har stått tom over ett år. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Det foreligger forhåndsvarsel om vedtak fra Meløy nett av 27.10.2025. Medhjelper kjenner ikke til om pålegg er utført. Ny eier må selv kontakte Meløy nett. Rapporten er vedlagt salgsoppgaven

Ny eier påtar seg ansvaret og risikoen for å utbedre nevnte feil og mangler.

TOMT

Eiet tomt på 624 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er fordelt på to teiger. gnr. 64 bnr 8 er på ca. 533 kvm. Boligen er plassert i sterkt skrånende terreng. Avrenning av vann på synlig fjell inn under murene i boligen. Det er etablert flere forstøtningsmurer. Enn nede ved veien. En oppe ved boligen som fundament for terrasse. Lav forstøtningsmur oppe ved huset. Forstøtningsmurene er skadet av alder og frost, og bør reetableres. Tomten er bratt, og det er etablert forstøtningsmurer for at tomten skal kunne benyttes. Gnr. 64 bnr 24 er på ca. 91 kvm og er tomten til garasjen som står nede ved veien. Medhjelper gjør oppmerksom på at det kan virke som om at deler av oppført terrassedel ved inngangspartiet og mot nabo, står noe inn på naboens eiendom. Ny kjøper anbefales å kontakte nabo å få dette forholdet formalisert, det samme gjelder deler av trappeadkomst fra vei opp til boligen

TAKST

Tilstandsrapport datert 20.01.2026. utført av Takstmann Ørjan Li AS.

BYGGEÅR

1955

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besikket fra takfot i stige.

Taktekking - tilbygg: Taktekkingen er av stål/ aluminiumsplater. Taket er besikket fra takfot i stige.

Nedløp og beslag: Taktekke mangler takrenner og snøfangere. Takrenner på et tilbygg, men ikke spillblekk.

Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent

utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Boligen har to tilbygg.

Takkonstruksjon/Loft: Skråtak i 2. etasje, og et lite kaldloft. Adkomst via luke uten integrert stige. Taket er konstruert med sperrebukker og (åstak konstruksjon). Noe svak konstruksjon. Det er benyttet noe gjenbruks materialer - vanlig ved byggeår. Det er synlig isolasjon, utildekket. Usikker på om det er isolert i skråtak eller om luftingen der er ivarettatt.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra ulike årstall. Vinduer fra 1976, 1981,82,88, 1993, og kjellervinduene er fra byggeår.

Dører: Bygningen har en nyere malt hovedytterdør med ødelagt lås. Verandadør fra 1981 med tre lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Overbygget lufteveranda med utgang fra stuen i tilbygget. Verandaen er ødelagt og det er en del råteskader.

Markterrasse.: Markterrasse etablert ved hoveddøren. Bygget opp med forstøtningsmur. Pålagt spaltegulv.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er råteskader på bjelkelag i utbygg. Samt skjulte råteskader ved ytterveggen/gulvet.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe. Støpt sokkel i krypkjeller. Ildsted i stuen.

Rom Under Terreng: Utvendig adkomst til kjellerrom. Døren inn til kjellerrommet, samt vinduene er gamle og har fuktskader. Selve kjellerrommet er i mur og støpt gulv. Vegger dels kledd med tresonitt. Om vinteren iser ytterveggene. Dør videre inn til krypkjeller, bereder og vannpumpen.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering: Ingen drenering. Avrenning over fjell, med ikke registrert fukt i krypkjeller, men en del fukt inn under tilbygget.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur og betong stein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer: Skade på murpuss på tørr stablet mur under markterrassen. Utrasing av betong på den støpte forstøtningsmuren mot adkomstvei. Lab betongmur på oppside av bygg haller utover, og har noen sprekker. Muren er også fundament for takoverbygg.

Terrengforhold: Tomten er sterkt skrånende og det er etablert en del forstøtningsmurer.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast eller annet. Det er septiktank med (ukjent) overløp løsning. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn.

Septiktank: Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er kanskje fra 1955. Det er opplyst om at denne er plassert på nedside av fylkesveien.

TG2

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler takrenner på det meste av taket. Beslagarbeidet mot tak/vegg er dårlig utført og det er fare for vanninntrengning, til dels vannskader allerede.

Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takrenner bør etableres, og snøfangere bør være på plass på hele taket. Overgangs beslag bør byttes ut.

Veggkonstruksjon

Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Råte registrert på tilbygget stue. Utvidelse av stue mot terreng er med svak

tilstand.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er noe råte på vindskier og i tilknytning til dem.

Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Ved skifte av yttertak kan eventuelle råteskader utbedres.

Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer fra ulike årstall, og er med svak tilstand. Noen glass er punktert. Malings slitasje og trege beslag. Kjellervinduene er råteskadet. Glasset i et kjellervindu er borte.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dørbladet er skadet etter bruk av brekkjern for å komme inn. Usikker på om noe av dette kan benyttes igjen. Verandadøren er slitt.

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

Markterrasse.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Betongtrapp har mindre sprekker/skader.

Mangler noe rekkverk og håndløpere. Småskadet trinn.

Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Radon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte dører er ødelagte.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser. Sprekker i fliser skyldes mekanisk skade.

Konsekvens/tiltak: Fliser må skiftes. Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

2. 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. Tilpassing av toalett stuss og vannledninger er utført med fare for lekkasje inn i gulv. Avløpet fra dusjkabinettet er ført via gulvet og ned i sluken.

Konsekvens/tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende. Småskader på servanten.

Konsekvens/tiltak: Løst klosett må festes. Servanten har skader.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. På grunn av alder er rørene slitte på grunn av bruk. Nye ledninger er montert, særlig nede i krypkjelleren og anlegget er ikke sikret og bærer preg av å blitt montert ufagmessig. Mangler innfesting til fast vegg.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Usikker på hvor kloakkluften er utført. Det er benyttet rørdeler fra ulike tidsepoker og ulike plastmaterialer. Rørene er ikke festet fast til fast underlag.

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

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Registrert en del rust. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende

el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

Diverse sleng ledninger i kjeller, småskade elektriske kontakter og ledninger.

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.

Konsekvens/tiltak: 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.

Forstøtningsmurer

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

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

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

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Selve brønnen er ikke lokalisert. Vet ingenting om denne.

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

Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Septiktanker er ikke lokalisert.

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

TG3

Taktekking

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekke med naturskifer fra byggeår, tilstand på innfestinger usikker - nedfall av takstein kan forekomme. Slitasje på overflater og slitasje på lekter og rust på innfestninger. (spiker). Takutbygg med galvaniske plater som er løst festet til underlaget og med svak tilpassing. Har en del rust.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Taktekkningen må skiftes eller utbedres. Lokal utbedring må utføres. Gjenværende levetid på tak er overgått og taket bør byttes innen kort tid. takoverflater har redusert styrke, som et resultat av mekanisk påkjenning av vind, frost og sollys.

Taktekking - tilbygg

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Rust og svak innfesting. Ikke etablert takrenner. Taket dekker svalgang og tilbygg.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Taktekkningen må skiftes eller utbedres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Utvendige trapper - Adkomst trapp.

Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Trappetrinn mangler og er ellers skadet.

Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er benyttet gjenbruks materialet med ujevn kvalitet. Råteskader på bjelkelaget på utbygg. Inngangsparti med utbygget stue, der er gulvet etablert

som ringmur eller annet. Ikke mulig å komme inn under dette.

Konsekvens/tiltak: Nye bjelker må settes inn. Råteskadet treverk må skiftes.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

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

Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold.

1. Etasje - Vaskerom - Generell

Rom i 1. etasje som fremstår som et vaskerom. Sluk i gulv og støpt gulv uten membran. Malte vegger. Synlige vannrør på vegg, og inkassing på rør som går til badet på loftet.

Vaskerommet er innredet med skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke membran på gulv og overflater har skader.

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

Branntekniske forhold

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen egenerklæring.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et område regulert til Boligbebyggelse.

Deler av arealet ned mot veien grenser til arealformål gang/sykkelvei, fremtidig. Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt prospekt.

Arealbruk: Boligbebyggelse. Arealbrukstatus: Nåværende.

Områdenavn: B75. Plantype: Kommunedelplan. Planstatus:

Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelsesdato: 19.12.2013.

Plannavn: Kommunedelplan Ørnes

Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket.

Kontakt medhjelper om du ønsker planen tilsendt. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Meløy kommune.

OPPVARMING

Ildsted i stuen. Forøvrig elektrisk.

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.

Salten Brann opplyser følgende: Det er lukket ildsted i stuen. siste tilsyn: 13.02.2020. Avvik: Røykløp - Plassering: -. Type: Ukjent. Produsent: Teglskorstein. Modell: 1/2-Stein Tegl. Feil på skorstein. Skorsteinens avstand til brennbart materiale er for liten. Siste utførte feiing: 24.09.2015 Medhjelper opplyser at det vil være ny eiers ansvar og for egen kostnad å bringe ildstedet i forskriftsmessig stand. Det anbefales å kontakte feier for å få utført feiing.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Ikke kjennskap til forhold knyttet til internett og tv forhold

PARKERINGSFORHOLD

Nede ved og i garasjen

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei frem til avkjørsel. Privat vei opp mot boligen, tinglyst: 29.09.1956 - Dokumentnr: 301970 - Registrering av grunn, Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:1837 Gnr:64 Bnr:9: Parsellen (Gnr 64 bnr 9) har rett til vei i fellesskap med bnr 8. Gjerdeplikten påhviler parsellen.

Privat brønn etablert. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Det er ikke oppgitt noen opplysninger om anlegget. Ny eier anbefales å få foretatt en kontroll av brønnvannet og innhente dokumentasjon. Medhjelper har heller ikke kjennskap til hvor vannkilden er plassert og eller tilstand på vannledninger og vannforsyning.

Fra og med 01.07.2018 skal alle vannforsyningssystem være registrert hos Mattilsynet. Dette gjelder også små private brønner som forsyner minst to - 2 husstander med vann. Lenke til registreringsskjemaet finnes på

www.mattilsynet.no. Betegnelsen vannforsyningssystem brukes om systemer som forsyner mer enn en enkelt bolig eller fritidsbolig med drikkevann. Ny drikkevannsforskrift kom i 2017 og den setter krav til trygt drikkevann.

Medhjelper kjenner ikke til om slik registrering er foretatt for dette anlegget. Vi anbefaler derfor at ny eier skaffer seg oversikt over hvem som har vannforsyning fra denne brønnen. Medhjelper oppfordrer videre til at ny kjøper bidrar til at fommelle krav blir oppfylt hva angår vannforsyningen. (registreringsskjema finner du hos www.mattilsynet.no - registreringen er gratis).

Lovmessige krav og definisjoner finnes i drikkevannsforskriften - <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2001-12-04-1372>

Se gjerne under § 3 samt § 17. Interessenter er herved orientert om det ovenstående

Boligens avløpsledningssystem er anlagt med septiktank. Alder på avløpsledningen er fra boligens byggeår. Septiktank ble ikke lokalisert eller kontrollert av takstmannen på befaringen. Medhjelper har ikke kjennskap til type, eller tilstand på boligens avløpssystem.

OFFENTLIGRETTSLIG PÅLEGG

Medhjelper gjør interessenter oppmerksom på følgende pålegg:

Salten brann har registrert følgende avvik:

Feil på skorstein - pipe bør pusses i kjeller.

Skorsteinens avstand til brennbart materiale er for liten - Avstand fra sotluke til brennbart materiale for liten. Tilsyn 13.02.2020.

Siste tilsyn utført 13.02.2020, siste feiing utført 24.09.2015.

Kontroll av elektriske anlegg den 27.10.2021 i Chr. Tidemanns vei 120, 8150 ØRNES. og 19.03.2025

Registrerte avvik 27.10.2021

Sikringsskap

1. Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert/ skjermet mot tilfeldig berøring. Jf. fel § 20.

Kommentar:

Det mangler avdekning over ledige sikringsplasser i sikringsskap.

Stue

2. Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig.

Jf. fel § 21.

Kommentar:

Det er monter 2 stikkontakter i jordet utgave i stua. Resten er i ujordet utgave (under vindu ved altandør og til høyre for altandør). Må byttes til ujordet utgave.

3. Anlegget ga ikke beskyttelse mot skadelige termiske virkninger. Jf. fel § 22.

Kommentar:

Varmeovn i stue er full av støv. Det er antydning til svimerker på vegg bak ovn. Ovn må skiftes eller fjernes. Soverom nord

4. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16.

Kommentar:

Soverommet har kun en stikkontakt. Det er benyttet 2 skjøteledninger i serie for å få tilførsel til varmeovn. Fjern varmeovn, eller monter opp flere stikkontakter i rommet, slik at ovn kan plugges rett i stikkontakt.

Kjøkken

5. Anlegget ga ikke beskyttelse mot skadelige termiske virkninger. Jf. fel § 22.

Kommentar:

Varmeovn på kjøkken er full av støv. Ovnen er brunsvidd og det er brentmerker på vegg. Skift ut ovn eller fjern den.

6. Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig. Jf. fel § 21.

Kommentar:

Det er monter opp to ujordede stikkontakter på kjøkkenet, resten er jordet utgave. Under vindu og på siden av benk ved gulv. Bytt til jordet utgave.

Bad

7. Utstyr/anleggsdel manglet allpolig bryter. Jf. fel § 30.

Kommentar:

Det er benyttet enpolig bryter til lys på bad (tak og speilarmatur).

Soverom Sør

8. Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig. Jf. fel § 21.

Kommentar:

Det er montert opp en stikkontakt i jordet utgave ved vindu på soverom sør. Stikkontakt ved gulv er i ujordet utgave. Skift stikkontakt ved vindu til ujordet utgave eller fjern den. Kjeller

9. Utstyr/anleggsdel hadde varmgang. Jf. fel § 22.

Kommentar:

Plugg til varmtvannsbereder har varmgang. Pluggen er synlig skadd. Fjern plugg og direkte tilkoble ledning til varmtvannsbereder med forankoblet bryter. DLE tillater midlertidig bytte av plugg, slik at varmtvann kan benyttes til vask av huset.

10. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16.

Kommentar:

Varmtvannsbereder og vanntrykkpumpe er forsynt med skjøteledning fra naborom. Legg opp fast installasjon til rommet, slik at trykkvannpumpe kan plugges rett i stikkontakt.

11. Kabelen var avmantlet utenfor kapslingen/dekselet. Jf. fel § 28.

Kommentar:

I tak i kjeller er det en koblingsboks som er benyttet til skjøt av kabel. Her stikker jordleder og en annen leder ut av boksen. Ledningene er heller ikke festet forskriftsmessig. Må utbedres.

Vaskerom

12. Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. fel § 9.

Kommentar:

Deksel til lysarmatur er knust.

Garasje

13. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16.

Kommentar:

Forsyningen til garasje kommer fra kjeller (kurs til varmtvannsbereder). Her var det plagget inn en tynn gummikabel som er tatt ut av ventil i kjellervegg og tilkoblet skjøteledning som var forlagt i tak (fjernet). Skjøteledningen var forlagt ned langs gangvei opp til huset. Nede ved portstolpe var den sammenskjøtet med en PFSP 2 x 2,5 mm. (jordkabel). Herfra var kabel forlagt åpent ned til garasje og tatt inn i garasje via garasjeporten. På enden av jordkabelen var det montert en plugg for gummikabel.

Herfra var det fordelt med skjøteledning til garasjeportåpnerne. Det er ca. 65 meter med kabel mellom hus og garasje. Det var målt 0,02 Mohm i isolasjonsresistans på kabelen oppe i kjelleren. Kabelen ble frakoblet og tillates ikke tilkoblet.

Skal garasje ha strøm, må dette utføres på en forskriftsmessig måte. Nåværende kabling må fjernes.

Tilsynsrapport 19.03.2025: 19.03.2025 - Andreas Stensland
Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det

kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Kontroll av elektriske anlegg den 19.03.2025 i Chr.

Tidemanns vei 120, 8150 ØRNES.

Registrerte avvik:

Kjeller

1. Isolasjonsresistansen på utstyr/anleggsdel var for lav. Jf. fel § 21.

Kommentar: Gjelder skjøteledning som var tilkoblet i stikkontakt i kjeller. Skjøteledningen var ført ut gjennom ventil, ligger på bakken langs platting mot flaggstang for så å bli skjøtet inn mot en

kabel ved inngangsparti til eiendommen. Salten

Eiendomsmegling AS er informert om at skjøteledning er frakoblet og samtykket i det. Frakoblet.

Til utførende elektroinstallatør: Påviste feil/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av el-virksomhet som er godkjent av DSB. Melding om

utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Meløy Nett AS sin rettemeldingsportal, <https://sanako.io>

Medhjelper gjør oppmerksom på at kurs 8 er frakoblet og at ny eier må få en autorisert elektriker til å gå gjennom det elektriske anlegget og eventuelt bringe el- anlegg i forskriftsmessig stand

Ny eier påtar seg ansvaret og risikoen for å utbedre nevnte feil og mangler.

BEBYGGELSE

Området er bebygget med frittliggende eneboliger

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Reipå skole 3,7km - Ørnes skole 4,1km - Meløy videregående skole 4km

Reipå barnehage 4km - Neverdal barnehage 10,4km

Fra hjemmesiden til Meløy kommune: På tur i meløy:

Meløy har en storslagen og variert natur, som gir muligheter for flotte turopplevelser. La oss ta deg med på kjente og ukjente stier og tråkk i Meløys vakre fjellverden. Her finnes turer for fjellgeita, og turer for familien, turer for den

fiskeglade og turer for livsnyteren. Alle gjør de godt for både kropp og sjel.

Mange barnefamilier er flinke å gå Fjelltrimmen i Meløy, men vi vet at dette ikke alltid er lett med små barn.

Barnetrimmen er en TellTur-konkurranse for barn i alderen 0-10 år. Turene er lettgåtte, hvor selv de minste kan være med. Barnetrimmen har 15 turmål rundt om i Meløy kommune. På hvert turmål vil det henge en rød vanntett pose med en barnebok oppi. Det vil også være fine tekster og dikt til de voksne. Du finner en ny bok ved hver turpost. Vær flink og lukk posene godt igjen etter bruk, slik bøkene holder seg tørre.

Fjelltrimmen: Det er 18 ulike turmål i Fjelltrimmen. Hvert turmål har en kode på turkassa som dere skal registrere på Fjelltrimkortet deres sammen med datoen for besøket. Besøker du som voksen 10 eller flere av turmålene får du årets Fjelltrimfat. Er du over 75 år eller barn (t.o.m. året du fyller 10 år) skal du besøke 6 eller flere turmål for å få fat. Du blir superfjelltrimmer hvis du som voksen går 16 turer, eller er over 75 år og barn og går 12 turer.

Meløy har et rikholdig tilbud av fritidsaktiviteter. For lettere å få oversikt over de ulike tilbudene har kulturkontoret produsert brosjyren "Fritidstilbud i Meløy". Her finner du oversikt over de lag og foreninger som finnes i kommunen. Vi henviser videre til hjemmeside eller facebookside for lag og foreninger som har dette. For de øvrige opplyses det om kontaktpersoner. Ta direkte kontakt med laget/foreningen for å få flere opplysninger om tilbudene, tidspunkt, deltakeravgifter osv.

Besøk Meløy kommune sin hjemmeside som inneholder mye og god informasjon om barnehage, skoler, friluftsliv og kultur i Meløy

www.meloy.kommune.no

SKOLEKRETS

Meløy

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Daglige bussavganger. Buss-stopp Gjerset 0,1km

ADGANG TIL Utleie

Det er kun registrert en boenhet på eiendommen. Eiendommen/boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål, forutsatt at forskriftsmessige forhold ved eiendommen er brakt i orden.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det Meløy kommune opplyser foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan ikke dokumenteres. Eiendommen har imidlertid vært i bruk siden 1955.

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.

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 lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger bygningstegninger. Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bod i 1. etasje som er omgjort til del av stuen. Da innredning av bod til stue ikke er omsøkt og godkjent, er bruken av dette rommet ulovlig. Medhjelper har ikke kjennskap til om dette tidligere har vært omsøkt. Vi anbefaler ny eier om å ta kontakt med Meløy kommune for å få orientering om hva som må gjøres for å eventuelt få tiltaket godkjent. Ny eier orienteres herved om forholdet og løper selv ansvar og risiko for om omtalt ombygging kan bli godkjent.

RADONMÅLING

Radonmåling er ikke foretatt. 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

1. etasje: Gang/hall med trapperom, vaskerom kjøkken og stue. Fra stuen er det utgang til balkong.
2. etasje: Gang med trapperom, 2 soverom, bad og kott.
Kjeller: Kjellerrom med lav takhøyde.

STANDARD

Frittliggende bolig oppført trolig i 1955 og utbygget i 1981. Tretrapp opp til et stort terrasseareal ifbm. hovedinngangspartiet.
1 etasjen er med gang/hall med trapperom

Kjøkkenet har innredning med hvite profilerte fronter. Vinklet innredning med sort spettet benkeplate med nedfelt oppvask kum. Kjøkkenet er slit

Vaskerom. Rom i 1. etasje som fremstår som et vaskerom. Sluk i gulv og støpt gulv uten membran. Malte vegger. Synlige vannrør på vegg, og inkassing på rør som går til badet på loftet. Vaskerommet er innredet med skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.

Stuen har laminat på gulv, mdf-plater og panel på vegger. utgang til terrassedel som trenger totalrenovering

2 etasje er med gang, 2 soverom og bod.

Bad i 2. etasje med gulvbelegg, fliser opp til brysthøyde og malt trepanel. Innredning med dusjkabinett, Helstøpt servantinnredning med speil over vask. Gulvmontert toalett. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Ved hulltaking oppstod en vannlekkasje, som raskt ble utbedret.

Gulvflater i boligen er med laminat og belegg. Smartpanel, malte tynnplater og slette malte vegger. Slette tak og takplater i himling. Ildsted i stuen og elektrisk oppvarming.

Bereder er plassert i krypkjeller sammen med stoppekranen.

Boligen er å betrakte som et totalt renoveringsobjekt. Vi henviser til vedlagte tilstandsrapport for detaljer og spesifikasjoner
Boligen er ryddet og rengjort og vil ikke bli ytterligere ryddet og rengjort før overtakelse.

Garasjen er plassert på eget Bruksnummer, omtrent 25 meter fra egen eiendom. Garasjen er oppført i murt Leca og bindingsverk. Pappshingel på taket. Rimelig god standard. To leddporter i stål tilkoblet elektrisk åpner. Hemsøsning med adkomst fra oppside av bygg. Skade på bakmur i Leca. Frost spreng på bakvegg. Liten skade på fremvegg i trevegg etter en liten kollisjon. Sleng ledningen som gir strøm til bygget er fjernet, ikke godkjent løsning.

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 skrevet: «orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper» som er vedlegg til budskjemaet

AREALER

BRA - i: 82 m²

BRA - e: 53 m²

BRA totalt: 135 m²

TBA: 20 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 12 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 54 m² Hall m/trapp, vaskerom, kjøkken, gang, stue

2. etasje

BRA-i: 28 m² Gang m/trapp, bad, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m²

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Det foreligger ikke tegninger av boligen. Det foreligger ikke tegninger av garasjen. Medhjelper gjør oppmerksom på at det foreligger tegninger av bolig, men at disses ikke stemmer overens med dagens bruk

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.

Brannceller: Er det påvist synlige tegn på avvik i

branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Nei

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført

håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til
rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 550 000,-

VERDITAKST

Kr 550 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 7 991,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Meløy kommune opplyser følgende: Setiktømming kr. 1.284.-pr. år. Feeiing kr. 439.-pr. år. Eiendomsskatt bolig kr. 1.795.-, pr. år. Eiendomsskatt garasje kr. 794.-, pr. år. IRIS(renovasjon) opplyser at boligen i dag ikke er bebodd og at minimumsgebyr for bebodd eiendom er på kr. 3.679.-, pr. år. Ny eier må selv kontakte Iris for å inngå avtale om renovasjon
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kommunale avgifter er oppgitt for 2025 og at de disse kan være øket noe for 2026.

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 2 589,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Det er oppgitt eiendomsskatt på kr. 1.795.- for boligen og kr. 794.- for garasjen. Medhjelper tar forbehold om at satser kan endres og ber om at ny eier selv tar kontakt med Meløy kommune for å få fastsatt korrekte verdier.

INFO VANNAVGIKT

Medhjelper opplyser at vi ikke har noen kjennskap til

vannavgift for privat vann.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 384 832,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 539 326,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Ligningsverdi er hentet fra skatteetaten og gjelder for 2023. Eiendomsmegler gjør oppmerksom på at oppgitt formuesverdi kan være feil.

Eiendomsmegler tar derfor forbehold om at oppgitte ligningsverdi kan være feil og ny eier må kontakte skatteetaten for å få fastsatt korrekt verdi.

Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra inntektsåret 2026 Formuesverdi kan beregnes opp til/skal ikke overstige:
• Primærbolig: 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi. • Sekundærbolig: 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi. Med primærbolig menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærbolig menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter. Ta gjerne kontakt om du har spørsmål

OMKOSTNINGER

kr. 550 000,- (Prisantydning)

kr. 13 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 14 840,- (Omkostninger totalt)

kr. 564 840,- (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, iht. rettskraftig stadfestkjennelse. Medhjelper kan fastsette dato for innbetaling av kjøpesum med omkostninger, etter at det foreligger rettskraftig stadfestkjennelse. Kontakt medhjelper for informasjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1837/64/8:

12.11.1955 - Dokumentnr: 302463 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning Med flere bestemmelser

"Sjøtomten har rett til 3m bred vei til hovedveien. Parsellen har rett til å grave vann- og kloakk, samt legge vann- og kloakkledning over hovedbrukets grunn (gnr 64 bnr 1) etter påvisning av grunneier."

17.08.1956 - Dokumentnr: 301666 - Bestemmelse om veg
Vegvesenets betingelser vedtatt . "Mulig ulempe for avkjørselen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørselen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o.l. som hindrer oversikten og som ikke fjernes etter forlangende herom. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørselen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby - eventuelt flytte den til anvist sted. Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning."

29.09.1956 - Dokumentnr: 301970 - Registrering av grunn,
Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1837 Gnr:64 Bnr:9 Med flere bestemmelser

Parsellen (Gnr 64 bnr 9) har rett til vei i fellesskap med bnr 8. Gjerdeplikten påhviler parsellen.

23.09.1957 - Dokumentnr: 301870 - Bestemmelse om kloakkledning. Vegvesenets betingelser vedtatt

Tillatelse til å legge kloakkledning gjennom kystriksveien.

"Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.

Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.

Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget - eventuelt fjerne det - som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig."

27.11.1979 - Dokumentnr: 7319 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1837 Gnr:64 Bnr:14

Sjøtomten utskilt og solgt.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

13.01.2026

FORSIKRINGSSKAP

Ikke kjennskap til om eiendommen er forsikret

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Det gjøres spesielt oppmerksom på at energimerking er foretatt med bakgrunn i takstopplysninger og at denne derfor kan være mangelfull eller feil

Plantegninger:

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

Vi har mottatt områdeanalyse og følgende datatreff er registrert:

100-meter belte kyst - Aktsomhetskart for snøskred - Aktsomhetskart for steinsprang - Faresonekart for skred i bratt terreng - FKB-AR5 - Løsmasser N50/N250 - Marin grense - Mulighet for marin leire - Naturtyper i Norge, landskap - Reindrift reinbeitedistrikt - Reindrift reinbeiteområde - Reindrift sommerbeite årstidsbeite - Reindrift vårbeite årstidbeite - Reindrift vinterbeite årstidbeite
se vedlagte områdeanalyse for spesifikasjoner.

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 tinglysing 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 kontraktsignering, og før overtagelse. 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.

DØDSBO

«Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse.

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

04.02.2026

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

MEGLERS VEDERLAG

Vederlaget reguleres iht tvangsfullbyrdsloven 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 tvangsfullbyrdslovens regler.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

SENTRALE LOVER

Forhold til avhendingsloven mot tvangsfullbyrdsloven: Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt. Det er tvangsfullbyrdslovens 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. Tvangsfullbyrdelsesloven 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 deknings salg 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, 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.

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



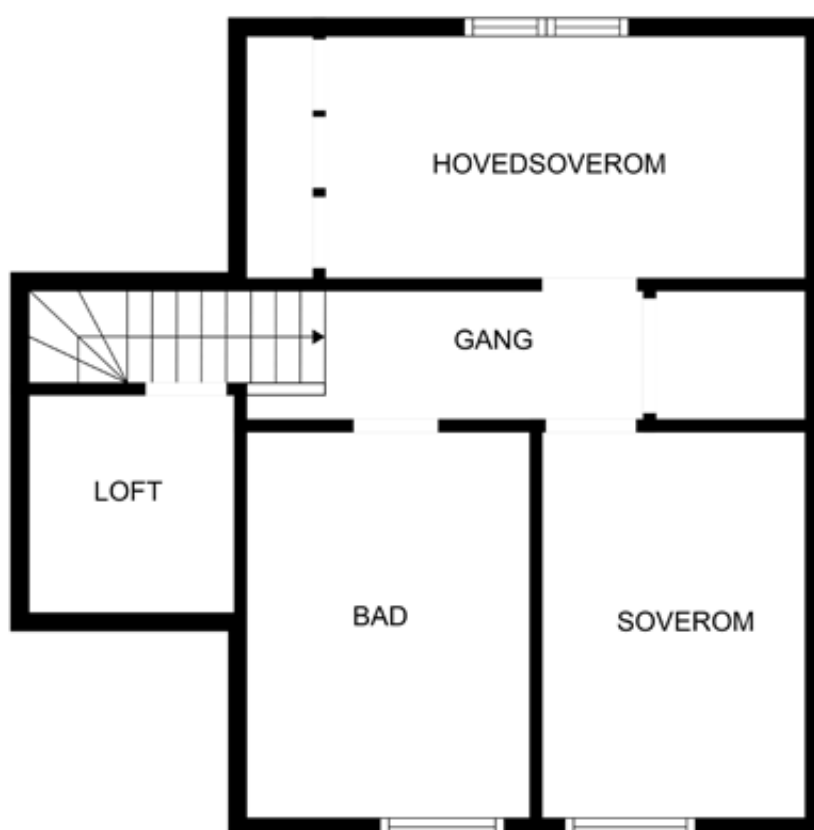
MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Plantegning



MÅL BEREKNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VERE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Plantegning



MÅL BEREKNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VERE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

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

CHR. TIDEMANNS VEI 120

Tilstandsrapport
Nabolagsprofil
Matrikkelinormasjon begge eiendommer
Tegninger
Tillatelser
Planstatus m/kartutsnitt
Grunnkart 64-8
Eiendomskart 64-24
Kommunale gebyrer
Informasjon fra Salten brann
Energiattest
Tilsynsrapport EL - 2021
Områdeanalyse
Budskjema
Orientering til kjøpere om
tvangssalg ved medhjelper

Tilstandsrapport



Enebolig



Chr. Tidemanns vei 120 , 8150 ØRNES



MELØY kommune



gnr. 64,64, bnr. 8,24, snr. 0,0

Markedsverdi

550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 12.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 18910-1483

Referansenummer: KN1988

Foretak: Takstmann Ørjan Li AS

Takstingeniør: Ørjan Li



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.

Takstmann Ørjan Li AS

Rapportansvarlig



Ørjan Li

oerjanli@online.no

971 70 782



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 fuktøk.

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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende bolig oppført trolig i 1955 og utbygget i 1981.
Andre utbygg er ikke søkt om. Bygningen fremstår med store renoveringsbehov.

STANDARD FORØVRIG:

Laminat og belegg på gulv. Smartpanel, malte tynnplater og slette malte vegger. Slette tak og takplater i himling.

OPPVARMING:

Ildsted i stuen og elektrisk oppvarming. Bereder er plassert i krypkjeller sammen med stoppekranen.

VENTILASJON:

Mekanisk avtrekk fra komfyrplass. Naturlig ventilasjon, Åpningsbare vinduer, enkelte veggventiler

Enebolig - Byggeår: 1955

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i 2. etasje med gulvbelegg, fliser opp til brysthøyde og malt trepanel. Innredning med dusjkabinett, Helstøpt servantinnredning med speil over vask. Gulvmontert toalett.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Ved hulltaking oppstod en vannlekkasje, som er utbedret.

Vaskerom

Rom i 1. etasje som fremstår som et vaskerom. Sluk i gulv og støpt gulv uten membran. Malte vegger. Synlige vannrør på vegg, og inkassing på rør som går til badet på loftet. Vaskerommet er innredet med skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Bolig har eget kjøkkenrom med innredning med hvite profilerte fronter. Vinklet innredning med sort spettet benkeplate med nedfelt oppvask kum. Kjøkkenet er slitt

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Den er plassert i krypkjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er sterkt skrånende og det er etablert en del forstøtningsmur.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	135 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	94 m ²
Totalpris	550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 750 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

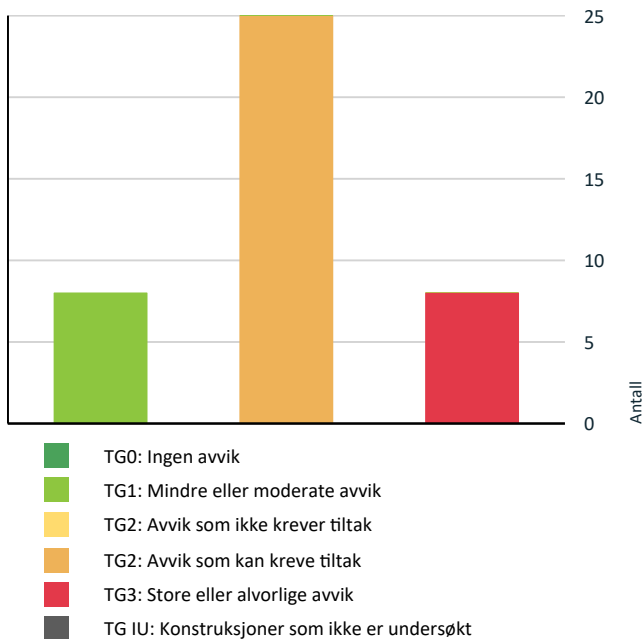
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

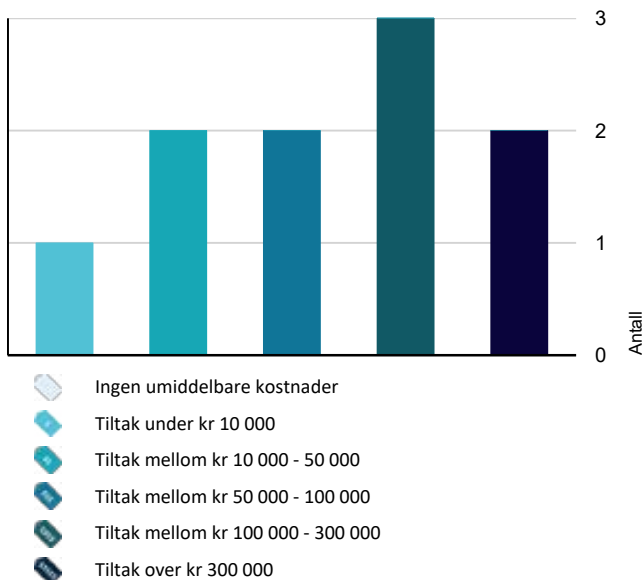
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takteking - tilbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - Adkomst trapp. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! 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 > Markterrasse. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

 Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

 Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår

1955

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Annen takst

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekke med naturskifer fra byggeår, tilstand på innfestinger usikker - nedfall av takstein kan forekomme. Slitasje på overflater og slitasje på lekter og rust på innfestninger. (spiker). Takutbygg med galvaniske plater som er løst festet til underlaget og med svak tilpassing. Har en del rust.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Gjenværende levetid på tak er overgått og taket bør byttes innen kort tid. takoverflater har redusert styrke, som et resultat av mekanisk påkjenning av vind, frost og sollys.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Taktekking - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Rust og svak innfesting. Ikke etablert takrenner. Taket dekker svalgang og tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Nedløp og beslag

Taktekke mangler takrenner og snøfangere. Takrenner på et utbygg, men ikke spillblekk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler takrenner på det meste av taket. Beslagarbeidet mot tak/vegg er dårlig utført og det er fare for vanninntrengning, til dels vannskader allerede.

Konsekvens/tiltak

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

Takrenner bør etableres, og snøfangere bør være på plass på hele taket. Overgangs beslag bør byttes ut.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Boligen har to tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Råte registrert på tilbygget stue. Utvidelse av stue mot terreng er med svak tilstand

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Skråtak i 2. etasje, og et lite kaldloft. Adkomst via luke uten integrert stige. Taket er konstruert med sperrebukker og (åstak konstruksjon). Noe svak konstruksjon. Det er benyttet noe gjenbruks materialer - vanlig ved byggeår. Det er synlig isolasjon, utildekket. Usikker på om det er isolert i skråtak eller om luftingen der er ivarettatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er noe råte på vinds kier og i tilknytning til dem.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Ved skifte av yttertak kan eventuelle råteskader utbedres.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra ulike årstall. Vinduer fra 1976, 1981,82,88, 1993, og kjellervinduene er fra byggeår.

Årstall: 1976

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer fra ulike årstall, og er med svak tilstand. Noen glass er punktert. Malings slitasje og trege beslag. Kjellervinduene er råteskadet. Glasset i et kjellervindu er borte.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Dører

Bygningen har en nyere malt hovedytterdør med ødelagt lås. Verandadør fra 1981 med tre lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørbladet er skadet etter bruk av brekkjern for å komme inn. Usikker på om noe av dette kan benyttes igjen. Verandadøren er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget lufterveranda med utgang fra stuen i tilbygget. Verandaen er ødelagt og det er en del råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Markterrasse.

Markterrasse etablert ved hoveddøren. Bygget opp med forstøtningsmur. Pålagt spaltegulv.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 2 Utvendige trapper

Interne trapper rundt boligen i støpt betong.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Mangler noe rekkverk og håndløpere. Småskadet trinn.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



TG 3 Utvendige trapper - Adkomst trapp.

Adkomst til eiendommen via støpte trapper som har skader.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Trappetrinn mangler og er elles skadet.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater har slittasjer etter bruk, og noe skader etter røff bruk.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er råteskader på bjelkelag i utbygg. Samt skjulte råteskader ved ytterveggen/gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er benyttet gjenbruks materialet med ujevn kvalitet. Råteskader på bjelkelaget på utbygg. Inngangsparti med utbygget stue, der er gulvet etablert som ringmur eller annet. Ikke mulig å komme inn under dette.

Konsekvens/tiltak

- Nye bjelker må settes inn.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Støpt sokkel i krypkjeller. Ildsted i stuen.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Utvendig adkomst til kjellerrom. Døren inn til kjellerrommet, samt vinduene er gamle og har fuktskader. Selve kjellerrommet er i mur og støpt gulv. Vegger dels kledd med tresonitt. Om vinteren iser ytterveggene. Dør videre inn til krypkjeller, bereder og vannpumpen.

TG 1 Krypkjeller

Krypkjeller med god høyde. Adkomst via lav dør fra kjellerrommet. Støpt gulv, og tildels tørt rom. Synlige bjelker i tak. I krypkjeller er plassert stoppekrane, vannpumpe, bereder, samt avløpsrør.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører er ødelagte.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser opp til brysthøyde og malt trepanel. Taket har malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekker i fliser skyldes mekanisk skade.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0, men høy terskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

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.

Tilpassing av toalett stuss og vannledninger er utført med fare for lekkasje inn i gulv. Avløpet fra dusjkabinettet er ført via gulvet og ned i sluken.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Bad i 2. etasje med gulvbelegg, fliser opp til brysthøyde og malt trepanel. Innredning med dusjkabinett, Helstøpt servantinnredning med speil over vask. Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende.

Småskader på servanten.

Konsekvens/tiltak

- Løst klosett må festes.

Servanten har skader.



2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Vegg ventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Ved hulltaking oppstod en vannlekkasje, som er utbedret.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Rom i 1. etasje som fremstår som et vaskerom. Sluk i gulv og støpt gulv uten membran. Malte vegger. Synlige vannrør på vegg, og inkassing på rør som går til badet på loftet. Vaskerommet er innredet med skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke membran på gulv og overflater har skader.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kryp kjeller.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Bolig har eget kjøkkenrom med innredning med hvite profilerte fronter. Vinklet innredning med sort spettet benkeplate med nedfelt oppvask kum. Kjøkkenet er slitt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Den er noe skadet, og bør

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er opprinnelig av stive kobberør. Senere er anlegget komplettert med kobberør med plastkappe. Stoppekran er plassert nede i krypkjeller. Vann kommer inn i bolig via en nyere elektrisk pumpe.

Vurdering av avvik:

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

På grunn av alder er rørene slitte på grunn av bruk. Nye ledninger er montert, særlig nede i krypkjelleren og anlegget er ikke sikret og bærer preg av å blitt montert ufagmessig. Mangler innfesting til fast vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det meste av rør er skiftet til plast utførelse, skiftet frem til bunn ledningene i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Usikker på hvor kloakklufteringen er utført. Det er benyttet rørdeler fra ulike tidsepoker og ulike plastmaterialer. Rørene er ikke festet fast til fast underlag.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Den er plassert i krypkjeller.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Registrert en del rust.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Diverse sleng ledninger i kjeller. Småskade elektriske kontakter og ledninger. Det finnes en tilsynsrapport fra 2021, der avvik ikke er lukket og fra 2025 er det kommet krav om at sleng ledningen ned til garasjen skal kobles i fra.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. 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?
Ja Det foreligger krav om å koble sleng ledningen til garasjen fra boligen. Viser til rapport fra el-kontroll.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Diverse sleng ledninger i kjeller, småskade elektriske kontakter og ledninger.

Branntekniske forhold

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

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

Brann meldere og slukkeutstyr må kompletteres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen drenering. Avrenning over fjell, med Ikke registrert fukt i krypkjeller, men en del fukt inn under tilbygget.

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.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og betong stein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Skade på murpuss på tørr stablet mur under markterrassen. Utrasing av betong på den støpte forstøtningsmuren mot adkomstvei. Lab betongmur på oppside av bygg haller utover, og har noen sprekker. Muren er også fundament for takoverbygg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Terrengforhold

Tomten er sterkt skrånende og det er etablert en del forstøtningsmurer.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast eller annet. Det er septiktank med (ukjent) overløp løsning. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Selve brønnen er ikke lokalisert. Vet ingenting om denne.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er kanskje fra 1955. Det er opplyst om at denne er plassert på nedside av fylkesveien.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Septiktanker er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak

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

Vet ingenting om denne

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Antatt.

Standard

Garasjen er plassert på eget Bruksnummer, omtrent 25 meter fra egen eiendom. Garasjen er oppført i murt Leca og bindingsverk. Pappshingel på taket. Rimelig god standard. To leddporter i stål tilkoblet elektrisk åpner. Hemsøsning med adkomst fra oppside av bygg.

Vedlikehold

Skade på bakmur i Leca. Frost spreng på bakvegg. Liten skade på fremvegg i trevegg etter en liten kollisjon. Sleng ledningen som gir strøm til bygget er fjernet, ikke godkjent løsning. Den er også lagt over naboeiendommen. Må ha tillatelse av grunneier til dette.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

94 m²/82 m²

Enebolig: 2 Gang, Bad, 2 Soverom, Hall m/trapp, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 41 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 550 000

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 750 000

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

550 000

Konklusjon markedsverdi

550 000

Markedsvurdering

Beskrevne bolig er beliggende overfor fylkesveien nord for Ørnes. Nærområde er bestående av boligbebyggelse. Adkomst via felles avkjørsel. Etablert parkering ved egen garasje. Bolig omhandler en mindre bygning oppført på 50 tallet og tilbygget med større stue i 1981. Det er akkumulert større vedlikeholds mangler på alle bygningsdeler. Det bør skiftes tak og takrenner. Råteskade på bordkledning og det er en del råteskader på gulvkonstruksjoner. Behov for å reparere noe på forstøtningsmurene. Sentral beliggende eiendom med kort vei til butikker og sentrumsbebyggelse.

Sammenlignbare salg										
EIENDOM				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1	Chr. Tidemanns vei 104 ,8150 ØRNES	110 m²	1954	4 sov	19-08-2020	1 550 000	1 800 000		1 800 000	16 364
2	Chr. Tidemanns vei 116 ,8150 ØRNES	229 m²	1983	4 sov	09-06-2020	3 390 000	2 750 000		2 750 000	12 009
3	Chr. Tidemanns vei 32 ,8150 ØRNES	84 m²	1937	4 sov	15-09-2021	910 000	910 000		910 000	10 833
4	Storhammarn 15 ,8150 ØRNES	94 m²	1952	3 sov	22-03-2022	970 000	950 000		950 000	10 106
5	Chr. Tidemanns vei 122 ,8150 ØRNES	104 m²	1955	3 sov	23-01-2023	700 000	550 000		550 000	5 288

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	490 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	190 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	490 000
------------------------------------	------------	----------------

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.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	750 000
--	------------	----------------

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

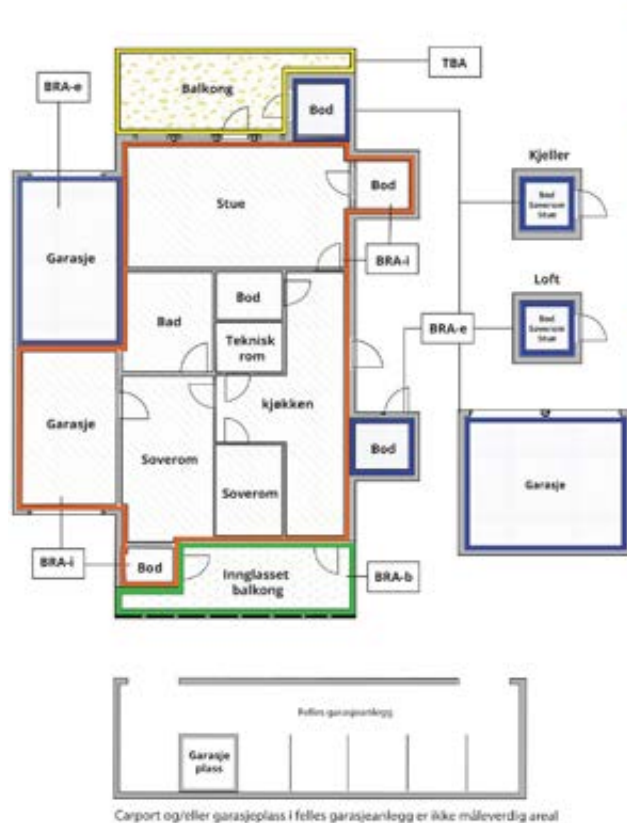
Hva er måleverdig areal?

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)
Ekstern 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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	28			28			28
1. Etasje	54			54	20		54
Kjeller		12		12		30	42
SUM	82	12			20	30	124
SUM BRA	94						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	82	12
Garasje	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Ørjan Li	Takstingeniør
	Asbjørn Ingebrigtsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1837 MELØY	64	8		0	533.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Chr. Tidemanns vei 120

Hjemmelshaver

Asp Bjørnar Nilssen

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1837 MELØY	64	24		0	91.6 m ²	Se-eiendom	Eiet

Adresse

Chr. Tidemanns vei 120

Hjemmelshaver

Asp Bjørnar Nilsen

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra riksvei. Videre adkomst over felles innkjørsel. Parkering ved garasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
675 000	2022	Tvangssalg

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2025	Denne er oppgradert med befaring. Befart også den 2.26.2025.
2	20.01.2026	

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 slitasjegrad: 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 opmålingen 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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](#)

Nabolagsprofil

Chr. Tidemanns vei 120 - Nabolaget Ørnes nord/Skipperbyen - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Gjerset	1 min
Linje 200, 436, 442	0.1 km
Bodø lufthavn	1 t 41 min

Skoler

Spildra skole (1-7 kl.)	7 min
186 elever, 14 klasser	5.3 km
Ørnes skole (8-10 kl.)	5 min
146 elever, 10 klasser	4.1 km
Meløy videregående skole - Avdeling ...	6 min
120 elever, 5 klasser	4.5 km
Meløy videregående skole	23 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

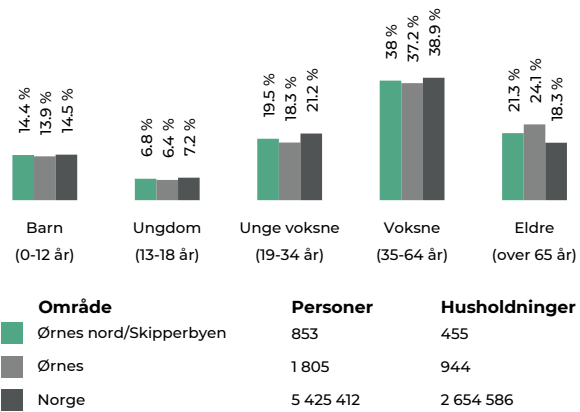
Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Reipå barnehage (1-5 år)	5 min
39 barn	4 km
Utsikten barnehage (0-5 år)	13 min
92 barn	10.9 km
Storvik barnehage (1-5 år)	16 min
7 barn	18.3 km

Dagligvare

Coop Extra Ørnes	3 min
Spar Ørnes	3 min
PostNord	2.6 km



Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået

Lite støynivå 93/100

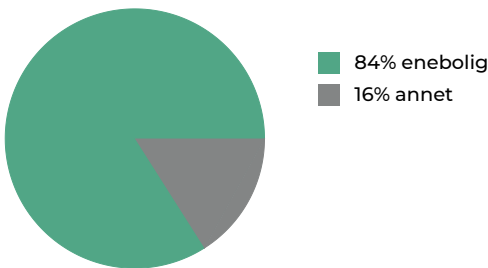
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

⚽ Reipå idrettsplass	3 min 🚶
Ballspill, fotball	3.6 km
⚽ Reipå skole	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	3.8 km
🏊 Meløy Sol- og Treningssenter	9 min 🚶

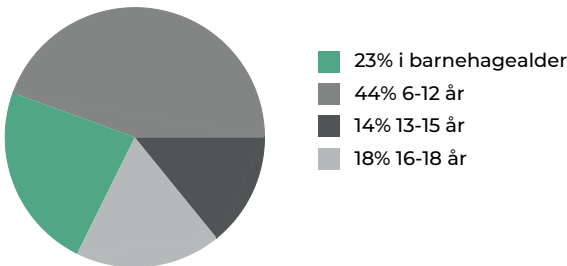
Boligmasse



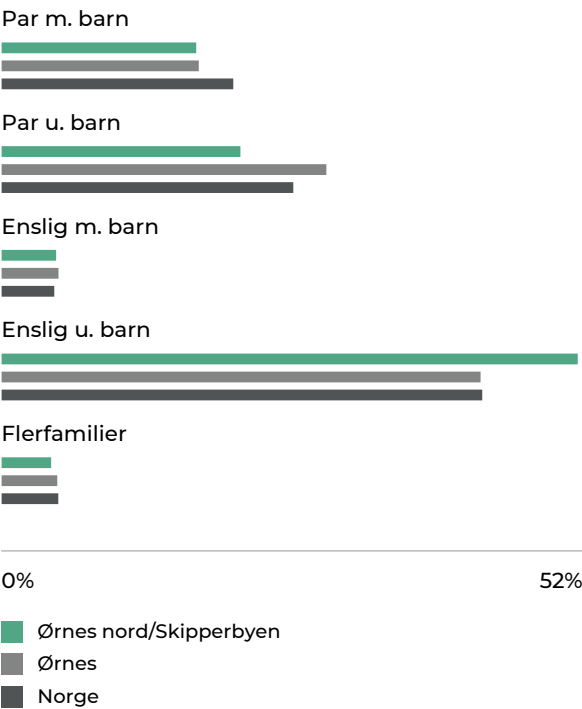
Varer/Tjenester

📍 Vitusapotek Meløy	4 min 🚶
🌿 Ørnes Vinmonopol	4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

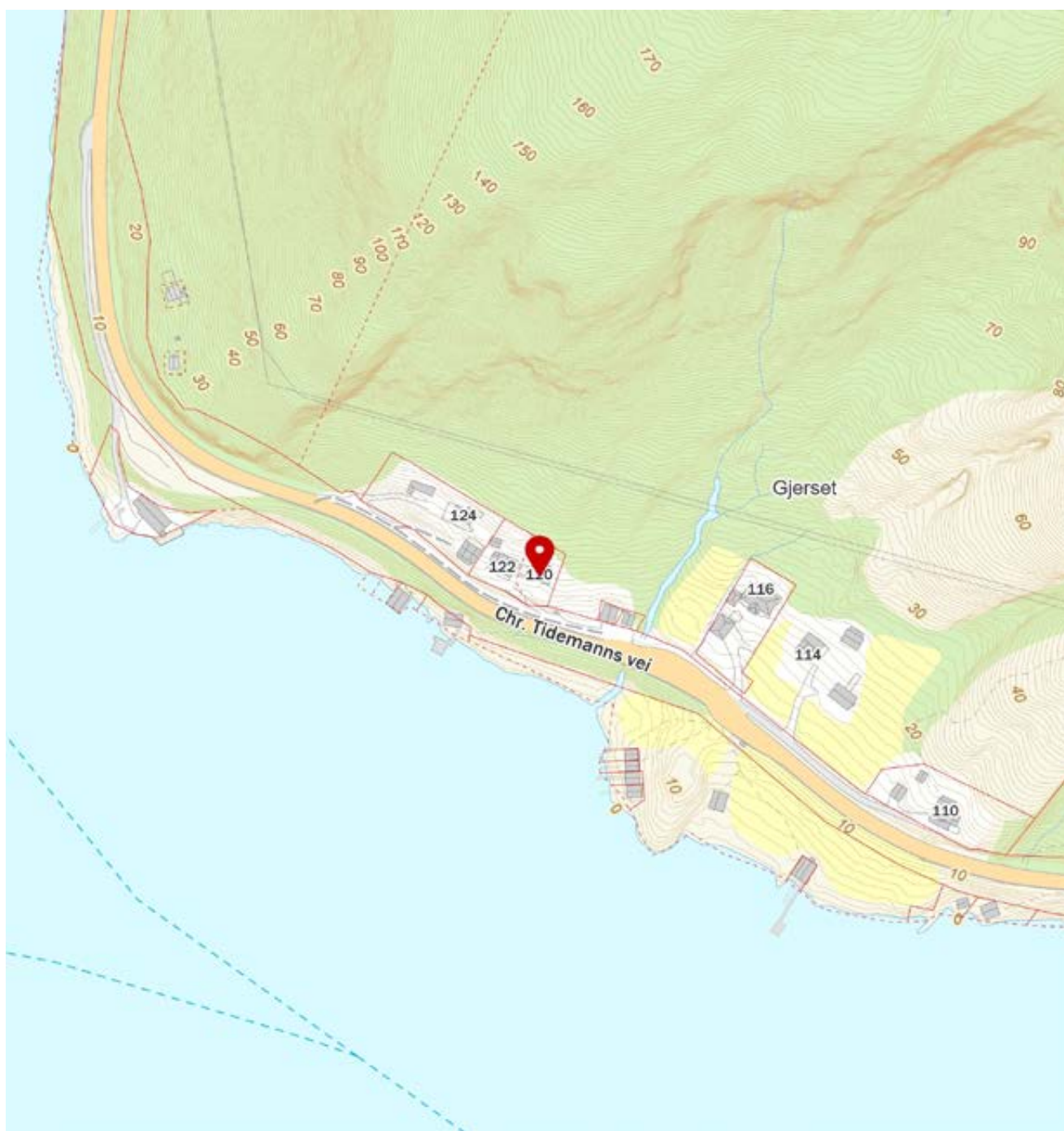
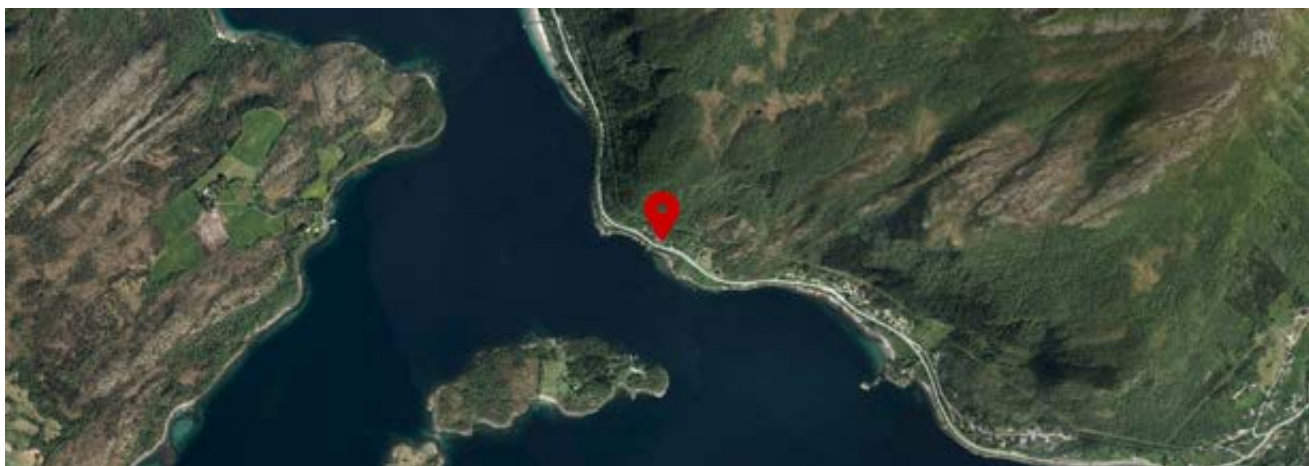


Familiesammensetning



Sivilstand

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



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1837 - MELØY
Gårdsnummer: 64
Bruksnummer: 8

Utskriftsdato/klokkeslett: 04.04.2025 kl. 09:20
Produsert av: Julie Meghedi Orbelians - Meløy
Attestert av: Meløy kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SJØLUND
Etableringsdato:	12.11.1955
Skylde:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Ja
Er seksjonert:	Nei

Tilhørende festegrunner	
Matrikkelenhet	
64 / 8 / 1	

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 64 / 8 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	533,4 m2 Ukjent grenseforløp
Beregna areal for 64 / 8 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	533,4 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	201190	ASP BJØRNAR NILSSEN			1 / 1

Oversikt over teiger								(EUREF89 UTM Sone 33)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	7418950	441334		533,4 m2	Noen fiktive grenser	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					
Skylddeling	27.11.1979					
Skylddeling			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	1837 - 64/8	-200	
			Mottaker	1837 - 64/14	200	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	29.09.1956				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1837 - 64/8	0	
		Mottaker	1837 - 64/9	0	
Skylddeling	12.11.1955				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1837 - 64/1	0	
		Mottaker	1837 - 64/8	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
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	06.12.2010				1837hof 06.12.2010
Feilretting	58/10	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	1837 - 64/1	0	
		Berørt	1837 - 64/8	0	
		Berørt	1837 - 64/18	0	
		Berørt	1837 - 67/9	0	
		Berørt	1837 - 88/1	0	

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Chr. Tidemanns vei	2301	120		Grunnkrets	0108 Torsvik-Mosvold	Nei
					Stemme-krets:	1 Reipå/Ørnes/Neverdal/Mesøy/Støtt/Bolga/Meløya	
			EUREF89 UTM Sone 33 7418948	441334	Kirkesokn:	10010501 Fore og Meløy	
					Postnr.område:	8150 ØRNES	
					Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:188 598 129

Løpenr:

Repr.punkt:Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7418948 Øst: 441334

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Enebolig

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebyggd areal:0

Bruksareal bolig:86

Bruksareal annet:0

Bruksareal totalt:86

Bruttoareal bolig:0

Bruttoareal annet:0

Bruttoareal totalt:0

Alternativt areal:0

Alternativt areal 2:0

Ant. boliger:1

Ant. etasjer:3

Vannforsyning:

Avløp:

Har heis:Nei

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

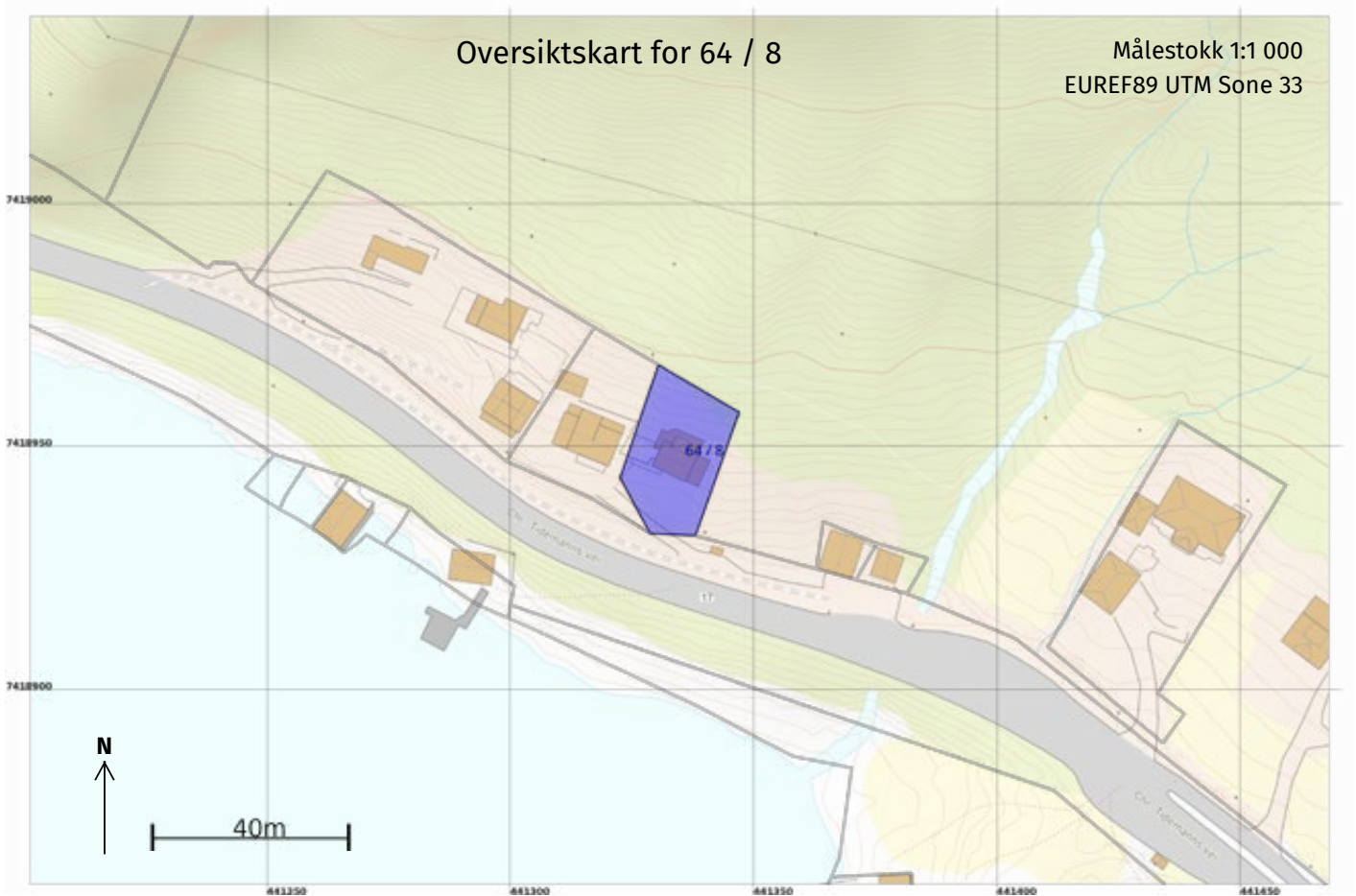
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	22	0	22	0	0	0	0	0
H01	1	39	0	39	0	0	0	0	0
U01	0	25	0	25	0	0	0	0	0

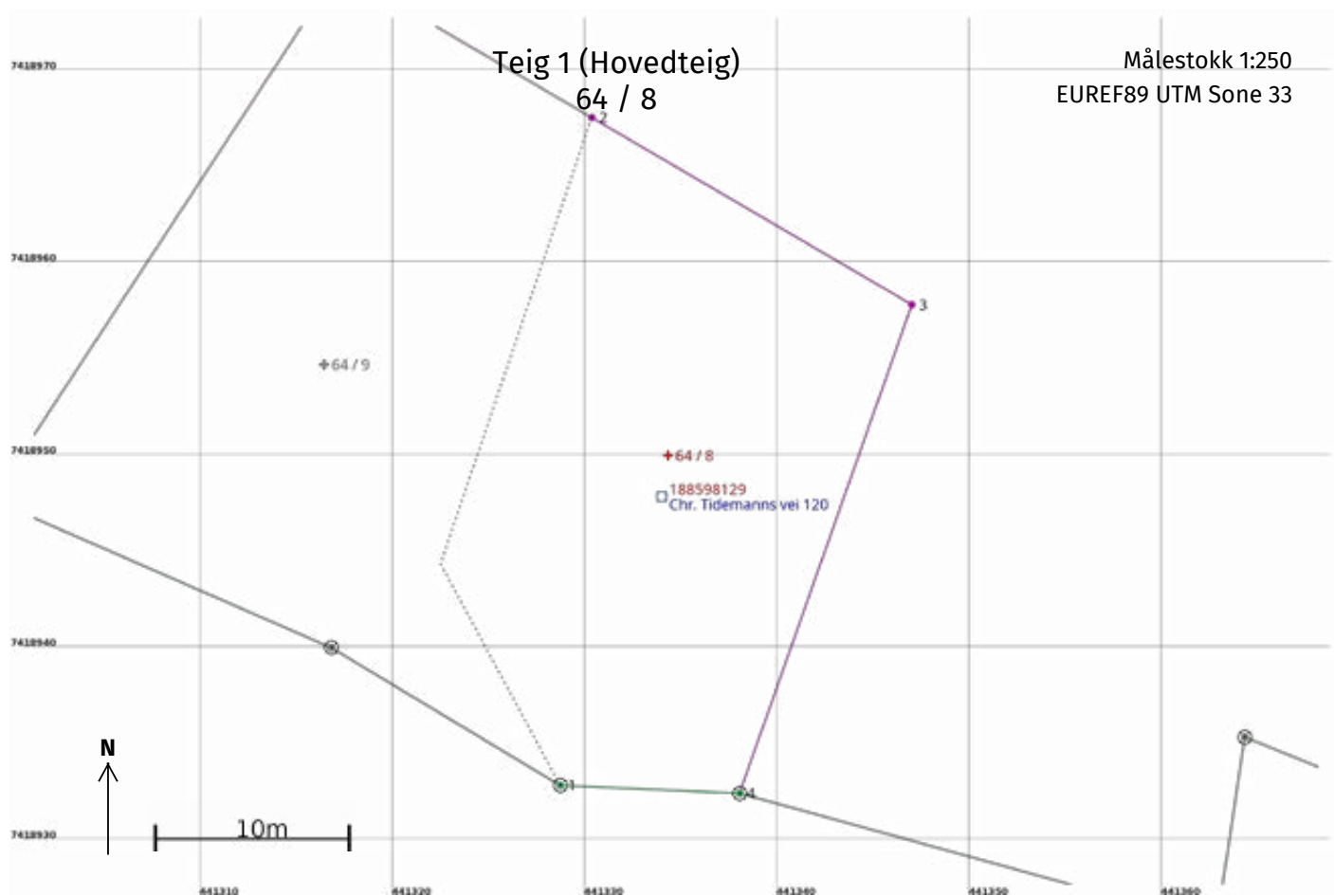
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2301 Chr. Tidemanns vei 120	H0101	Bolig	86	0		0	0	64/8

Oversiktskart for 64 / 8

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33





Areal og koordinater

Areal: 533,4 Arealmerknad: Noen fiktive grenser
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7418950 Øst: 441334

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7418933,00	441328,73	37,56	Offentlig godkjent grensemerke Hjelpelinje fiktiv grense	10 Terrengmålt	13	
2	7418967,69	441330,36	19,25	Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	7418957,97	441346,98	26,91	Geometrisk hjelpепunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
4	7418932,59	441338,04	9,32	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	



Utvalgsriterier 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: 64 Bnr: 8 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
188 598 129			Tatt i bruk	111 Enebolig	Bolig	1	86	0	86	0	0	0
Datoer: Rammetillatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest Tatt i bruk							Utgått/ revet		Nord	Øst	Bebygd areal	
									7418948	441334	0	
Etasjeplan		Etasje	Antall boenheter	----- Bruksareal -----			----- Bruttoareal -----					
				Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt			
Hovedetasje		2	0	22.0	0.0	22.0	0.0	0.0	0.0			
Hovedetasje		1	1	39.0	0.0	39.0	0.0	0.0	0.0			
Underetasje		1	0	25.0	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0			
Bruksenhet		Type	Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse		Matrikkelenhet	
H0101		Bolig	86	0			0	0	2301 Chr. Tidemanns vei 120		1837 - 64/8	
Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:												
Rolle	Status	Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse		Andel		
Hjemmelshaver	Død	201190		ASP BJØRNAR NILSSEN						1 / 1		

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	91.6
Etablert dato	07.12.2010	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom	10.11.2010	Jnr. 58/2010	Tinglyst	64/1 (-91,6), 64/24 (91,6)
Oppmålingsforr.	06.12.2010	Mnr. 89/2010	10.12.2010	64/16, 64/18, 88/1

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7418929.68	441369.27		Ja	91.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ASP BJØRNAR NILSSEN F201190*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300254001		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Meldingssak tiltak fullført (MF)	24.01.2014

1: Bygning 300254001: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Meldingssak tiltak fullført 24.01.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	57
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	57
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	RTA Bolig	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	13.10.2011	27.10.2011	
Meldingssak tiltak fullført	24.01.2014	24.01.2014	

Bruksenheter

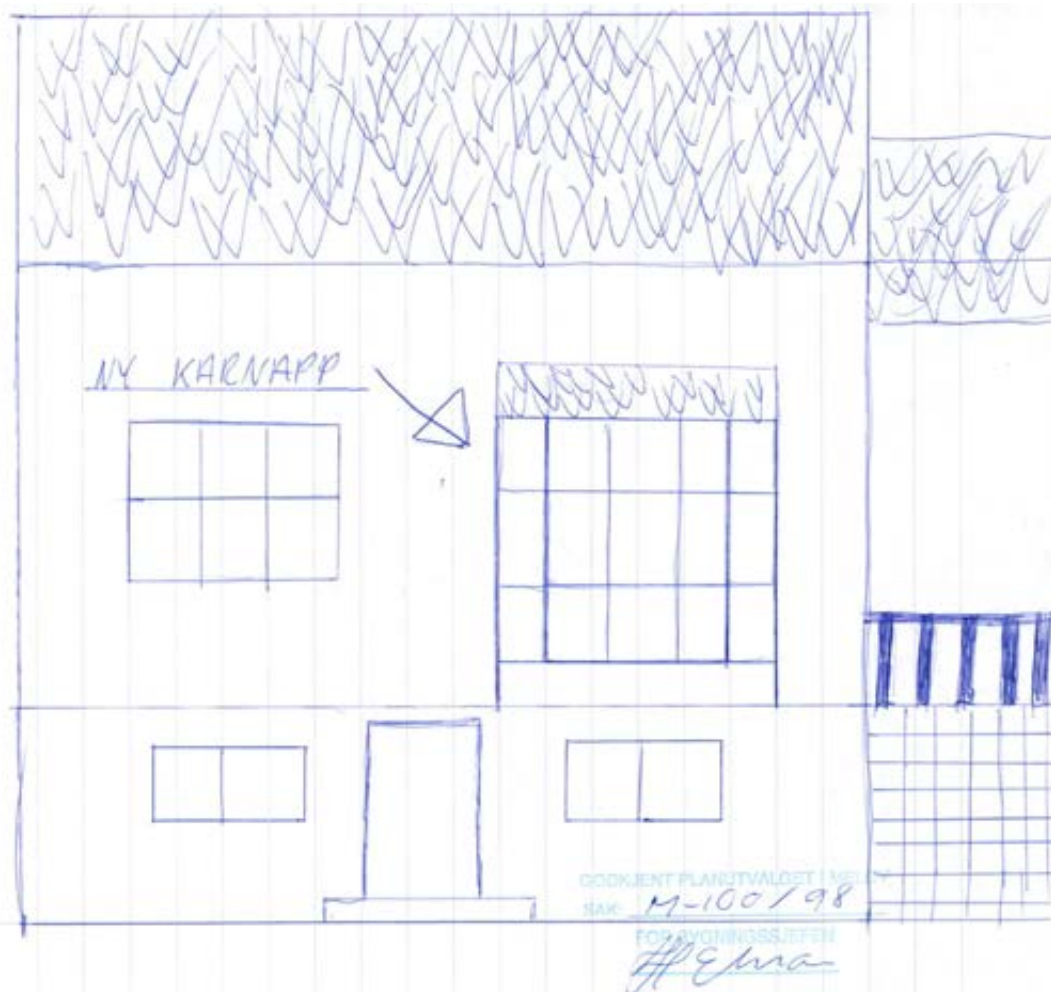
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	64/24	-	-	-	-	-

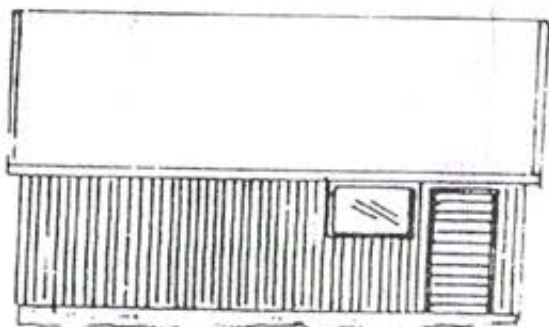
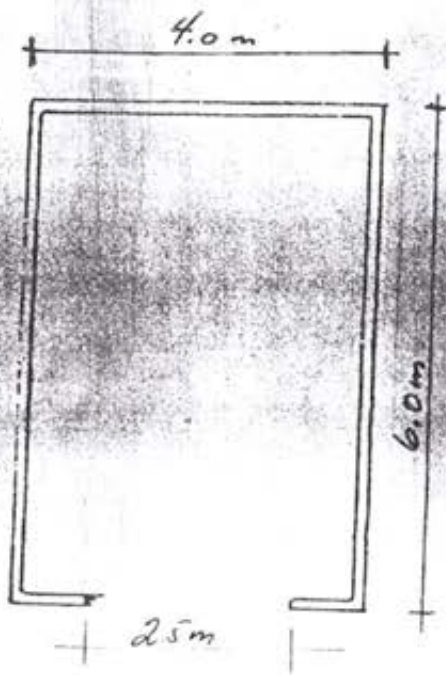
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	12	12	0	0	0
H01	0	0	45	45	0	0	0



FASADE TEGNING
CHR TIDEMANS VEG 120





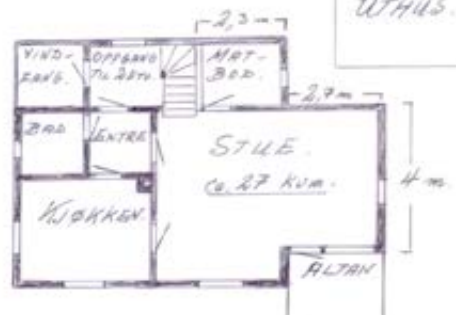




NAVERENDE GRUNNPLATZ ~ ca 35 KVM.



FRONTEN TIL HØYRE



UTHUS.



FRONTEN TIL VÆNSTER



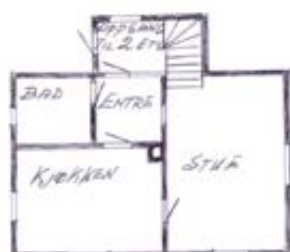
FRONTEN TIL HØYRE

GODT TIL
JOHAN GJØRSTAD →

MÅLSTOKK 1:100

ALF SOLBERG,
GJØRSTAD, ØRNES.

ADG. : JORDREKSTUN. K.,
SØND - BODØ.



NABERENDE GRUNDFLÅTE -
ca. 35 Kvm.



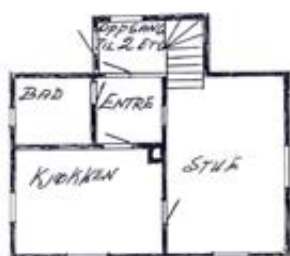
TILBYGGT GRUNDFLÅTE
ca. 49 Kvm.

UTHUS.

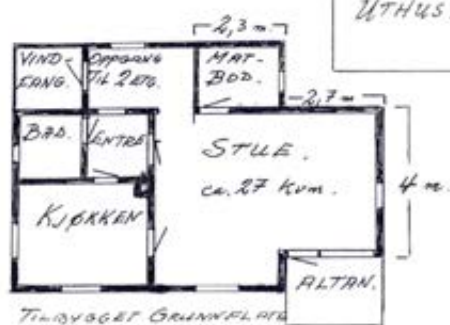
GRENSE MOT
JONAS GJERSET



MÅLSTOKK 1:100
ALF SOLBERG,
GJERSET, ØRNES.
ADD.: JØREBRUNNEN 10,
8000 - LØDØ.



NÅBETRENDEN GRUNDFLATE -
ca. 38 KVM.



TILBYGGET GRUNDFLATE
ca. 49 KVM.

UTHUS.

GRÆNSE MOT
JOHAN GJERSET

268/61
F. Lunde

MÅLESTOKK 1:100
ALF SOLBERG,
GJERSET, ØRENS
PBR. JORDBRUKSN. 10,



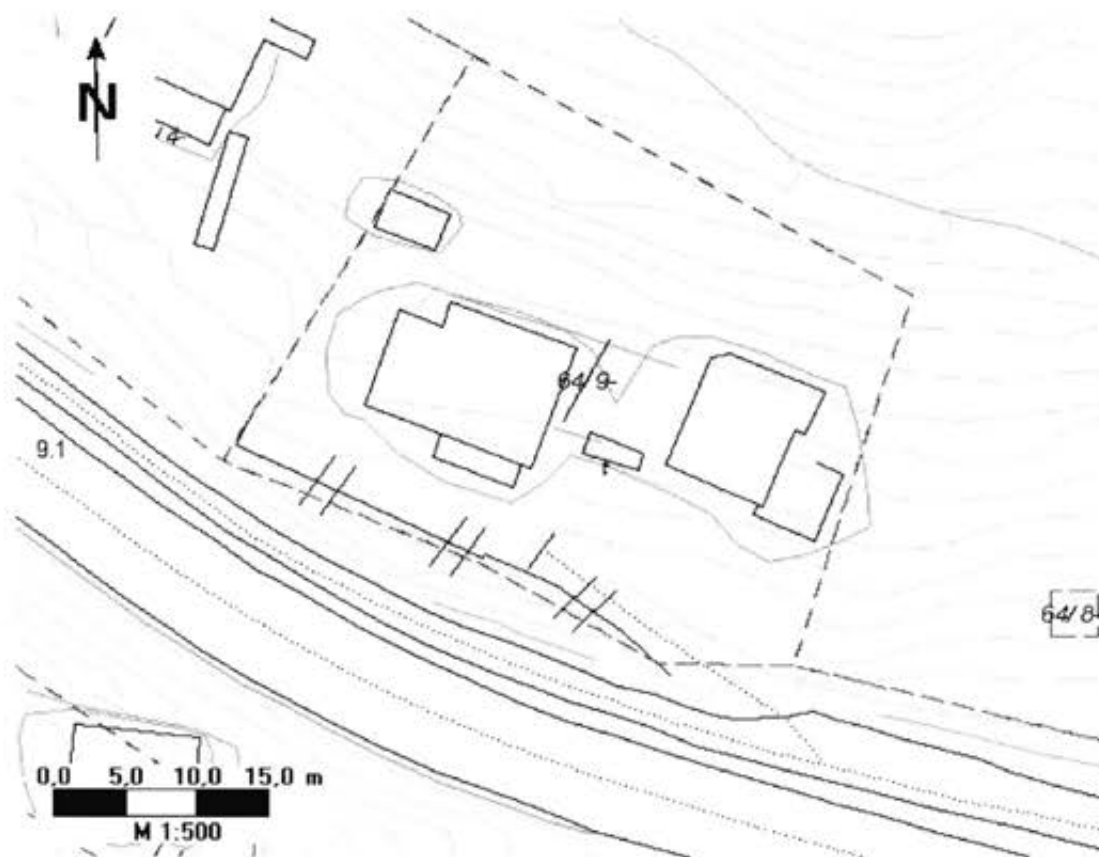


MELOY KOMMUNE



SITUASJONSKART

Adresse		Gnr	Bnr	Fnr
Kartgrunnlag	☐ Tekniske kart	☐ Eiendomskart	☐ Ledningskart	
	☐ Øk. Kart	☐ Reguleringsplan	Nr	
NOIS	Målestokk 1: 500	Dato 12.06.2003	Sign	



Alf Solberg, Ornes.





MELØY KOMMUNE

TEKNISK ETAT

8150 ØRNES - Telefon 75 72 15 70
Telefax 75 72 15 71

18.05.98

Lars-Børge Ragnvaldsen
Chr. Tidemannsvei 120

8150 ØRNES

Journalnr. 00026/98

SAK NR. M 0100/98

MELDING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVENS § 86 A,
FOR KARNAPP SOM TILBYGG TIL BOLIG
PÅ EIENDOM GNR. 00064 BNR. 0008

Vi viser til Deres melding av 30.12.97

Tilsagn om dispensasjon fra veglovens bestemmelser om
byggelinje foreligger i brev datert 21.04.98.

Endelig dispensasjon fra byggelinjekrav må foreligge før
byggearbeidet starter.

Bygningssjefen har ellers ingen merknader til ovennevnte
melding om byggearbeid.

Bengt Herlitz
konst. bygn.sjef

Saksbahandler: Hallgeir Elnan

**MELØY KOMMUNE**

TEKNISK ETAT

8150 ØRNES - Telefon 75 75 40 11

Telefax 75 75 43 60

dato: 02-02-98

LARS-B RAGNVALDSEN
CHR. TIMEMANS Vei 720
8150 ØRNES

Journalnr.
00339/98

Arkivkode

Deres ref.

Saksbeh.
HE/**FORELØPIG SVAR VEDR. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**

Det bekreftes at det er mottatt melding/søknad om byggetillatelse fra dem datert 31.12-97.

Søknaden vil bli behandlet etter det gamle regelverket.

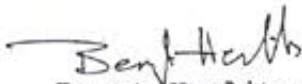
På grunn av stor inngang på byggesøknader frem mot nyttår, har det oppstått lang behandlingstid.

De underrettes herved om at deres søknad ikke kan bli behandlet før våren/sommeren 1998.

Dersom behandling av deres søknad må prioriteres ut fra årsaker vi ikke kjenner til, må skriftlig tilbakemelding gis i løpet av en uke fra brevets dato.

Håper de har forståelse for denne situasjonen vi er kommet opp i med ekstraordinær stor arbeidsmengde.

Med hilsen


Bengt Herlitz
konst. bygningssjef

Hallgeir Elnan
saksbehandler

98001495.BR/TEKBRV98

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

Sak nr.

268/81: Alf Solberg, Jordbruksvn. 10, Bodø,

søknad om tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig på gnr. 64 bnr. 8 på Gjerset, Ørnes. Søknaden har vært behandlet av bygningssjefen i medhold av fullmakt.

Vedtak:

Søknaden godkjennes på vilkår av at gjeldende lover og forskrifter følges. Ansvarshavende må oppnevnes og godkjennes før byggetillatelse kan vis. Dimensjoneringsoversikt over de bærende konstruksjoner må forelegges byggekontrollen for godkjenning før byggearbeidet starter.

for BYGNINGSSJEFEN I MELØY, 9. sept. 1981

Rolf Lillevik

Rolf Lillevik

Sign

Rett utskrift bekreftes:

Norveig Moen
Norveig Moen

Utskrift sendt til

Gnr 64 Bnr 24 Festenr

MÅLEBREVKART

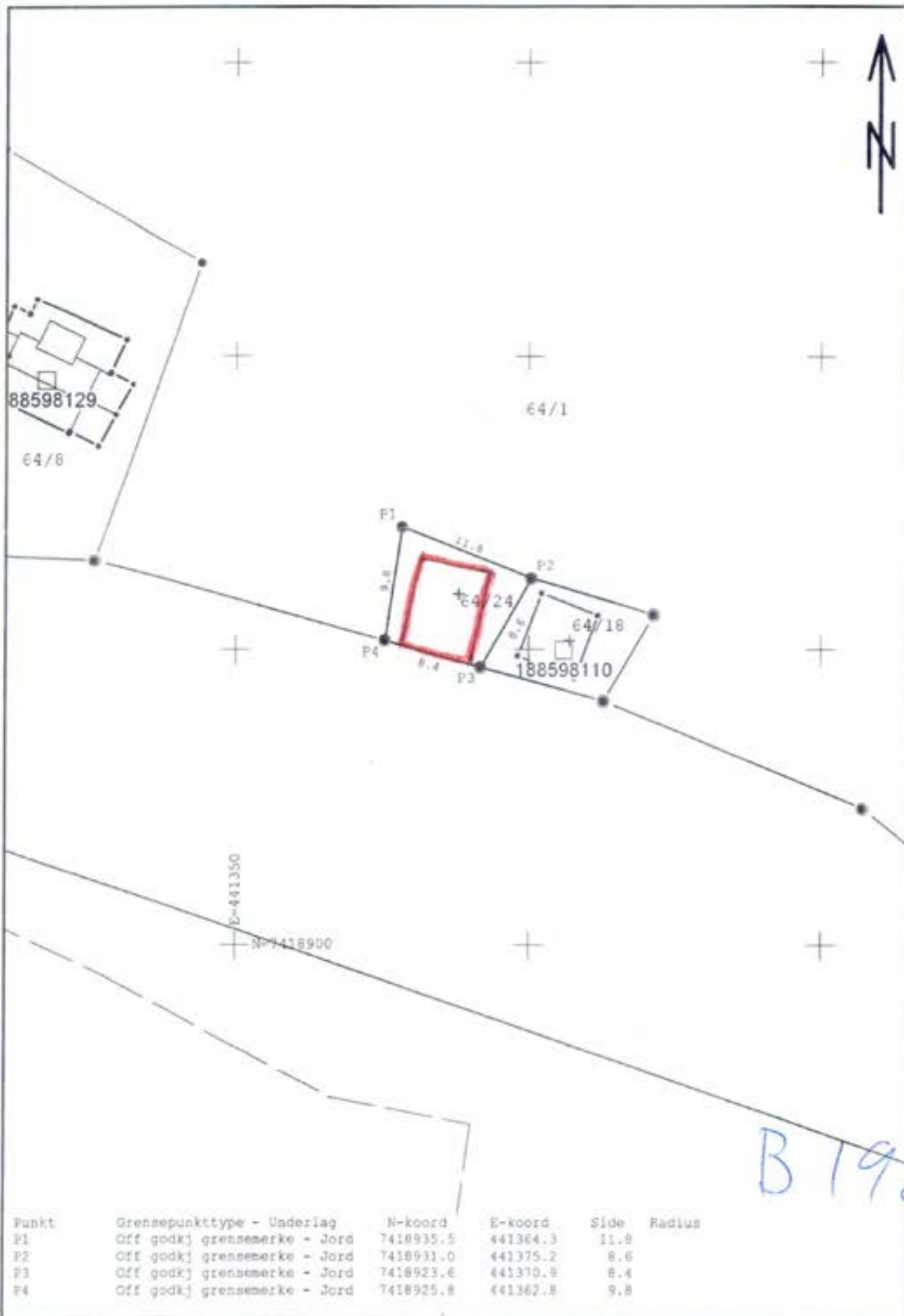
Representasjonspunkt
X 7418930 Y 441369

Jnr
58/10

Kartblad 33-05-490-295-64-11 X Landsnett

Målebrev nummer
89/10

Målestokk 1: 500 Areal 91 m²



Ståle Robertsen
8150 Ørnes

Meløy Kommune
Gammelveien 5
8150 Ørnes

MELOY KOMMUNE	
Lnr. 19006/11	Saksnr. ELW44
13 OKT. 2011	
Ark P. 6466 64/24	Kopi: -
Ark S. 142	
Saksnr. 11/1612-4	

Nye tegninger på garasje på 64/24

Vedlagt sendes nye tegninger på garasje på 64/24.

Takvinkel skal nå være entydig 36 grader helning både på snitt og fasade. Vi beklager feil på innleverte tegninger.

Med hilsen

for
Ståle Robertsen

Comm. Fjellheim

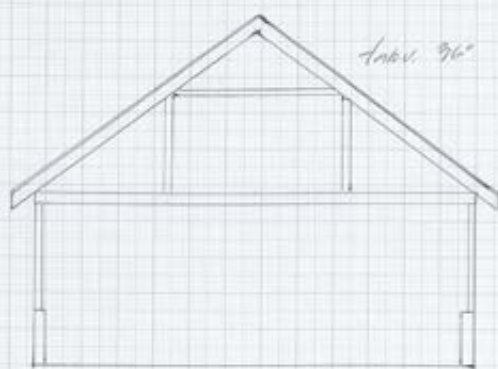


B 192/11

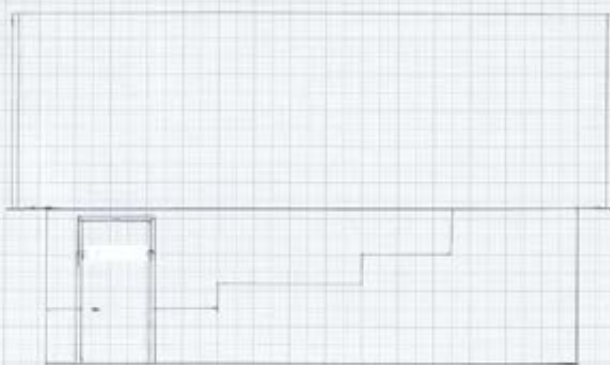
Situationsplan

11.08.2011

Målestokk 1:500



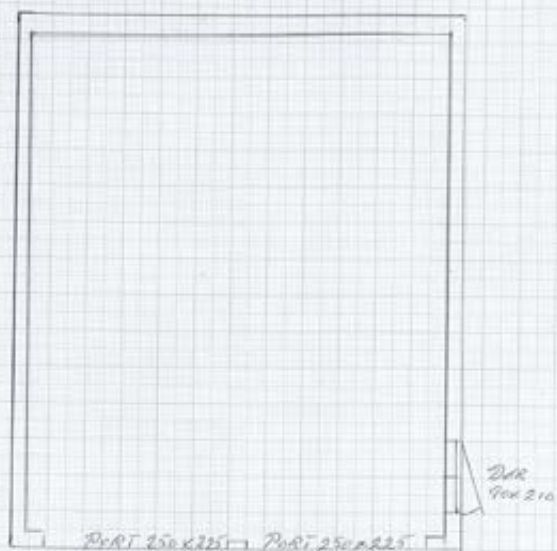
Snitt



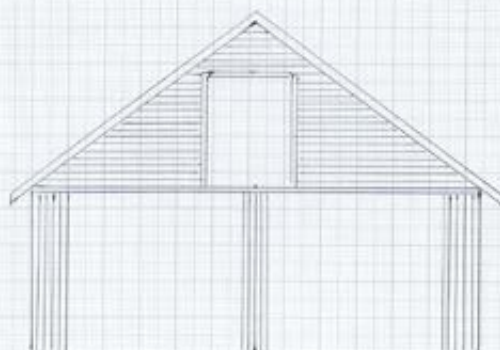
funde 96 - 658

Garnöje på 64/24

Håle Robertsen B 192/11



PLAN 620 x 740
 yfte mål



Garage på 6/24
 3792/11
 Stille Robertson



Adresse: Gammelveien 5, 8150
ØRNES

Telefon: 75 71 00 00

E-post: postmottak@meloy.kommune.no

Utskriftsdato:
04.04.2025

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	1837	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Chr. Tidemanns vei 120, 8150 ØRNES								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Adresse: Gammelveien 5, 8150
ØRNES

Telefon: 75 71 00 00

E-post: postmottak@meloy.kommune.no

Utskriftsdato:
02.04.2025

Planstatus

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	1837	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Chr. Tidemanns vei 120, 8150 ØRNES								

Følgende **planer/planvedtak** gjelder for eiendommen:

Kommunedelplan Ørnes, planident 2012005

Andre hensyn: Eiendommen er lokalisert i hensynssonen *ras- og skredfare* med feltbetegnelse H310. Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til:

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

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et regulert område:

☐ Ja

☒ Nei

Navn på reguleringsplan:

Reguleringsformål:

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

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

☐ Ja

☒ Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen:

☒ Ja

☐ Nei

Andre
reguleringsbestemmelser:

Kommuneplanens arealdel er under revisjon, det må tas forbehold om eventuelle endringer av arealplanen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

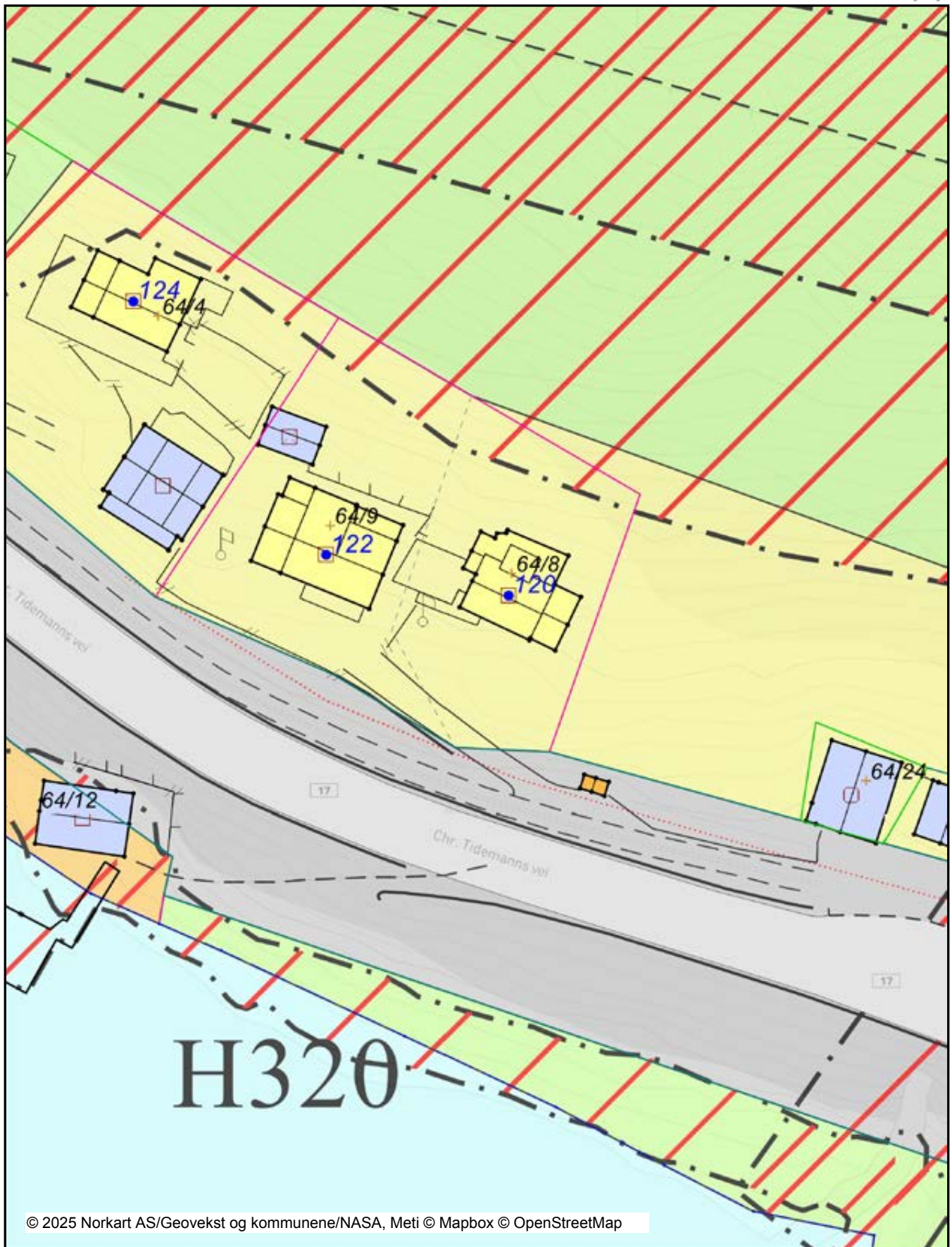


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.04.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

 Boligbebyggelse - nåværende

 Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

 Veg - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s:

 LNFR-areal - nåværende

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Flomfare

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

 Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

 Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Faresone grense

 Faresone grense

 Angitthensyngrense

 Angitthensyngrense

 Kraftledning - nåværende

 Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planområde

 Planens begrensning

 Planens begrensning

 Grense for arealmål

 Grense for arealmål

 Gang-/sykkelveg - framtidig

 Farled - nåværende

 Abc Kommune(del)plan - påskrift

Matrikkelkart

 Grunneiendom

 Hjelpelinje fiktiv

 Hjelpelinje vannkant

 Grense <= 10 cm

 Grense <= 30 cm

 Grense < 500 cm

Matrikkel Adresse

 Abc Tekstfor Vegadresse

 Vegadresse

Matrikkel Bygning

 Bygning, Boligbygg

 Bygning, Andre bygg

 Bygning, Andre bygg

 Bygning, Andre bygg

 Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Takriss

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

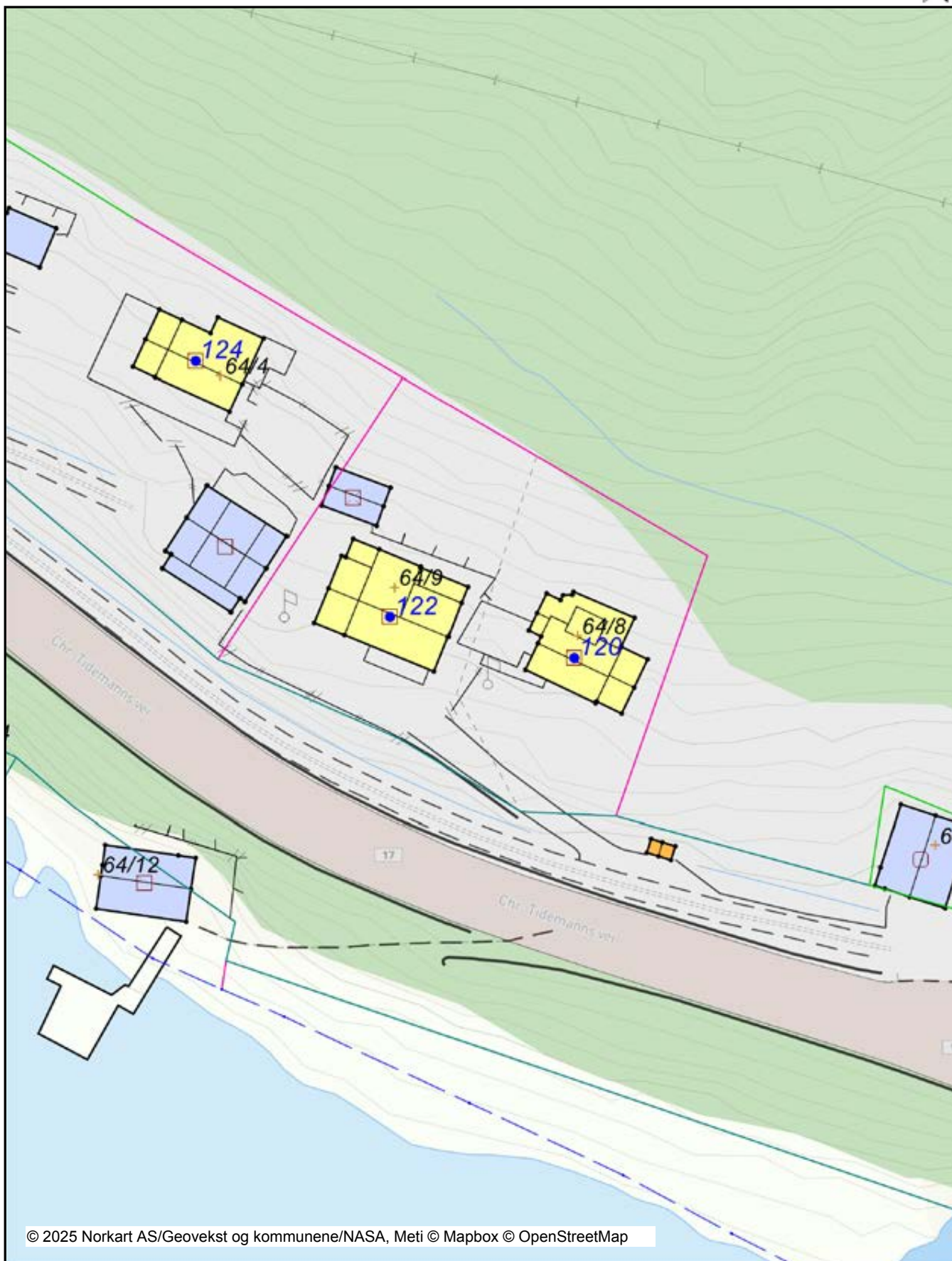


Gnr. 64/8

Dato: 04.04.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 33N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © 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

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Hjelpelinje vannkant
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 500 cm

Matrikkel Adresse

-  Tekst for Vegadresse
-  Vegadresse

Matrikkel Bygning

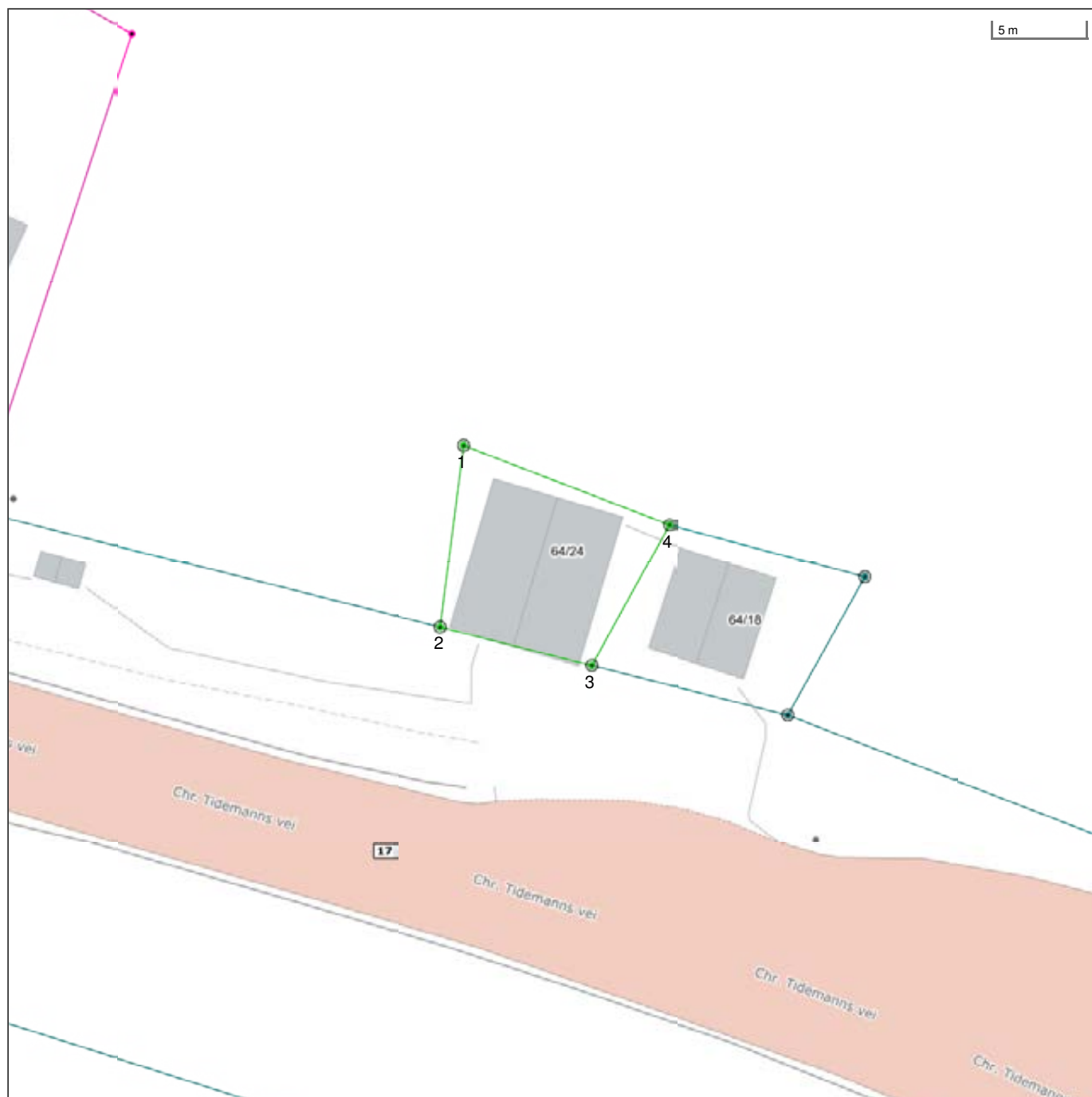
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger

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



Eiendomskart for eiendom 1837 - 64/24//



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.

----- Eiendomsgr omstvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpeinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	91,60 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 33	Nord	7418929,68	Øst	441369,27

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7418935,51	441364,29	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,83	
2	7418925,78	441362,82	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,84	
3	7418923,56	441370,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,39	
4	7418931,02	441375,24	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,63	



Adresse: Gammelveien 5, 8150
ØRNES

Telefon: 75 71 00 00

E-post: postmottak@meloy.kommune.no

Utskriftsdato:
03.04.2025

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	1837	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Chr. Tidemanns vei 120, 8150 ØRNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av abonnement og forbruksgebyr.

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

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

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

Gebyr	Fakturert beløp	Kommentar
Vann		
Avløp		
Septiktømming	1284,25	Tømmes hvert andre år
Feiing	439,15	
Eiendomsskatt	794,-	

(Priser på slamtømming er inkl. 25 % m.v.a.
Det er ikke MVA på feiing og eiendomsskatt)

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Kundesenter

Dato: 08.04.2025

Telefon: 75507550

E-post kundesenter@iris-salten.no

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1837.64.8.0.0

Adresse: Chr.Tidemanns vei 120

Eierkontakt: Asp Bjørnar Nilssen

Eiendommen er ikke reg bebodd

Minstegebyr renovasjon kr 3679,06 pr år

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 08.04.2025

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

Mvh

Iris Kundesenter

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



Skatteetaten

Dato
02.04.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

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

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1837 MELØY

Gnr 64 Bnr 8 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Chr. Tidemanns vei 120, 8150 ØRNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 384 832 Som sekundærbolig: kr 1 539 326
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Skatteetaten

Dato
12.01.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffssveien 4
0275 OSLO

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

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1837 MELØY

Gnr 64 Bnr 24 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 20 000
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Utskriftsdato: 01.04.2025

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.	64	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	---	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	275067760	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	188598129	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Chr. Tidemanns vei 120, 8150 ØRNES

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	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
13.02.2020	Tilsyn	24.09.2015	Feiing

Avvik og anmerkninger

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

Type	Detaljer
------	----------

Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Ukjent. Produsent: Teglskorstein. Modell: 1/2-Stein Tegl
Type avvik	Skorsteinens avstand til brennbart materiale er for liten

Informasjon for bruksenhetId 275067760

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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

Chr. Tidemanns vei 120, 8150 ØRNES

Dato for energimerking

13.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-245655

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

188598129

Gårdsnummer

64

Bruksnummer

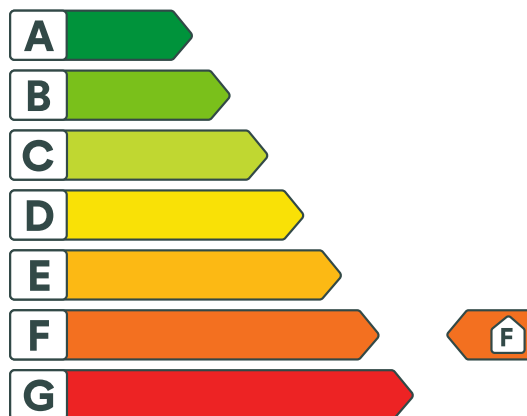
8

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

1955

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

94 m²

Oppvarmet bruksareal

82 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 bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

397.00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

491.50 kWh/m²

Totalt levert pr. år

43003 kWh



Chr. Tidemanns vei 120, 8150 ØRNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: 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 3: 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 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: 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 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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.



Retur:
Meløy Nett AS
Kystveien 4
8150 ØRNES

SPAREBANK 1 NORD-NORGE
Postboks 6800
8150 ØRNES

Saksnummer	4275
Pinkode	144977
Dokumentdato	28.10.2021
Kontrolldato	27.10.2021
Målernummer	10316
Inspektør	Hugo Hansen
Nettkunde	SPAREBANK 1 NORD-NORGE

Forhåndsvarsel om vedtak

Tilsynsrapport

Det ble utført kontroll av ditt elektriske anlegg den 27.10.2021 i Chr. Tidemanns vei 120, 8150 ØRNES. Med bakgrunn i kontrollen ble det utarbeidet en tilsynsrapport med oversikt over avvik som ble avdekket. Denne finnes vedlagt.

Involver eier av det elektriske anlegget

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

Hva må du gjøre for å utbedre avvik i tilsynsrapport

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

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

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

Forhåndsvarsel om vedtak

Dersom tilfredsstillende tilbakemelding om utbedring ikke er mottatt innen **25.01.2022**, varsles du med dette at Meløy Nett ved DLE kan treffe vedtak der du pålegges å utbedre avvik beskrevet i tilsynsrapporten.

Spørsmål kan rettes Hugo Hansen på hugo.hansen@meloyenergi.no eller telefon 48 24 49 21 mellom 08:00 og 15:30. Eventuelt kan DLE kontaktes på dle@meloyenergi.no. Husk å oppgi saksnummer 4275.

Med vennlig hilsen
Meløy Nett AS

Hugo Hansen
Fagansvarlig tilsyn

Hjemmelsgrunnlag:

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

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

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

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.

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

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

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

Definisjoner:**Avvik:**

Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:

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

SPAREBANK 1 NORD-NORGE
Postboks 6800
8150 ØRNES

Saksnummer	4275
Pinkode	144977
Dokumentdato	28.10.2021
Kontrolldato	27.10.2021
Målnummer	10316
Inspektør	Hugo Hansen
Nettkunde	SPAREBANK 1 NORD-NORGE

Tilsynsrapport

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

Kontroll av elektriske anlegg den 27.10.2021 i Chr. Tidemanns vei 120, 8150 ØRNES.

Registrerte avvik:

Sikringsskap

1. Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert/skjermet mot tilfeldig berøring. Jf. fel § 20.

Kommentar:

Det mangler avdekning over ledige sikringsplasser i sikringsskap.

Stue

2. Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig. Jf. fel § 21.

Kommentar:

Det er monter 2 stikkontakter i jordet utgave i stua. Resten er i ujordet utgave (under vindu ved altandør og til høyre for altandør). Må byttes til ujordet utgave.

3. Anlegget ga ikke beskyttelse mot skadelige termiske virkninger. Jf. fel § 22.

Kommentar:

Varmeovn i stue er full av støv. Det er antydning til svimerker på vegg bak ovn.

Ovn må skiftes eller fjernes.

Soverom nord

4. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16.

Kommentar:

Soverommet har kun en stikkontakt. Det er benyttet 2 skjøteledninger i serie for å få tilførsel til varmeovn.

Fjern varmeovn, eller monter opp flere stikkontakter i rommet, slik at ovn kan plugges rett i stikkontakt.

Kjøkken

5. Anlegget ga ikke beskyttelse mot skadelige termiske virkninger. Jf. fel § 22.

Kommentar:

Varmeovn på kjøkken er full av støv. Ovnen er brunsvidd og det er brentmerker på vegg. Skift ut ovn eller fjern den.

6. Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig. Jf. fel § 21.

Kommentar:

Det er monter opp to ujordede stikkontakter på kjøkkenet, resten er jordet utgave. Under vindu og på siden av benk ved gulv. Bytt til jordet utgave.

Bad

7. Utstyr/anleggsdel manglet allpolig bryter. Jf. fel § 30.

Kommentar:

Det er benyttet enpolig bryter til lys på bad (tak og speilarmatur).

Soverom Sør

8. Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig. Jf. fel § 21.

Kommentar:

Det er montert opp en stikkontakt i jordet utgave ved vindu på soverom sør. Stikkontakt ved gulv er i ujordet utgave. Skift stikkontakt ved vindu til ujordet utgave eller fjern den.

Kjeller

9. Utstyr/anleggsdel hadde varmgang. Jf. fel § 22.

Kommentar:

Plugg til varmtvannsbereder har varmgang. Pluggen er synlig skadd. Fjern plugg og direkte tilkoble ledning til varmtvannsbereder med forankoblet bryter.

DLE tillater midlertidig bytte av plugg, slik at varmtvann kan benyttes til vask av huset.

10. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16.

Kommentar:

Varmtvannsbereder og vanntrykkspumpe er forsynt med skjøteledning fra naborom. Legg opp fast installasjon til rommet, slik at trykkvannspumpe kan plugges rett i stikkontakt.

11. Kabelen var avmantlet utenfor kapslingen/dekselet. Jf. fel § 28.

Kommentar:

I tak i kjeller er det en koblingsboks som er benyttet til skjøt av kabel. Her stikker jordleder og en annen leder ut av boksen. Ledningene er heller ikke festet forskriftsmessig.

Må utbedres.

Vaskerom

12. Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. fel § 9.

Kommentar:

Deksel til lysarmatur er knust.

Garasje

13. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16.

Kommentar:

Forsyningen til garasje kommer fra kjeller (kurs til varmtvannsbereder). Her var det plagget inn en tynn gummikabel som er tatt ut av ventil i kjellervegg og tilkoblet skjøteledning som var forlagt i tak (fjernet). Skjøteledningen var forlagt ned langs gangvei opp til huset. Nede ved portstolpe var den sammenskjøtet med en PFSP 2 x 2,5 mm. (jordkabel). Herfra var kabel forlagt åpent ned til garasje og tatt inn i garasje via garasjeporten. På enden av jordkabelen var det montert en plugg for gummikabel. Herfra var det fordelt med skjøteledning til garasjeportåpnerne. Det er ca. 65 meter med kabel mellom hus og garasje.

Det var målt 0,02 Mohm i isolasjonsresistans på kabelen oppe i kjelleren. Kabelen ble frakoblet og tillates ikke tilkoblet.

Skal garasje ha strøm, må dette utføres på en forskriftsmessig måte.

Nåværende kabling må fjernes.

Registrerte anmerkninger:

Generelle funn

1. Referanse for kontrollen hos Sparebanken Nord-Norge er Ole Morten Isaksen.

2. Lim fast kursfortegnelse i skapdør på sikringsskap. Ligger løs oppe på sikringsskap.

Til utførende elektroinstallatør:

Påviste feil/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av el-virksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Meløy Nett AS sin rettemeldingsportal, <https://tilsyn.cubit.no/rettemelding>

Eiendom	1837 64/8		
Utskriftsdato	01.04.2025	Antall datasett	95

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.

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.

14 Berørte datasett

- ❗ 100-meter belte kyst
- ❗ Aktsomhetskart for steinsprang
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Reindrift reinbeiteområde
- ❗ Reindrift vårbeite årstidsbeite
- ❗ Aktsomhetskart for snøskred
- ❗ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Reindrift reinbeitedistrikt
- ❗ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ❗ Reindrift vinterbeite årstidsbeite

81 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ Aktsomhetskart for jord og flomskred
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Dybdedata
- ✓ Faresonekart for flom
- ✓ FKB Tiltak
- ✓ FKB-bane
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jordkvalitet
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - SEFRAK
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Låsettingsplasser
- ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✓ Naturtyper på land (NiN)
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift beitehage
- ✓ Reindrift flyttelei
- ✓ Reindrift høstvinterbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift reindriftsanlegg
- ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✓ Reindrift trekklei
- ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✓ Tettsteder
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Turrutebasen
- ✓ Vannforekomster
- ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✓ Vernskog
- ✓ Vindkraft
- ✓ Akvakulturlokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✓ Dyrkbar jord
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ FKB-arealbruk
- ✓ Flom - aktsomhetsområder
- ✓ Forurensset grunn
- ✓ Grus og puk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepsfrie naturområder
- ✓ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✓ Kulturlandskap - utvalgte
- ✓ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✓ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✓ Kvikkleire
- ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✓ Markagrensa
- ✓ Naturtyper - verdsatte
- ✓ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✓ Radon
- ✓ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ✓ Reindrift høstbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✓ Reindrift Reinavtaleområde
- ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✓ Reindrift siidaområde
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✓ Stormflo
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Utvalgte naturtyper
- ✓ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✓ Verneplan for vassdrag
- ✓ Villreinområder

100-meter belte kyst

Kilde	Norkart	Versjon	13.06.2012
-------	---------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

Tegnforklaring

100-metersbelte kyst
100m belte kyst

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	31.03.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løseområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreducerende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løseområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

Tegnforklaring

S2	Snøskredfare uten skogeffekt
S2	aktsomhetskart uten skogeffekt
S3	Snøskredfare
S3	aktsomhetskart for snøskred

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt

Aktsomhetskart for steinsprang

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løseområder og utløpsområder for steinsprang. Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen. Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som gjenkjenner mulige løseområder for steinsprang ut fra helning på terreng og geologisk informasjon. Fra hvert kildeområde er utløpsområdet for steinsprang beregnet automatisk. Det er ikke gjort feltarbeid ved identifisering eller avgrensning av områdene.

Tegnforklaring

Utløpsområde for steinsprang
Steinsprang utløpsområde

Faresonekart for skred i bratt terreng

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	31.03.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011). Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred. Dersom du får treff på dette datasettet kan du anta at dette vil overstyre resultatene fra andre datasett som omfatter disse temaene. Et treff på type 'Analyseområde' men ingen 'Skredfaresoner' gjør m.a.o at du kan anta området som sjekket og klarert

Tegnforklaring

Skredfaresone
Skredstatistikk sannsynlighet: 1000
Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/nordland/meloey-kommune)	Rapporturl (http://publikasjoner.nve.no/skredfare/nordland/meloy/NGI2011_20110084-00-2-R.pdf)

Skredfaresoner

Skredsannsynlighet
1000

Kilde	Geovekst	Versjon	18.03.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

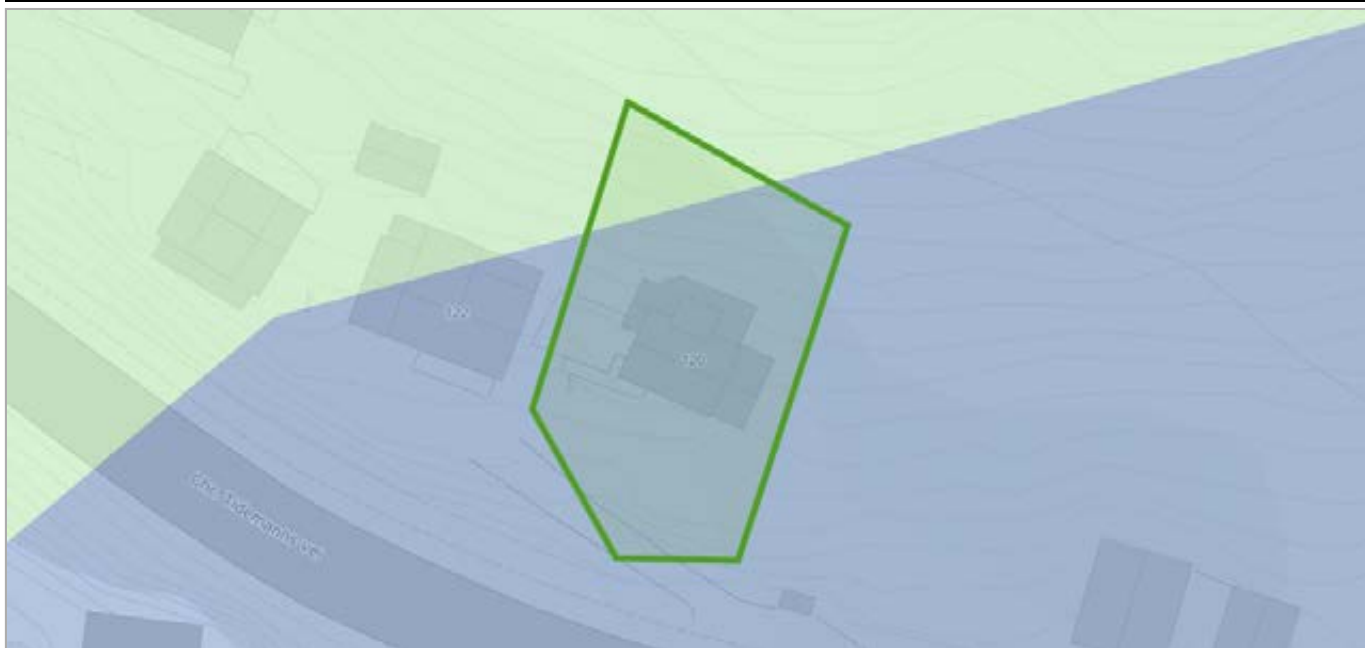
	Bebyggelse
	Skog
	Åpen fastmark
	Ferskvann
	Hav
	Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Høy	Lauvskog

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I

egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

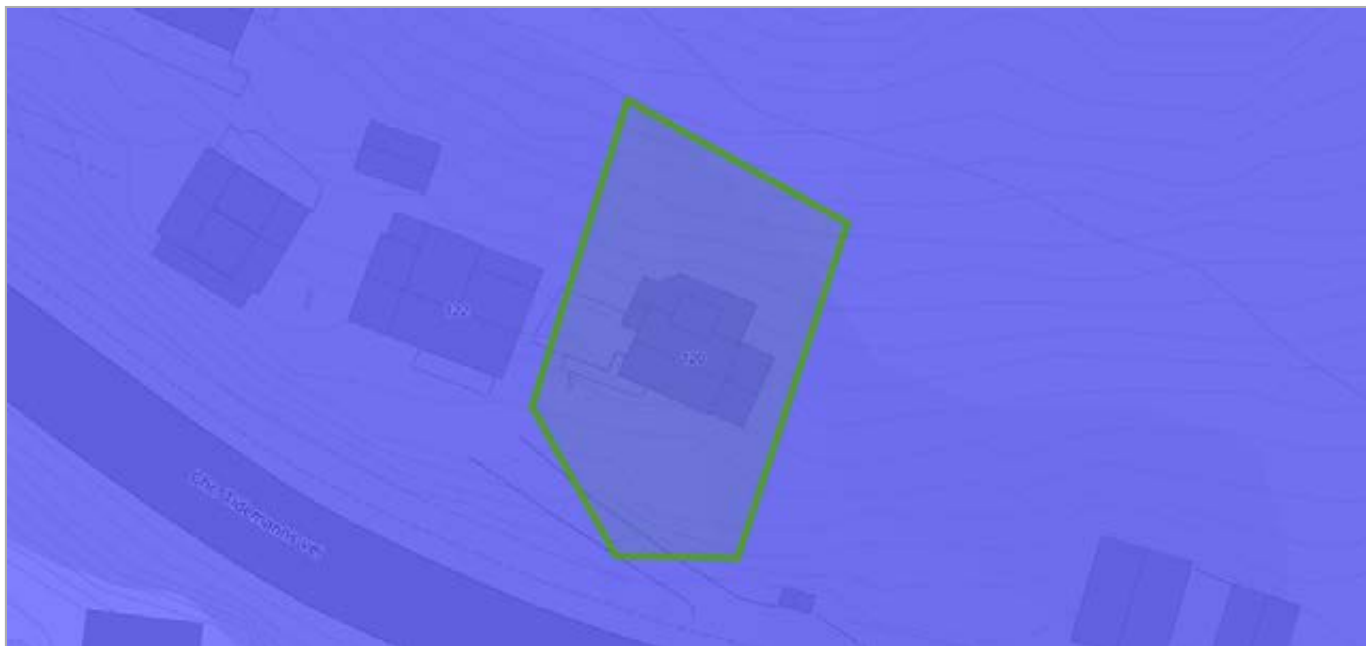
Løsmasser N50/N250
Tynn morene
Marin strandavsetning

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Marin strandavsetning,sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	31.03.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
 Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde

Norges geologiske undersøkelse

Versjon

31.03.2025



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire	
	Stor
	Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stor	Marin strandavsetning, sammenhengende dekke
stortSettFraværende	Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	31.03.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

Kyst - fjordlandskap
 Kyst - fjordlandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_fjordlandskap	LA-TI-K-F	Åpent fjordlandskap

Reindrift reinbeitedistrikt

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	31.03.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

Reinbeitedistrikt
■ Reindrift reinbeitedistrikt

Objekter

Distriktkode
WN

Reindrift reinbeiteområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	31.03.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

Reindrift reinbeiteområde
 Reindrift reinbeiteområde

Objekter

Områdekode
W

Reindrift sommerbeite årstidsbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	31.03.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Om datasettet

Sommerbeite er områder som reinen bruker på sommeren

Tegnforklaring

Sommerbeite
Reindrift Sommerbeite II

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
WN	4

Reindrift vårbeite årstidbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	31.03.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

Vårbeite
Reindrift vårbeite II

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
WN	2

Reindrift vinterbeite årstidbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	31.03.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

Vinterbeite
 Reindrift vinterbeite I

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
WN	9

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 7-0014/25

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel		
Chr. Tidemanns vei 120, 8150 Ørnes - gnr. 64, bnr. 8 samt gnr. 64 bnr 24 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 undertegneds 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.



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/