

Bjævangsfjordveien 190

notar

NEDLAGT SMÅBRUK - ENEBOLIG M/ 6 SOVEROM. GARASJE, FJØS OG UTHUS. TOMT, CA. 63 DEKAR



Prisantydning Kr 1 050 000,- Boligtype Småbruk
BRA-i/BRA Total 187/422 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



Bjærangsfjordveien 190

Nedlagt småbruk i Bjærangsfjordveien 190.

Enebolig m/ 6 soverom. Garasje, fjøs og uthus.

Stor tomt, ca. 63 dekar

Adresse	Bjærangsfjordveien 190 8178 HALSA
Prisantydning	Kr 1 050 000,-
Omkostninger	Kr 45 240,-
Totalpris	Kr 1 095 240,-
BRA-i/BRA Total	187/422 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Småbruk
Byggeår	1953
Soverom	6
Etasje	2

Velkommen til et nedlagt småbruk med bolighus, uthus, garasje og fjøs, beliggende i Bjærangsfjordveien 190 i Halså. Boligdelen har førsteetasje med vindfang, hall m/trapp, bad/vaskerom, gang, kjøkken, stue og soverom. Andreetasjen er med trapperom/gang og 5 soverom. Kjeller er med trapperom og boder. Tilbygget soverom ca. 1970, tilbygget baderom ca. 1990. Stor eiendom som er på ca. 63 dekar i en sammenhengende parsell. Her finner du spredt boligbebyggelse med småbruk og landbrukseiendommer. Fra boligen er det ca. 4 km til Halså sentrum med butikker, post med mer. ca. 3 km til Halså barnehage og barneskole (1-7 kl). Bjærangfjorden er rik på fiske. Lakseelv som renner ut innerst i Bjærangfjorden. 2 fiskevann i nærheten. Fra eiendommen har du flotte turmuligheter sommer og vinter.

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	18
Nøkkelinformasjon	19
Plantegning	37
Vedlegg	42
Budgivning	136

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



Stor entré



Kjøkken i retrostil – løse hvitevarer medfølger



Del av kjøkkenet



Kjøkken med åpen løsning inn til stuedelen



Baderom



Bad med dusjslange på vegg



Stue med vedovn



Del av stuen



Stue



Soverom i første etasjen



Soverommet i førsteetasjen med utgang til terrassen



Gang i andre etasjen



Gang i andre etasje med plassbygde skap



Soverom 1 i andre etasje



Soverom 2 i andre etasje



Soverom 3 i andre etasje



Soverom 4 i andre etasje



Soverom 5 i andre etasje



Balkong med utgang fra loftsgangen



Fjøset i forgrunn, boligen sees til høyre



Boligens inngangsparti



Fasade som viser terrassen med trapp ned til plen



Fasade



Bilde av boligen fra avstand



Garasjen

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendom beliggende ca. 4,0 km fra Halsa bygdesenter retning Bjærangsfjord. Boligen ligger på sørsiden av fylkesvei 7420/ Bjærangsfjordveien i svakt vestlig hellende terreng. Eiendommen som er tidligere småbruk ligger like ved dyrket mark og har fri utsikt mot vest. Bjæringen er en liten grend som ligger i Meløy kommune i Nordland. Bjærangfjorden er rik på fiske. Det renner en lakseelv som renner ut i Bjærangfjorden.

Matbutikker: Spar Halsa ligger ca. 4,1 km unna. Coop Prix Engavågen med post i butikk, ca. 17 km unna.

ADKOMST

Avkjøring fra Fylkesvei 7420 til stikkvei inn på eiendommen ca. 3,5 km fra kryss ved Halsa Kirke. Stikkvei er ved befaringsdelvis tilgrodd med gress. Parkering på stikkveien, ved hovedinngang og ved fjøsbygning.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Bjærangsfjordveien 190, 8178 HALSA

OPPDRAKSNUMMER

7-0050/26

SELGER

Roy Viktor Bikset

Roy Viktor Bikset

MATRIKKE

Gårdsnummer 28, bruksnummer 88,, ideell andel 1/1.
i Meløy kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Småbruk

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Energimerkingen er foretatt etter opplysninger mottatt i tilstandsrapporten, vi tar derfor forbehold om at rapporten kan inneholde mangler eller være feil.

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

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

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

annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Selger opplyser at det er brukt mellom 16- 20000 Kwh. pr år. Det er ikke tegnet Norgespris. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk. Sikringsskap med skrusikringer Meløy Energi opplyser at det ikke foreligger påbud om utbedringer av anlegget som ikke er utført eller kontrollert. Det er mottatt samsvarerklæringer på utført arbeid på elektrisk anlegg fra Meløy elektro iht. opplysninger i boligmappe. Ta kontakt om du ønsker disse tilsendt.

TOMT

Eiet tomt på 63.112 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen er tidligere landbrukseiendom/ småbruk der ca. 5,9 dekar er dyrket jord, ca. 7,5 dekar er produktiv skog og ca. 2,6 dekar er bebygget areal. Øvrig del av eiendommen er annet markslag (47,2 dekar). Området rundt boligen er tidligere opparbeidet til hage, de senere år noe overgrodd med langt gress. Selger opplyser at nabo fra tid til annen har slått markene og dette har vært muntlig.

SOLFORHOLD

Om sommeren er det sol fra ca. 09:00 til ca. 21:00

TAKST

Tilstandsrapport datert 01.09.2026. utført av Nymo Takst og Byggekontroll.

BYGGEÅR

1953

BYGGEMÅTE

VÅNINGSHUS

Utvendig:

Taktekking: Tak tilbygg soverom teknet med pappshingel. Overgang mot hovedbygg utført med underliggende vinkelbeslag.

Taktekking - hovedtak: Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra taket på tilbygget er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Etter opplysning i egenerklæring er dagens stålplatetekking montert ca 1992.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Taknedløp hovedbygg og tilbygg soverom utført av plast.

Taknedløp sørvest.: Taknedløp hovedbygg og tilbygg soverom utført av plast.

Takkonstruksjon/Loft: Tak over hovedbygg utført med plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår. Tak utvendig tekking bord taktro og tekking med lakkerte stålplater.

Takkonstruksjon/Loft - soverom.: Tak over soverom i 1. etasje og tilbygg bad utført med sperrekonstruksjon av ukjent type. Takkonstruksjon over tilbygg mangler adkomst og er ikke kontrollert.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Boligens hovedbygg og tilbygg soverom har vegger oppført i bindingsverk av ukjent kvalitet og utførelse. Vegger tilbygg og mot sør utvendig kledd med stående malt trekledning.

Veggkonstruksjon - nord og øst: Tilbygg inngangsparti/ bad har bindingsverkskonstruksjon fra tilbyggsår. Vegger utvendig kledd med liggende, malt trekledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer er i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer vegg mot vest og mot nord, loft: Vinduer i vegg mot vest er malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu i loft mot nord har enkelt glass. Et soverom med koblet glass.

Ytterdører: Dør til altan i loft er finert innerdør.

Ytterdører -terasse og hovedinngang: Hovedinngangsdør er teakdør med enkelt glass. Dør uten tettelist mot karm. Balkongdør har treig lukkemekanisme, delvis defekt. Dørene er utvendig slitt.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Altan over bad etablert. Tak over bad/ gulv i altan er utført med standard gulvbelegg fra byggeår.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Trebjelkelag med gulvbord over 1 etasje.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner over kjeller: Trebjelkelag med gulvbord over kjeller/ krypekjeller.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Ildsted i stue tilkoblet murt teglsteinspipe fra byggeår. Liten vedovn også i et soverom i loft. Tilhengerovn i kjøkken. Feieluke i kjeller.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Kjeller er i sin helhet grovkjeller utført i betong. Tak/ underside av bjelkelag kledd med panelbord. Et rom i kjeller med oppforet tregulv og kledde vegger.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering: Drenering og fuktsikring antas være fra byggeår og utført med byggeårets materialer og utførelse. Ingen opplysning om oppgradering av drenering eller fuktsikring foreligger.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur under opprinnelig bygg utført av plass støpt betong innvendig isolert med "tresonitt" og pusset. Fundamenter under mur er ukjent.

Terrengforhold: Eiendommen ligger i tilnærmet flatt, svakt vestlig hellende terreng. Området rundt boligen tidligere opparbeidet til plen, ved befaring overvokst med langt gress og en del viltvoksende planter.

Septiktank: Glassfiber septiktank plassert ved byggets sørøstre hjørne. Tank er av ukjent alder men vurderes til å være over 35 år.

Oljetank: Oljetank, etter opplysning i tidligere takst av glassfiber/ plast nedgravet ved vegg mot nord. Påfyllings- og lufterør på vegg under vindu. Ingen dokumentasjon på tømning/ sanering av tank foreligger.

GARASJE

Garasje oppført på plass støpt ringmur og gulv. Vegger av bindingsverk utvendig kledd med stående malt trekledning. Tak med saltak konstruksjon utvendig tekket med bølgeblekk. Vippeport i frontvegg. Del av garasje er innvendig innredet. Garasje har tidligere vært tilkoblet strøm. Tilstand på installasjon er ukjent og må kontrolleres før ny tilkobling.

ANNET

Uthus ved befaring låst og innvendig ikke tilgjengelig. Etter opplysning i tidligere takst er bygget oppført i isolert bindingsverk utvendig kledd med malt trekledning. Bygget er fundamentert på murt natursteinsmur, noe plass støpt betong og noe direkte på fjell. Saltak konstruksjon med bølgeblekk taktekke. Innvendig er gulv belagt med steinheller og noe tregulv.

ANNET

Fjøsbygning oppført med 1 etasje i plass støpt betong. Gjødsekjeller under husdyrrom. Høyloft/ 2. etasje i bindingsverk utvendig kledd med stående, malt trekledning. Låvebru på byggets bakside til høyloft. Overbygget silo i tilknytning til fjøsen. Tak med saltakskonstruksjon utvendig tekket med bølgeeternitt.

TG2

Taktekking

Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse. Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak: Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Papptekking har løsnet fra underliggende beslag i overgang mot hovedbygg. Dette kan medføre lekkasje til undertak.

Taktekking - hovedtak

Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak: Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid. Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tekking har rust i nedre del av platetekkingen. Vindskier har stedvis råteskade.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Snøfangere mangler på hovedtaket. Faste stigtrinn ikke montert for adkomst til pipe. Taknedløp ført til bakke ved kjellermur, ikke ledet vekk fra grunnmur.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere. Konsekvens/tiltak: Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut. Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning. Det

anbefales ytterligere undersøkelser. Tak over hovedbygg har adkomst via smal luke i tak, gang. Takkonstruksjon luftet via ventil i begge gavler. Ingen lufting ved takfot. Taktro har i enkelte områder misfarging. Ved befaring var det ikke fukt registrert i disse områdene. Merk at det er observert muselort registrert i kaldt kvistrom. Behov for tiltak mot mus bør vurderes. Lufting av loft bør forbedres. Nærmere kontroll bør utføres etter lang tids regnvær for å avdekke eventuell inntrenging av fukt/ oppfukting av taktro.

Takkonstruksjon/Loft – soverom.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Konsekvens/tiltak: Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning. Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes. Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider. Takkonstruksjon uten etablert inspeksjonsmulighet. Om mulig bør det etableres inspeksjonsluke for kontroll av tak.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Kledning er utvendig svært slitt og enkelte bord er sprukket. Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Kledning må vedlikeholdes. Utskifting av enkelte bord kan påregnes/ bør utføres. Ved oppgradering av kledning bør tilstrekkelig. Ingen lufting er etablert i nedre kant av

kledningen. Dette medfører fare for vedvarende fukt i kledningen. Kledning er generelt svært slitt og enkelte bord i kledninger er sprukket.

Veggkonstruksjon – nord og øst

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).

Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning. Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr. Ingen lufting er etablert i nedre kant av kledningen. Dette medfører fare for vedvarende fukt i kledningen. Kledning er utvendig svært slitt og det er enkelte bord som er sprukket. Lufting av kledning i nedre kant/ mot mur bør etableres. Kledning må vedlikeholdes. Utskifting av enkelte bord kan ikke utelukkes. Ny kledning bør vurderes.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Konsekvens/tiltak: Slitte karm og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer må generelt vedlikeholdes, lukkemekanisme må smøres.

Ytterdører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Konsekvens/tiltak: Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging. Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon. Dør er beregnet til innvendig bruk og ikke tilpasset bruk i yttervegg.

Ytterdører –terasse og hovedinngang

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Konsekvens/tiltak: Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging. Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre

god tetthet og funksjon. Vedlikehold må utføres på begge dører. Tettelist monteres på hovedinngangsdøren. Utskifting av døren må vurderes.

Overflater – gulv

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov. Innvendig overflater er generelt slitt der tiltak med oppgradering kan påregnes. Oppgradering og modernisering av gulv i enkelte rom kan påregnes.

Overflater – vegger og himlinger

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov. Innvendig overflater er generelt slitt der tiltak med oppgradering og modernisering kan påregnes.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak: Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse. Avvik målt i loftgang og soverom nordvest med stikkprøvemåling. Avvik målt til å være over 15mm.

Gulvet fungerer med dette avviket. Ved oppgradering av gulv kan avretting vurderes utført.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner over kjeller

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak: Gulvet fungerer med dette avviket. Ved oppgradering av gulv kan avretting vurderes utført.

Avviksmåling utført som stikkprøvemåling i stue og kjøkken. Størst avvik registrert i stue.

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

Innvendige dører

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov. Enkelte dører må justeres. Dører må kontrolleres. Justering må foretas.

Innvendige dører – bad

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov. Enkelte dører må justeres. Dør må justeres før videre bruk.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak: Spor etter gnagere indikerer aktivitet, med risiko for skader på konstruksjon og installasjoner.

Muselort observert ved befaring i kaldt kvistrom. Merk at boligen ikke har vært bebodd de senere år. Det er derfor ikke observasjoner som kan bekrefte/ avkrefte om det er mus i boligen nå.

1. Etasje – Bad/vaskerom – Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader. Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer. Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst. Fukt i vegg settes her i sammenheng med fuktnivå i kjeller. Vann til boligen har den siste tiden vært frakoblet og bad ikke i bruk. Det er derfor lite sannsynlig at fukt kommer fra badet.

For å oppnå normalt fuktnivå i vegg er det derfor viktig at tiltak med uttørking av kjeller utføres. Det er nå ingen symptomer på oppstått skade men vedvarende høyt fuktnivå i vegg vil over tid medføre skade og fare for

muggdannelse i gulv/ vegger.

1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å kontrollere funksjon og kapasitet på avtrekket, og utbedre eller oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilstrekkelig effekt oppnås i henhold til gjeldende anbefalinger.

Innvendige vannledninger

Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon. Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist begrenset avrenning ved åpen vannkran.

Konsekvens/tiltak: Manglende merking, tilgjengelighet eller funksjon kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader. Det anbefales å sørge for at hovedstoppekranen er funksjonell, tydelig merket og lett tilgjengelig for betjening. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledningssystemet bør sjekkes av fagperson.

Vanntilførsel fra brønn gir lavt trykk i tappesteder. Nærmere kontroll av boligens vannanlegg med brønn og tilførselsrør bør utføres. Påkobling av pumpe for øket trykk på tappesteder bør utføres. Oppgradering av innvendige rør må utføres ved oppgradering av våtrom/ kjøkken.

Innvendige avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak: Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre

driftssikkerhet. På grunn av lav vannføring i rør/ lite trykk er kapasitet til avløp ikke kontrollert. Avløp bør kontrolleres nærmere.

Varmtvannsbereider/tank

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak: Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet. Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift. Tanken er over 20 år. Tank var ikke tilkoblet ved befaring. Vanntilførsel/ varmtvann derfor ikke testet.

Grunnmur og fundamenter

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

Konsekvens/tiltak: Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg. Lokal utbedring må utføres. Sprekk i mur hjørne sørøst må følges opp over tid. Tetting av sprekk bør utføres for å hindre fukt til konstruksjonen og fare for frostskaide i mur.

Terrengforhold

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak: Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Terrengjustering for å øke fall vekk fra kjeller bør vurderes utført.

Etter NVE`s kart ligger boligen innenfor område markert som aktsomhetsområde for kvikkleire. Ved tiltak på eiendommen som byggeprosjekt eller lignende vil det derfor være krav om utredning av grunnforhold i byggeområdet.

Septiktank

Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak: Eldre septiktank av glassfiber har økt risiko for materialtretthet og lekkasjer, med fare for funksjonssvikt og forurensning. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Ut fra synlig del av

septiktanken vurderes til at over halvparten av tankens levetid er overskredet.

TG3

Taknedløp sørvest.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Taknedløp fra takrenne mangler/ ikke montert.

Konsekvens/tiltak: Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Nedløpsrør må monteres. Nedløpsrør mangler fra takrenne hovedtak og fra tilbygg.

Vinduer vegg mot vest og mot nord, loft

Det er påvist råte på vinduer. Det er påvist store skader på vinduer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak: Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon. Det er viktig å skifte ut eller utbedre skadde vinduer. Omfanget av skadene bør vurderes, og det må sikres at eventuelle underliggende årsaker utbedres for å oppnå en varig løsning. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Vinduer har råteskader i ramme og karm. Åpningsbare vinduer kan ikke åpnes. Utskifting av vinduer må utføres.

Begynnende råteskade i ramme i begge vinduer, loft.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Det er påvist funksjonssvikt av tettesjikt. Det vil si at det det vanntette laget, som skal beskytte bygningsdeler som ligger under, ikke fungerer. Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Funksjonssvikt i tettesjikt kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon. Det er viktig å utbedre eller fornye tettesjiktet for å sikre en tett og varig løsning. Membran av standard gulvbelegg med

limte skjøter. Råteskadet trevirke i rekkverk må utskiftes. Membran på gulv må skiftes.

Overflater -soverom nord, loft

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov. Ingen fukt registrert ved befaring tyder på at dette er en eldre skade men må følges opp. Det er ikke utført kontroll ved inngrep i konstruksjonen for å avdekke eventuell skade i bærende konstruksjon. Dette bør utføres. Eventuelle kostander ut over utskifting av innvendig kledning ikke medtatt i denne post.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak: Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av materialer. Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuksikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning. Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuksikring. Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfuktning av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima. Kjeller er i sin helhet fuktig og det er spor etter fukt på gulv og vegger. Råte og muggskadet trevirke må fjernes. Kjeller må tørkes. Tiltak for å hindre tilsig av fukt må utføres (se drenering). Sum medtatt i dette punkt er kun for utrensning av materialer og fjerning av mugg.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Generell

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

bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Oppgradering av våtrommet må utføres. Det er nå ingen registrerte skader eller defekter men badets alder/ alder på membraner tilsier at skade lett kan oppstå.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak: Omfattende skader på overflater eller kjøkkeninnredning kan medføre redusert funksjon, kortere levetid og økt risiko for videre skadeutvikling. Skadene kan også indikere underliggende problemer som fukt eller slitasje. Det anbefales å skifte ut eller utbedre skadet innredning. Det bør samtidig undersøkes om det foreligger underliggende årsaker til skadene, og disse må utbedres for å sikre en varig løsning. Innredning bærer preg av mange års bruk. Skuffer og dører på skap er skjeve. Vedlikehold må utføres. Utskifting av hele innredningen bør vurderes utført.

Fuktsikring og drenering

Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).

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. Manglende eller sannsynlig manglende utvendig

fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innelima og nedbrytning av konstruksjonen over tid. Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning. Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov. Det anbefales å avdekke omfang av fuktproblemene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadede konstruksjonsdeler. Fukt i kjeller tyder på defekt/ dårlig fungerende drenering og/eller fuktsikring. Drenering rundt boligen må kontrolleres/ utbedres/ utskiftes for å oppnå tørr kjeller. Ved befaring var det som midlertidig løsning plassert avfukter i kjeller. denne vil bedre luftkvaliteten i kjeller men vil ikke stoppe tilslag av fukt til kjeller.

Oljetank

Det er uklart om oljetank er sanert, dokumentasjon mangler. Det foreligger anbefaling om sanering av oljetank. Meløy Kommune kan opplyse om hvilke krav som gjelder for nedgravet oljetank, ikke lenger i bruk.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført sanering eller få gjennomført kontroll for å bekrefte at tanken er forskriftsmessig håndtert. Røropplegg og tank utvendig bør fjernes/saneres. Tiltak for å sikre mot lekkasje av eventuell olje i tanken må utføres. Det er viktig å gjennomføre sanering av oljetanken i henhold til gjeldende krav og forskrifter. Tanken bør kontrolleres nærmere.

Tanker som ikke brukes lenger, bør som hovedregel tømmes, rengjøres og helst graves opp. Hvis den unntaksvis saneres i bakken, må den fylles med godkjent masse etter rens.

Helse, miljø og sikkerhet

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det foreligger ikke godkjenning eller dokumentasjon for kontroll av pipe og

ildsted. Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut. Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektriske anlegget. Det foreligger tre samsvarserklæringer fra 2020 uten spesifikasjon om hva som er utført. Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) iht gjeldende forskrift om brannforebygging. Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging. Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak: Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Manglende adkomst kan hindre sikker feiling og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav. Stigetrinn for feiler må monteres. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneluft og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Mugg og muggpåvirket trevirke må fjernes for å fjerne faren for muggsprer til luft i etasjene over. For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet. Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen. Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet. Manglende angivelse av dato for og/eller beskrivelse av utført arbeid på det elektriske anlegget øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet. Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Ved salg fra tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

Selger har opplyst i tidligere egenerklæring gitt til takstmann følgende: Privat brønn – septiktank er i glassfiber. – Tak/takrenner/nedløp: Slitasje, nedløpsrør sørvegg mot sørvest er ramlet ned.

Det er byttet vinduer i 1992, tilbygg av soverom i 1 etg. Koblet fra og fjernet oljekamin i stue, nedgravd glassfibertank for fyringsolje er ikke tom. Fukt gjennom grunnmur de senere år. mus mørkeloft/kjeller men ikke de senere år. Tilbygget soverom. Satt opp delevegg i gang 1 etg og dør mot trapp til loft i 2017. Bytte av taktekke fra papp til stålplater i 92, husker ikke firmanavn.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av salgsoppgaven, tilstandsrapport og annen dokumentasjon, som følger vedlagt i salgsoppgaven. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Bytte av vinduer i 1992.

Tilbygget soverom 1 etasje ca. 1970

Tilbygget bad ca. 1990

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Plantype: Kommuneplanens arealdel. – Planstatus: Endelig vedtatt arealplan. – Ikrafttredelsesdato_ 18.06.2025. –

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2025–2037. Ifølge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til: Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR).

Arealformål: Arealbruk: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Arealbrukstatus. – NåværendeOmrådenavn: LNFR.

NVE Atlas viser at deler av eiendommen berøres av aktsomhetsområde for flom og kvikkleire. Vi henviser til vedlagte områdeanalyse for spesifikasjoner

Ta kontakt med eiendomsmegler om du ønsker hele kommuneplanen tilsendt. Ta kontakt med Meløy kommune for spesifikasjoner.

OPPVARMING

Det er montert vedovn i stuen. Ellers elektrisk oppvarming med panelovn.

Salten brann opplyser at de ikke har noen opplysninger om ildsted, de har heller ikke opplysninger om når siste feiing ble utført. Ny eier anbefales å kontakte Salten brann for å få formalisert og godkjent ildstedet samt få utført feiing. Ny eier må selv ta kostnader/risiko med å få godkjenninger fra Salten brann

Boligen har brannslukningsapparat sist kontrollert -92 montert i vindfang. Røykvarsler montert i begge etasjer, ikke seriekoblet

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.

Oljekamin i stuen er koblet fra og fjernet. Det er nedgravd glassfibertank for fyringsolje og denne er ikke tom. Oljetank,

etter opplysning i tidligere takst av glassfiber/ plast nedgravet ved vegg mot nord. Påfyllings -og lufterør på vegg under vindu. Boligen har installert anlegg for oljefyr. Det er oljeløfter/ pumpe montert i kjellertrapp og rørføring fra utvendig nedgravet tank

Fra og med 2020 er det forbudt med oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin. Det kan komme pålegg om at oljetank/parafintak må fjernes i sin helhet, alternativt tømmes/spyles plomberes. Kjøper overtar risikoen og ansvaret for dette.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Selger opplyser følgende: Det ligger trekkerør til fiber(signal) fra stolpe der strøm til huset kommer fra og bort til stolpe nedom nærmeste nabo slik at mulighet for å få fiber leverer er der.

PARKERINGSFORHOLD

Gode parkeringsmuligheter på eiendommen

VEI/VANN/KLOAKK

Privat vei til boligen og huseier har vedlikeholdsansvar Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft eller lignende. Glassfiber septiktank plassert ved byggets sørøstre hjørne. Tank er av ukjent alder.

Privat vann fra brønn. Selger opplyser følgende: På eiendommen er det to private brønner, en til fjøs som ligger rett ovenfor låven, og en til huset som ligger oppi skog rett ovenfor huset. Må nok påregne noe vedlikehold

Eiendomsmegler opplyser: I henhold til ny drikkevannsforskrift er det satt krav til at eiere av vannkilde/brønn (et vannforsyningssystem) som leverer drikkevann til minst 2 abonnenter/husstander, skal registrere vannforsyningssystemet hos Mattilsynet. Dette kravet er gjeldende fra 1. juli 2017, og fristen for å registrere eksisterende vannforsyningssystem ble satt til 1. juli 2018.

Nye vannforsyningssystem skal registreres før byggestart. Eiere av vannforsyning er selv ansvarlig for at drikkevannet er helsemessig trygt, klart og uten fremtredende lukt, smak

og farge. Forskriften setter minstekrav til hvor mange råvannsprøver man skal ta, og at alle prøver skal analyseres for E. coli. Forskriften setter også minstekrav til hvor mange drikkevannsprøver man skal ta, og det stilles formelle krav til prøvetaking, analysemetoder og laboratorier. Se Drikkevannsforskriften samt Mattilsynets veileder til Drikkevannsforskriften for mer informasjon.

BEBYGGELSE

Spredt boligbebyggelse, småbruk og landbrukseiendommer

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager:

Halsa barnehage (0-5 år) 20 barn 3.2 km. - Vall barnehage (1-5 år) 29 barn 19.3 km. - Tjongsfjord barnehage (1-5 år) 18 barn 16.9 km

Skoler:

Halsa skole (1-7 kl.) 66 elever, 5 klasser 3.2 km. - Enga skole (1-10 kl.) 129 elever, 9 klasser 17.8 km. - Meløy videregående skole 143 elever, 13 klasser 36.1 km

Halsa ballbane/fotball, ca. 5,4 km. unna

Det er store friluftsmuligheter med utgangspunkt i Bjæangsfjorden. I tillegg til havfiske, er det fiskevann i nærheten. Lakseelv renner ut innerst i Bjæangsfjorden.

Hva med en tur opp til Stortinden. En tur til denne fjelltoppen som ligger 1026 meter over havet og gir en fantastisk utsikt når det er fint og klart vær. (er en noe krevende tur og man bør være i god form og beregne ca. 8-10 timer)

Skulpturen "Varde" ifbm. skulpturlandskap Nordland, står ca. 400 meter unna boligen.

Svartisen er Norges nest største isbre(bare Jostedalsbreen er større)og strekker seg over hele 4 kommune. før å komme til Svartisen må man med båt over fra Holandsviks(tar ca. 10 minutter) Herfra kan du gå ca. 3 km mot breen frem til Brestua eller mot Svartisvatnet.

Utdrag fra www.meloy.no/bygdene/engavagen
Ronsfjellet

Ronsfjellet 990 m.o.h er en fantastisk flott tinde som ligger fint plassert mellom Bjæangsfjorden og Glomfjorden i Meløy kommune. Turen starter i Kildal i Bjæangsfjorden, herfra går det fin traktorvei inn i dalen og fin sti opp til over tregrensen. Derfra er det bare å følge eggen til topps. Dette er et svært populært turmål, spesielt for dem som driver med frikjøring om vinteren. Fra toppen har du fantastisk utsikt utover havet.

Sabotørruta

Under krigen ble rørgata tilknyttet Glomfjord kraftverk sprengt i en sabotasjeaksjon med tilnavnet «Operasjon Muskedunder». Sabotørene den gang kom inn Bjæangsfjorden med ubåt før de gikk inn i Bjæangsdalen og over fjellet til Fykan og Glomfjord kraftverk. Turens høyeste punkt er cirka 800 meter over havet. Dette er en krevende tur, og bør helst gås sammen med lokale guider.

Tursti Nordtun–Oldra

Er du på jakt etter en tur som passer for hele familien kan du bruke turstien som går fra Nordtun til Oldra. Dette er en oppmerket sti med flere gapahuker og benker langs stien. Her finner du også skilt som forteller om dyre- og planteliv i området. Dette er en mye brukt tursti både sommer og vinter, og den passer ypperlig både til ski og joggeturer. Lengde på stien er rundt sju kilometer. Utdrag slutt. (Kilde: <https://www.meloy.no/bygdene/engavagen/#:~:text=Under%20krigen%20ble%20r%C3%B8rgata>)

Meløy kommune sin hjemmeside er verdt et besøk, her finner du mye informasjon om Meløy kommune: www.meloy.no

Her finner du også informasjon om fritidstilbud, kulturliv og mye mer

SKOLEKRETS

Meløy

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Daglig bussavganger. Det er det rute 437 som går fra Bjæangsfjorveien til Halsa

I vedlagte naboprofil er Rana nevnt som Flyplass, men selger og eiendomsmegler opplyser at bussrute 200 går fra Forøy fergekai/Halsa sentrum og til Bodø lufthavn flere

ganger daglig.

NEXT(hurtigbåt) er også tilgjengelig fra Grønøy/Engavågen. Her er det også bussforbindelser

ADGANG TIL Utleie

Det er kun registrert en boenhet på eiendommen. Eiendommen/boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Ferdigattest/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Meløy kommune opplyser at det ikke foreligger tegninger eller ferdigattest.

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.

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.

RADONMÅLING

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

INNHold

Boligen er i 2 etasjer pluss kjeller
Hovedetasjen er med vindfang, hall m/trapp, bad/vaskerom, gang, kjøkken, stue og soverom
Andreetasjen er med trapperom/gang og 5 soverom

Kjeller er med trapperom og boder

STANDARD

Enebolig oppført i 1953 er over 2 etasjer og med kjeller.

Sprinkeltrapp fører opp til hoveddøren hvor du kommer inn til en entré og gang med belegg på gulvet, plater og malte vegger. Hvite plater i tak

Baderommet er med våtromsbelegg på gulvet, tapet på vegger og plater i taket. Wc montert. Vaskeservant på vegg med speilskap over og 2 sideskap montert på vegg.

Dusjsone med forheng.

Badet er oppgitt tilbygget i 1990(omtrentlig)

Kjøkkenet er med belegg på gulvet og tapet/malte vegger.

Malte takflater. Eldre kjøkkeninnredning i retrostil med slette, malte fronter. Laminat benkeplate, heldekkende benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum . Komfyr tilpasset i innredningen. Lite kjøleskap på benk.

Avtrekksvifte montert over komfyr. Jøtul vedovn montert i hjørnet

Stue/spisestue er i en åpen løsning fra kjøkkenet. Er med belegg på gulvet, plater og malte strier/tapet på vegger. Hvite takplater i taket. I stuen er det montert vedovn.

Soverom er tilbygget del fra 1970(omtrentlig) og med inngang fra med dør fra overgangen mellom kjøkken og stuen. Har belegg på gulvet, tapet på vegger og hvite takpleter. Utgang fra soverommet til en terrasse på ca. 4 kvm. tretrapp ned til plen/hage.

Trapperom fører opp til 2 etasje som består av en lofts gang og 5 soverom. Gangen er med nålefilt på gulvet. Malte vegger og hvite takplater. Ved trappeoppgangen er det utgang til en overbygget balkong på ca. 4 kvm.

5 soverom som har gulv med belegg og gulvtepper. plater og tapet på vegger. Noen tak med plater, noen har malte takflater. Liten vedovn i ett av soverommene.

Kjellerdelen har trappeadkomst fra gangen i hovedetasjen samt med egen inngang fra dør ute. Er en grovkjeller med gangareal og boder. Tak/ underside av bjelkelag kledd med panelbord. Et rom i kjeller med oppforet tregulv og kledde vegger.

Tekniske installasjoner:

Boligens vann installasjoner tilkoblet via kobberør. Avløpsrør der hoveddel er i plast, del av avløp i kjellervegg i støpejern. Boligen har ventilasjon via ventiler i vinduer og åpningsbare vinduer. Varmtvannsbereider 200 liter plassert i kjeller.

Boligen er fra 1953. Standard er fra byggeår og med varierende vedlikehold. Det må påregnes kostander til modernisering, vedlikehold/oppussing og oppgraderinger.

Garasjen er antatt oppført i 1970. Garasje oppført på plass støpt ringmur og gulv. Vegger av bindingsverk utvendig kledd med stående malt trekledning. Tak med saltak konstruksjon utvendig tekket med bølgeblekk. Vippeport i frontvegg. Del av garasje er innvendig innredet.

Uthus/utebod er antatt oppført i 1954. Uthus er ,etter opplysning i tidligere takst, oppført i isolert bindingsverk utvendig kledd med malt trekledning. Bygget er fundamentert på murt natursteinsmur, noe plass støpt betong og noe direkte på fjell. Saltak konstruksjon med bølgeblekk taktekke. Innvendig er gulv belagt med steinheller og noe tregulv.

Fjøset er antatt oppført i 1956. Fjøsbygning oppført med 1 etasje i plass støpt betong. Gjødelskjeller under husdyrrom. Høyloft/ 2. etasje i bindingsverk utvendig kledd med stående, malt trekledning. Låvebru på byggets bakside til høyloft. Overbygget silo i tilknytning til fjøsen. Tak med saltakskonstruksjon utvendig tekket med bølge eternitt. Garasje, uthus og fjøs har behov for oppgraderinger og vedlikehold- se vedlagte tilstandsrapport

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Alle løse hvitevarer medfølger handelen

INNBO OG LØSØRE

Selger gjør oppmerksom på at det som befinner seg i boligen ved salg, følger handelen. Boligen vil ikke bli

ytterligere ryddet eller rengjort før overtakelse. Andre bygg vil ikke bli ytterligere ryddet før overtakelse.

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 187 m²

BRA - e: 235 m²

BRA totalt: 422 m²

TBA: 8 m²

VÅNINGSHUS

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 56 m² Trapperom, bod, bod 2, bod 3, bod 4

1. etasje

BRA-i: 74 m² Vindfang, hall m/trapp, bad/vaskerom, gang, kjøkken, stue, soverom

2. etasje

BRA-i: 57 m² Trapperom/ gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m²

2. etasje

4 m²

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 m² Garasje

ANNET

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 80 m² Bod, bod 2 Annet/ lager

2. etasje

BRA-e: 80 m² Bod / lager

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Boligen:

Byggetegninger. Det foreligger ikke tegninger. Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 050 000,-

VERDITAKST

Kr 1 050 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 3 588,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Meløy kommune opplyser følgende. Slamtømming og feiing kr. 1.130,- pr. år. Eiendomsskatt kr. 2458,- pr. år.

Iris opplyser at eiendommen ikke er bebodd og ikke belastet med gebyr. Ny eier må selv kontakte Iris for å bestille renovasjon. Minstesum er kr. 3.995,-, pr. år.

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

EIENDOMSSKATT

Kr 2 458,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er medregnet i totalsummen for kommunale avgifter. Vi henviser også til vedlagte skriv fra Meløy kommune: Melding om takst og eiendomsskatt 2026 for denne eiendommen

INFO VANNAVGIFT

Vi har ingen opplysninger om kostnader knyttet til vedlikehold av brønn og ledningsnett for vann

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 611 065,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 444 258,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Det gjøres oppmerksom på at lignings/formuesverdi er innhentet fra skatteetatens boligkalkulator og er fra 2024. Denne kan derfor være feil og mangelfull. I tillegg opplyser eiendomsmegler om at det kan virke som om at formuesverdien er satt for høyt. Etter kjøpe anbefaler eiendomsmegler at du kontakter skatteetaten og får satt korrekte verdier på eiendommen.

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 1 050 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 26 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 45 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 095 240,- (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

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

10.06.2011 - Dokumentnr: 446562 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1837 Gnr:28 Bnr:27

GRUNNBOKSDATO

25.08.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Selger gjør oppmerksom på at boligen og andre bygninger ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtakelse

Det er mottatt områdeanalyse for eiendommen som oppgir: Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen. Se vedlagte områdeanalyse for detaljer

Plantegninger:

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

Utenlandsk kjøper:

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

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

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

får innvilget søknad om D-nummer, plikter kjøper å videregjøre 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.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

04.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

ANSVARLIG MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	35000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	11 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	8 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	18 000,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Søderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned

- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke

utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

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

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

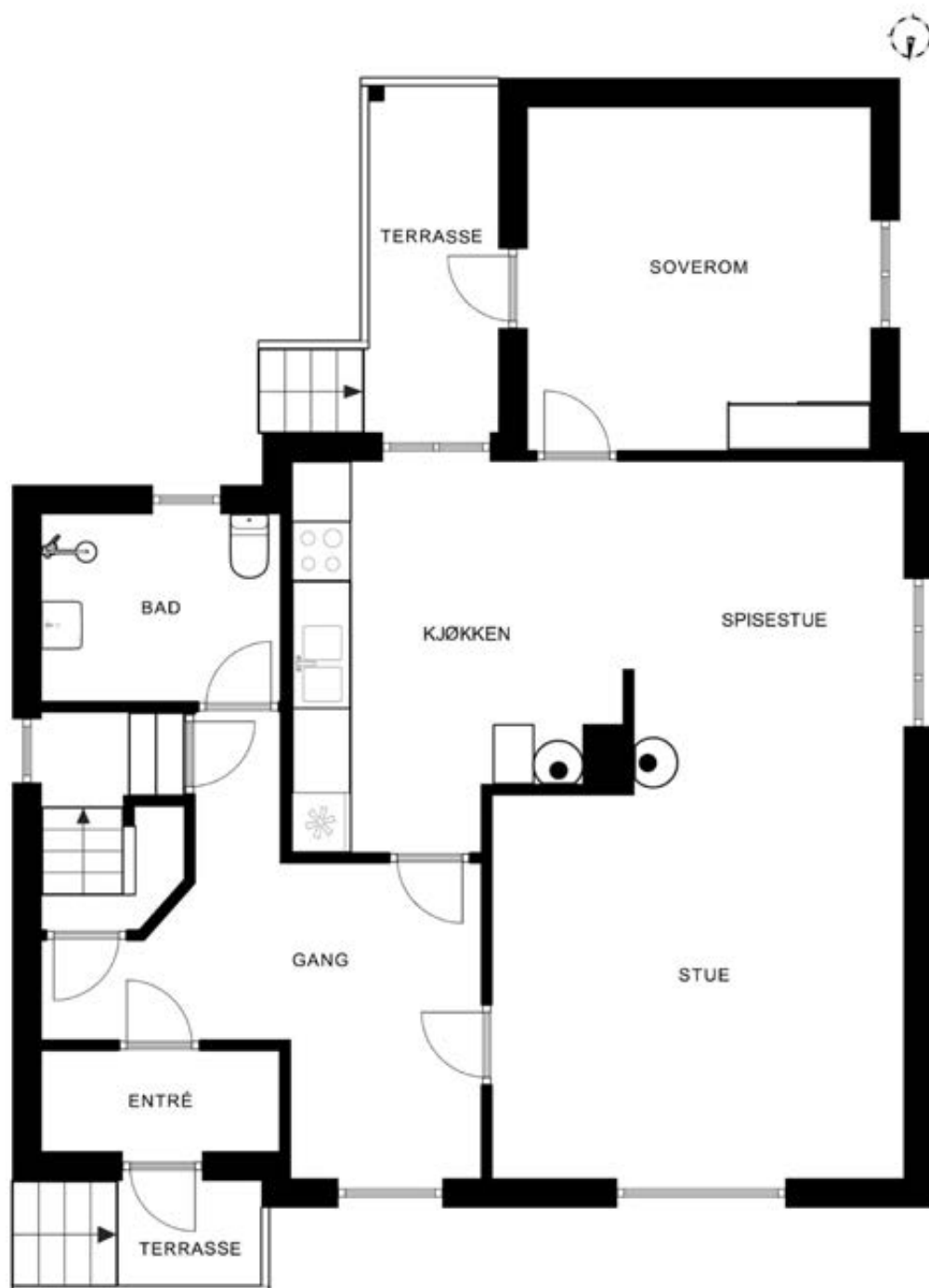
Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

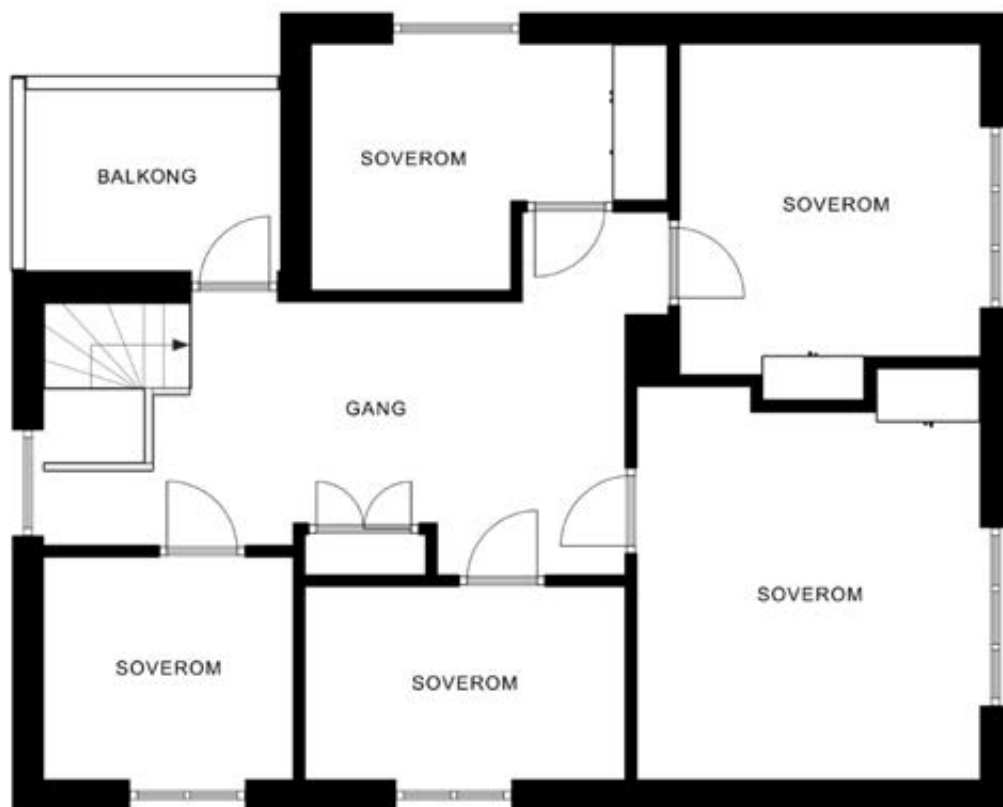
Plantegning



Plantegningen er ikke målbart, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

BJÆRANGSFJORDVEIEN 190

Tilstandsrapport etter 01.07.2026

Selgers egenerklæring

Naboprofil

Matrikkelinformasjon fra Meløy kommune

Nibio gårdskart

Planstatus

Kartutsnitt

Grunnkart

Områdeanalyse

Kommunale avgifter

Melding fra Meløy kommune
om eiendomsskatt 2026

Informasjon fra Salten Brann

Boligmappa

Energiattest

Informasjon om innbo og løsøre

Informasjon boligkjøperforsikring

Informasjon om Kolibri forsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport

 Våningshus

 Bjærangsfjordveien 190 , 8178 HALSA

 MELØY kommune

 gnr. 28, bnr. 88

Markedsverdi

1 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 422 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 01.09.2026

Rapportdato: 01.09.2026

Oppdragsnr.: 12310-1364

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: KB5798

Autorisert foretak: Nymo Takst og Byggekontroll

Sertifisert Takstingeniør: Svein Ole Nymo



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er nedlagt småbruk beliggende på Halsamyran ca 4 km fra Halsas sentrum. Eiendommen ligger i jordbruksområde i utkant av dyrket mark. Øvrig bebyggelse i området er noen nedlagte småbruk og spredt småhusbebyggelse. Boligen ligger i vestvendt tilnærmet flatt terreng.

Boligen gjennomført i 70-talls stil og det er ikke gjort vesentlige oppgraderinger de siste 20 -30 årene. De tekniske anlegg , vann og strøm kun vurdert etter visuell betraktning ved befaring. Ingen kjent oppgradering utført i anleggene. Kjeller er i sin helhet en grovkjeller som ved befaring framsto som fuktig og med mugg/ råte i trekonstruksjoner og på overflater. Utvendig er overflater generelt slitt og har behov for vedlikehold. Enkelte vinduer er råteskadet og må skiftes. Tak teknet med lakkerte stålplater på hovedhus, pappshingel på tilbygg soverom. (Se under konstruksjoner for flere detaljer)

Våningshus - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tilbygg soverom teknet med pappshingel. Overgang mot hovedbygg utført med underliggende vinkelbeslag. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra taket på tilbygget er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Etter opplysning i egenerklæring fra 2025 er dagens stålplatetekking montert ca 1992. Tak nedløp hovedbygg og tilbygg soverom utført av plast. Tak over hovedbygg utført med plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår. Tak utvendig teknet bord taktro og teking med lakkerte stålplater. Tak over soverom i 1. etasje og tilbygg bad utført med sperrekonstruksjon av ukjent type. Takkonstruksjon over tilbygg mangler adkomst og er ikke kontrollert. Boligens hovedbygg og tilbygg soverom har vegger oppført i bindingsverk av ukjent kvalitet og utførelse. Vegger tilbygg og mot sør utvendig kledd med stående malt trekledning. Tilbygg inngangsparti/ bad har bindingsverkskonstruksjon fra tilbyggsår. Vegger utvendig kledd med liggende, malt trekledning. Vinduer er i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu i loft mot nord har enkelt glass. Et soverom med koblet glass. Dør til altan i loft er finert innerdør. Hovedinngangsdør er teakdør med enkelt glass. Dør uten tettelist mot karm. Balkongdør har treig lukkemekanisme, delvis defekt. Dørene er utvendig slitt. Altan over bad etablert. Tak over bad/ gulv i altan er utført med standard gulvbelegg fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er innvendig preget av overflater fra 60 og 70- årene. Det er i hovedsak gulv med belegg, i loft er gulv med teppe. Vegger i hovedsak med tapet/ malt overflate og malte plater i tak. I loft er vegger med tapet og malte, slette tak.

Vegg mot nord har vannskade i øvre del mot tak . Trebjelkelag med gulvbord over 1 etasje og over kjeller/ krypekjeller. Ildsted i stue tilkoblet murt teglsteinspipe fra byggeår. Liten vedovn også i et soverom i loft. Tilhengerovn i kjøkken. Feieluke i kjeller. Kjeller er i sin helhet grovkjeller utført i betong. Tak/ underside av bjelkelag kledd med panelbord. Et rom i kjeller med oppforet tregulv og kledde vegger. Krypekjeller under tilbygg soverom. Tilbygget fundamentert på søyler i plass støpt betong. Kryperom er åpent og tilgjengelig fra alle sider. Underside bjelkelag helt tildekket med papp eller tilsvarende materiale. Trapp til loft er malt tretrapp med tette opptrinn. Teppe lagt i trinn. Rekkverk med stående balustre. Enkel hjemmesnekret, ubehandlet, bratt tretrapp uten rekkverk til kjeller. Dører i 1. etasje er i hovedsak finerte dører/ dører med malt overflate. Dør til trapperom er malt fyllingsdør, til bad er malt fyllingsdør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra tilbyggåret har gulv med belegg, vegger med tapet og malte plater i tak. Bad innredet med gulvmontert toalett, servant på vegg og dusj på vegg med forheng. Plasts luk i gulv med klemring til belegg. Fuktmåling utført i boret hull ved trapp til kjeller. Det høye fuktnivået på bostedet kan ha sammenheng med høyt fuktnivå i kjeller. Nærmere kontroll bør utføres når badet er i bruk og tiltak med uttørring av kjeller er gjennomført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med slette, malte fronter. Laminat benkeplate, heldekkende benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum . Komfyr tilpasset i innredningen. Lite kjøleskap på benk. Avtrekksvifte montert over komfyr. Merk at vifte fungerer ved befaring. Vifte er av eldre type der utskifting kan påregnes utført. Ved oppgradering av innredning i kjøkken må vifte oppgraderes/ utskiftes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligens vann installasjoner tilkoblet via kobberør. Avløpsrør der hoveddel er i plast, del av avløp i kjellervegg i støpejern. Boligen har ventilasjon via ventiler i vinduer og åpningsbare vinduer. Bereder 200 liter plassert i kjeller. Anlegg fra byggeår/ tilbyggsår. El-installasjon i hovedsak som åpent anlegg der deler er skjult installasjon. Det foreligger ingen opplysning om fullstendig oppgradering / utskifting av installasjonen. Boligen har brannslukningsapparat sist kontrollert -92 montert i vindfang. Røykvarsler montert i begge etasjer, ikke seriekoblet. Røykvarslere er ikke testet. Utskifting må utføres. Boligen har installert anlegg for oljefyr. Det er oljeløfter/ pumpe montert i kjellertrapp og rørføring fra utvendig nedgravet tank. Anlegget ved befaring ikke i bruk/ satt ut av drift. Demontering/ fjerning bør vurderes.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering og fuktsikring antas være fra byggeår og utført med

Beskrivelse av eiendommen

byggeårets materialer og utførelse. Ingen opplysning om oppgradering av drenering eller fuksikring foreligger. Grunnmur under opprinnelig bygg utført av plass støpt betong innvendig isolert med "tresonitt" og pusset. Fundamenter under mur er ukjent.

Eiendommen ligger i tilnærmet flatt, svakt vestlig hellende terreng. Området rundt boligen tidligere opparbeidet til plen, ved befarings overvokst med langt gress og en del viltvoksende planter.

Glassfiber septiktank plassert ved byggets sørøstre hjørne. Tank er av ukjent alder men vurderes til å være over 35 år.

Oljetank, etter opplysning i tidligere takst av glassfiber/ plast nedgravet ved vegg mot nord. Påfyllings -og lufterør på vegg under vindu. Ingen dokumentasjon på tømming/ sanering av tank foreligger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	422 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	187 m ²
Totalpris	1 050 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

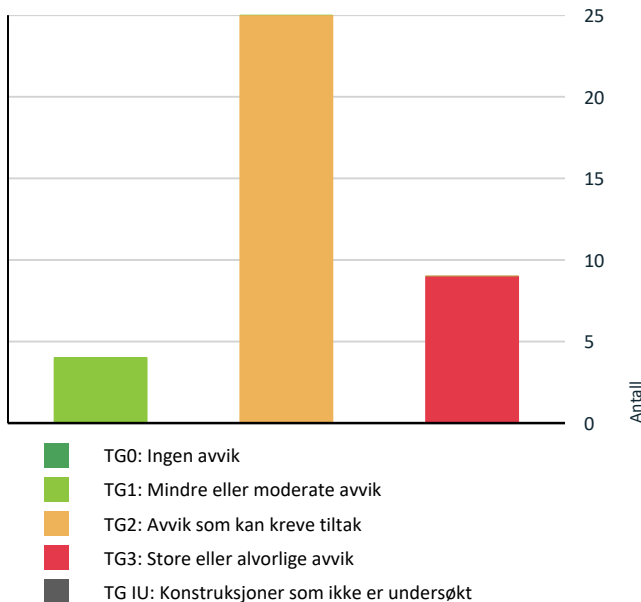
Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke lagt fram godkjente/stemplede tegninger til denne rapport.

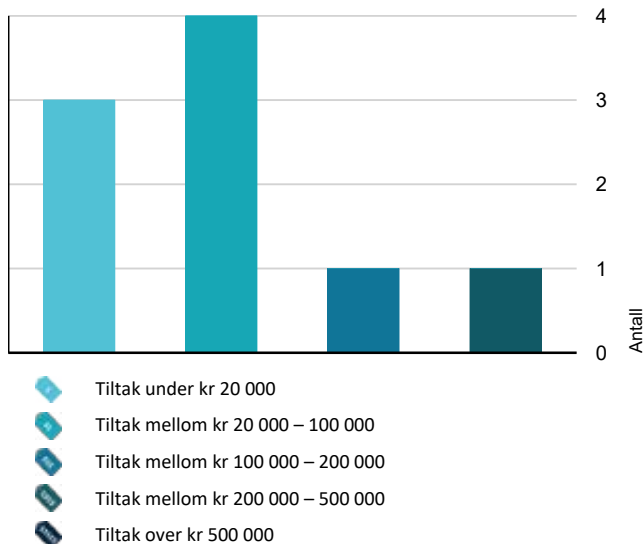
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler der det ikke er bekreftet alder antas være fra byggeår. Det er ikke gjort vurdering av bygningsdelers alder utenom steder der dette er nevnt i rapporten. Rapporten er utarbeidet med grunnlag av tilstandsrapport fra 2025. En del bilder og beskrivelser hentet fra denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taknedløp sørvest. [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer vegg mot vest og mot nord, loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater -soverom nord, loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Taktekking - hovedtak [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - soverom. [Gå til side](#)
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon - nord og øst [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører -terasse og hovedinngang [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner over kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører - bad [Gå til side](#)

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

! Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

! Det foreligger ikke godkjenning eller dokumentasjon for kontroll av pipe og ildsted.

! Avvik:

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.

! Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

! Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektriske anlegget. Det foreligger tre samsvarserklæringer fra 2020 uten spesifisering om hva som er utført.

! Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarsler) iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1953

Kommentar
Fra tidligere takst.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er et eldre bygg og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg	Tilbygg bad 1. etasje og soverom i loft. (Tilbyggsår hentet fra tidligere takst)
1990	Tilbygg	Tilbygg soverom i 1. etasje. (Tilbyggsår omtrentlig angitt)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tilbygg soverom tekket med pappshingel. Overgang mot hovedbygg utført med underliggende vinkelbeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Papptekking har løsnet fra underliggende beslag i overgang mot hovedbygg. Dette kan medføre lekkasje til undertak.



Underliggende beslag i overgang mot høyere vegg.



Taktekking - hovedtak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra taket på tilbygget er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Etter opplysning i egenerklæring er dagens stålplatetekking montert ca 1992.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Slitasje og skader på taktekingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
- Når vannrette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vannrett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tekking har rust i nedre del av platetekkingen. Vindskier har stedvis råteskade.



Vindskier sør.



Råteskade hjørne sørøst.



Rustskade i nedre del av taket over tilbygg.



Stålplatetekking. Enkelte synlige rustskader.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Taknedløp hovedbygg og tilbygg soverom utført av plast.

Årstall: 1990

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Snøfangere mangler på hovedtaket. Faste stigetrinn ikke montert for adkomst til pipe. Taknedløp ført til bakke ved kjellermur, ikke ledet vekk fra grunnmur.



Taknedløp ført til bakken, ikke ledet vekk fra grunnmur.

Tilstandsrapport



Takrenne tilbygg.



Taknedløp tilbygg.



Nedløpsrør mangler mot sørvest både på hovedtak og på tilbygg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak over hovedbygg utført med plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår. Tak utvendig tekket bord taktro og tekking med lakkerte stålplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

Konsekvens/tiltak

- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Tak over hovedbygg har adkomst via smal luke i tak, gang. Takkonstruksjon luftet via ventil i begge gavler. Ingen lufting ved takfot. Taktro har i enkelte områder misfarging. Ved befaring var det ikke fukt registrert i disse områdene.

Merk at det er observert muselort registrert i kaldt kvistrom. Behov for tiltak mot mus bør vurderes.

Lufting av loft bør forbedres.

Nærmere kontroll bør utføres etter lang tids regnvær for å avdekke eventuell inntrengning av fukt/ opp fukting av taktro.



TG 3 Taknedløp sørvest.

Beskrivelse

Taknedløp hovedbygg og tilbygg soverom utført av plast.

Årstill: 1990 **Kilde:** Andre opplysninger: Fra byggeår tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Taknedløp fra takrenne mangler/ ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Nedløpsrør må monteres.

Nedløpsrør mangler fra takrenne hovedtak og fra tilbygg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

Takkonstruksjon uten etablert inspeksjonsmulighet. Om mulig bør det etableres inspeksjonsluke for kontroll av tak.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens hovedbygg og tilbygg soverom har vegger oppført i bindingsverk av ukjent kvalitet og utførelse. Vegger tilbygg og mot sør utvendig kledd med stående malt trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Kledning er utvendig svært slitt og enkelte bord er sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Kledning må vedlikeholdes. Utskifting av enkelte bord kan påregnes/ bør utføres. Ved oppgradering av kledning bør tilstrekkelig

Ingen lufting er etablert i nedre kant av kledningen. Dette medfører fare for vedvarende fukt i kledningen. Kledning er generelt svært slitt og enkelte bord i kledninger er sprukket.



Sprukket kledningsbord vegg mot vest



TG 2 Takkonstruksjon/Loft - soverom.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak over soverom i 1. etasje og tilbygg bad utført med sperrekonstruksjon av ukjent type. Takkonstruksjon over tilbygg mangler adkomst og er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon - nord og øst

Beskrivelse

Tilbygg inngangsparti/ bad har bindingsverkskonstruksjon fra tilbyggsår. Vegger utvendig kledd med liggende, malt trekledning,

Årstall: 1970 Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Ingen lufting er etablert i nedre kant av kledningen. Dette medfører fare for vedvarende fukt i kledningen. Kledning er utvendig svært slitt og det er enkelte bord som er sprukket.

Lufting av kledning i nedre kant/ mot mur bør etableres. Kledning må vedlikeholdes. Utskifting av enkelte bord kan ikke utelukkes. Ny kledning bør vurderes.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Slitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrengning og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer må generelt vedlikeholdes, lukkemekanisme må smøres.



Eksempel bilde: kjøkken.

TG 3 Vinduer vegg mot vest og mot nord, loft

Beskrivelse

Vinduer i vegg mot vest er malte trevinduer med 2-lags glass.

Vindu i loft mot nord har enkelt glass. Et soverom med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist store skader på vinduer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport

- Det er viktig å skifte ut eller utbedre skadde vinduer. Omfanget av skadene bør vurderes, og det må sikres at eventuelle underliggende årsaker utbedres for å oppnå en varig løsning.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Vinduer har råteskader i ramme og karm. Åpningsbare vinduer kan ikke åpnes. Utskifting av vinduer må utføres.

Begynnende råteskade i ramme i begge vinduer, loft

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Dør til altan i loft er finert innerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

Dør er beregnet til innvendig bruk og ikke tilpasset bruk i yttervegg.



TG 2 Ytterdører -terasse og hovedinngang

Beskrivelse

Hovedinngangsdør er teakdør med enkelt glass. Dør uten tetteliste mot karm. Balkongdør har treig lukkemekanisme, delvis defekt. Dørene er utvendig slitt.

Vurdering av avvik:

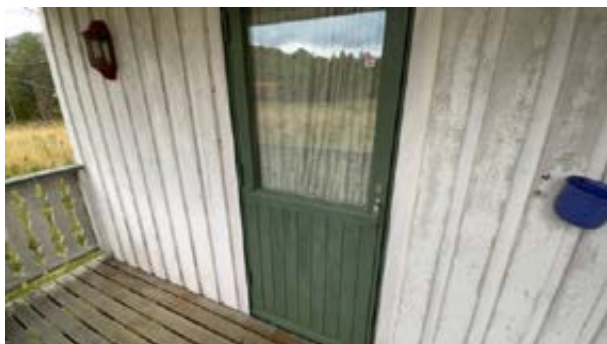
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

Vedlikehold må utføres på begge dører. Tetteliste monteres på hovedinngangsdøren. Utskifting av døren må vurderes.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan over bad etablert. Tak over bad/ gulv i altan er utført med standard gulvbelegg fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist funksjonssvikt av tettesjikt. Det vil si at det det vanntette laget, som skal beskytte bygningsdeler som ligger under, ikke fungerer.
- Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Funksjonssvikt i tettesjikt kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det er viktig å utbedre eller fornye tettesjiktet for å sikre en tett og varig løsning.

Membran av standard gulvbelegg med limte skjøter. Råteskadet trevirke i rekkverk må utskiftes. Membran på gulv må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen er innvendig preget av overflater fra 60 og 70- årene. Det er i hovedsak gulv med belegg, i loft er gulv med teppe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Innvendig overflater er generelt slitt der tiltak med oppgradering kan påregnes.

Oppgradering og modernisering av gulv i enkelte rom kan påregnes.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen er innvendig preget av overflater fra 60 og 70- årene. Det er i hovedsak vegger med tapet/ malt overflate og malte plater i tak. I loft er vegger med tapet og malte, slette tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Innvendig overflater er generelt slitt der tiltak med oppgradering og modernisering kan påregnes.

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater -soverom nord, loft

Beskrivelse

Vegg mot nord har vannskade i øvre del mot tak .

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Ingen fukt registrert ved befaring tyder på at dette er en eldre skade men må følges opp. Det er ikke utført kontroll ved inngrep i konstruksjonen for å avdekke eventuell skade i bærende konstruksjon. Dette bør utføres. Eventuelle kostnader ut over utskifting av innvendig kledning ikke medtatt i denne post.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Synlig fuktskade i plater på vegg.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag med gulvbord over 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Avvik målt i loftgang og soverom nordvest med stikkprøvemåling. Avvik målt til å være over 15mm.

Gulvet fungerer med dette avviket. Ved oppgradering av gulv kan avretting vurderes utført.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner over kjeller

Beskrivelse

Trebjelkelag med gulvbord over kjeller/ krypekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Gulvet fungerer med dette avviket. Ved oppgradering av gulv kan avretting vurderes utført.

Avviksmåling utført som stikkprøvemåling i stue og kjøkken. Størst avvik registrert i stue.

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



Avviksmåling stue med laser.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Bygg av eldre dato der tiltak mot Radon ikke er utført. Ingen radonmåling er utført.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ildsted i stue tilkoblet murt teglsteinspipe fra byggeår. Liten vedovn også i et soverom i loft. Tilhengerovn i kjøkken. Feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke godkjenning eller dokumentasjon for kontroll av pipe og ildsted.

Konsekvens/tiltak

Pipe/ ildsted har ikke vært kontrollert de senere år. Dette bør kontrolleres av fagmann innen pipe/ ildsted bør utføres før dette tas i bruk.

Tilstandsrapport



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er i sin helhet grovkjeller utført i betong. Tak/ underside av bjelkelag kledd med panelbord. Et rom i kjeller med oppforet tregulv og kledde vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innelima og nedbrytning av materialer.
- Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig innelima.

- Mugg og muggpåvirket trevirke må fjernes for å fjern faren for muggsprer til luft i etasjene over.

Kjeller er i sin helhet fuktig og det er spor etter fukt på gulv og vegger. Råte og muggskadet trevirke må fjernes. Kjeller må tørkes. Tiltak for å hindre tilsig av fukt må utføres (se drenering). Sum medtatt i dette punkt er kun for utrensning av materialer og fjerning av mugg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlig mugg på vegg i trapp.



Fukt på gulv i kjeller

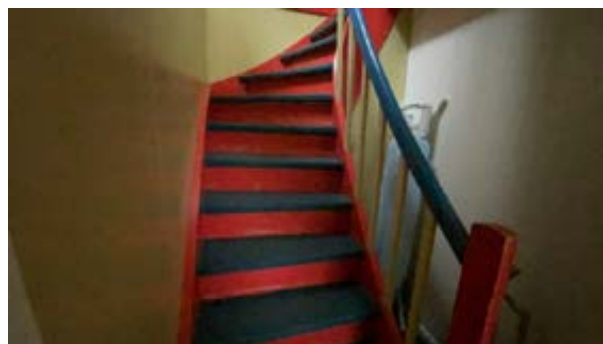
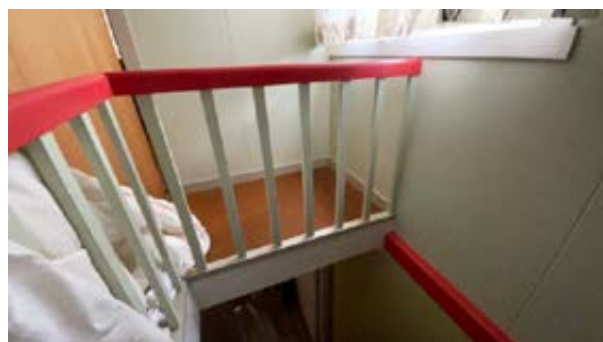


Synlig fukt på vegg og råteskadet skap ved trapp.

Tilstandsrapport



Avfukter plassert i kjeller ved befaring.



TG 1 Kryp kjeller

Beskrivelse

Krypekjeller under tilbygg soverom. Tilbygget fundamentert på søyler i plass støpt betong. Kryperom er åpent og tilgjengelig fra alle sider. Underside bjelkelag helt tildekket med papp eller tilsvarende materiale.



Underside bjelkelag i kryperom.

! Innvendige trapper - kjeller

Beskrivelse

Enkel hjemmesnekret, ubehandlet, bratt tretrapp uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Trapp er bratt og tilfredsstiller ingen av dagens krav til adkomst mellom etasjer. Ny trapp som sikker adkomst bør etableres til kjeller.

! Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til loft er malt tretrapp med tette opptrinn. Teppe lagt i trinn. Rekkverk med stående balustre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Rekkverkets høyde bør endres til dagens krav. Åpninger mellom balustre bør gjøres mindre.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører i 1. etasje er i hovedsak finerte dører/ dører med malt overflate. Dør til trapperom er malt fyllingsdør.

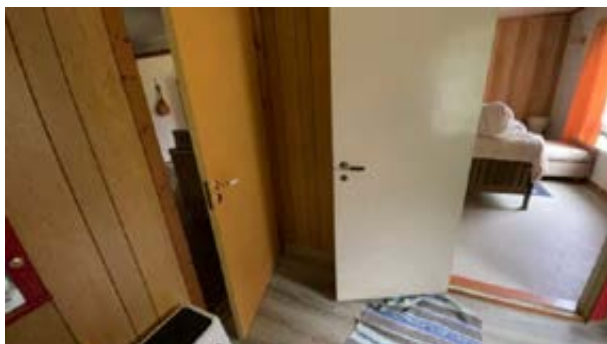
Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Enkelte dører må justeres.

Dører må kontrolleres. Justering må foretas.



TG 1 Innvendige dører - loft



Dører med malt overflate i loft.

TG 2 Innvendige dører - bad

Beskrivelse

Dør til bad er malt fyllingsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Enkelte dører må justeres.

Dør må justeres før videre bruk.



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Spor etter gnagere indikerer aktivitet, med risiko for skader på konstruksjon og installasjoner.

Muselort observert ved befarings i kaldt kvistrom. Merk at boligen ikke har vært bebodd de senere år. Det er derfor ikke observasjoner som kan bekrefte/ avkreft om det er mus i boligen nå.

Tilstandsrapport



Muselort ved pipe i loft.



Sluk i gulv.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra tilbyggåret har gulv med belegg, vegger med tapet og malte plater i tak. Bad innredet med gulvmontert toalett, servant på vegg og dusj på vegg med forheng. Plastsluk i gulv med klemring til belegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Oppgradering av våtrommet må utføres. Det er nå ingen registrerte skader eller defekter men badets alder/ alder på membraner tilsier at skade lett kan oppstå.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling utført i boret hull ved trapp til kjeller. Det høye fuktnivået på borestedet kan ha sammenheng med høyt fuktnivå i kjeller. Nærmere kontroll bør utføres når badet er i bruk og tiltak med uttørking av kjeller er gjennomført.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.
- Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.
- Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

Fukt i veggene settes her i sammenheng med fuktnivå i kjeller. Vann til boligen har den siste tiden vært frakoblet og bad ikke i bruk. Det er derfor lite sannsynlig at fukt kommer fra badet.

For å oppnå normalt fuktnivå i veggene er det derfor viktig at tiltak med uttørking av kjeller utføres. Det er nå ingen symptomer på oppstått skade men vedvarende høyt fuktnivå i vegg vil over tid medføre skade og fare for muggdannelse i gulv/ vegger.

Tilstandsrapport



Fukt målt i veggsvill med trepigget og funnet med høyt fuktinnhold (18.2 % MC%WME-verdi fuktinnhold).

Fuktnivå kan settes i sammenheng med fukt fra kjeller som er trukket inn i vegg. Nærmere undersøkelser bør utføres.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med slette, malte fronter. Laminat benkeplate, heldekkende benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum . Komfyr tilpasset i innredningen. Lite kjøleskap på benk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

- Omfattende skader på overflater eller kjøkkeninnredning kan medføre redusert funksjon, kortere levetid og økt risiko for videre skadeutvikling. Skadene kan også indikere underliggende problemer som fukt eller slitasje.
- Det anbefales å skifte ut eller utbedre skadet innredning. Det bør samtidig undersøkes om det foreligger underliggende årsaker til skadene, og disse må utbedres for å sikre en varig løsning.

Innredning bærer preg av mange års bruk. Skuffer og dører på skap er skjeve. Vedlikehold må utføres. Utskifting av hele innredningen bør vurderes utført.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte montert over komfyr. Merk at vifte fungerer ved befarings. Vifte er av eldre type der utskifting kan påregnes utført. Ved oppgradering av innredning i kjøkken må vifte oppgraderes/utskiftes.

Vurdering av avvik:

- Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere funksjon og kapasitet på avtrekket, og utbedre eller oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilstrekkelig effekt oppnås i henhold til gjeldende anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligens vann installasjoner tilkoblet via kobberør.

Vurdering av avvik:

- Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.
- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist begrenset avrenning ved åpen vannkran.

Konsekvens/tiltak

- Manglende merking, tilgjengelighet eller funksjon kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Det anbefales å sørge for at hovedstoppekransen er funksjonell, tydelig merket og lett tilgjengelig for betjening.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Vannledningssystemet bør sjekkes av fagperson.

Vanntilførsel fra brønn gir lavt trykk i tappesteder. Nærmere kontroll av boligens vannanlegg med brønn og tilførselsrør bør utføres. Påkobling av pumpe for øket trykk på tappesteder bør utføres. Oppgradering av innvendige rør må utføres ved oppgradering av våtrom/ kjøkken.



Rør i kjøkkenskap.

Tilstandsrapport



Vanninntak under utslagsvask i kjeller.



Ventil i vindu.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør der hoveddel er i plast, del av avløp i kjellervegg i støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

På grunn av lav vannføring i rør/ lite trykk er kapasitet til avløp ikke kontrollert. Avløp bør kontrolleres nærmere.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilasjon via ventiler i vinduer og åpningsbare vinduer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereider 200 liter plassert i kjeller.

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Tanken er over 20 år. Tank var ikke tilkoblet ved befaring. Vanntilførsel/ varmtvann derfor ikke testet.

! Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg fra byggeår/ tilbyggsår. El-installasjon i hovedsak som åpent anlegg der deler er skjult installasjon. Det foreligger ingen opplysning om fullstendig oppgradering / utskifting av installasjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektriske anlegget. Det foreligger tre samsvarserklæringer fra 2020 uten spesifisering om hva som er utført.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Manglende angivelse av dato for og/eller beskrivelse av utført arbeid på det elektriske anlegget øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Sikringsskap med skrusikringer.



Kabelinnføring uten tetting ved bryter.



Eldre brannslukningsapparat på vegg i gang.



Eldre røykvarslere i tak.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har installert anlegg for oljefyr. Det er oljeløfter/ pumpe montert i kjellertrapp og rørføring fra utvendig nedgravet tank. Anlegget ved befaring ikke i bruk/ satt ut av drift. Demontering/ fjerning bør vurderes.



Oljeløfter/ dagtank i trappenedgang til kjeller.

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring antas være fra byggeår og utført med byggeårets materialer og utførelse. Ingen opplysning om oppgradering av drenering eller fuktsikring foreligger.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslukningsapparat sist kontrollert -92 montert i vindfang. Røykvarsler montert i begge etasjer, ikke seriekoblet. Røykvarslere er ikke testet. Utskifting må utføres.

Vurdering av avvik:

- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varslings og økt sikkerhet.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkerutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).

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.
- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
- Det anbefales å avdekke omfang av fuktproblemene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadede konstruksjonsdeler.

Fukt i kjeller tyder på defekt/ dårlig fungerende drenering og/eller fuktsikring. Drenering rundt boligen må kontrolleres/ utbedres/ utskiftes for å oppnå tørr kjeller. Ved befaring var det som midlertidig løsning plassert avfukter i kjeller. Denne vil bedre luftkvaliteten i kjeller men vil ikke stoppe tilsig av fukt til kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Avfukter plassert i gang, kjeller



Tydelige spor av fukt på vegg og gulv. Trematerialer råteskadet ved gulv.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur under opprinnelig bygg utført av plass støpt betong innvendig isolert med "tresonitt" og pusset. Fundamenter under mur er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

Sprekk i mur hjørne sørøst må følges opp over tid. Tetting av sprekk bør utføres for å hindre fukt til konstruksjonen og fare for frostskaide i mur.



Synlig sprekk i mur, hjørne sørøst.



Eksempel-bilde mur

Tilstandsrapport



Eksempel-bilde mur



Septiktank ved tilbygg sør.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i tilnærmet flatt, svakt vestlig hellende terreng. Området rundt boligen tidligere opparbeidet til plen, ved befaring overvokst med langt gress og en del viltvoksende planter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Terrengjustering for å øke fall vekk fra kjeller bør vurderes utført. Etter NVE's kart ligger boligen innenfor område markert som aktsomhetsområde for kvikkleire. Ved tiltak på eiendommen som byggeprosjekt eller lignende vil det derfor være krav om utredning av grunnforhold i byggeområdet.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Glassfiber septiktank plassert ved byggets sørøstre hjørne. Tank er av ukjent alder men vurderes til å være over 35 år.

Vurdering av avvik:

- Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre septiktank av glassfiber har økt risiko for materialtretthet og lekkasjer, med fare for funksjonssvikt og forurensning.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Ut fra synlig del av septiktanken vurderes til at over halvparten av tankens levetid er overskredet.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank, etter opplysning i tidligere takst av glassfiber/ plast nedgravet ved vegg mot nord. Påfyllings- og lufterør på vegg under vindu. Ingen dokumentasjon på tømming/ sanering av tank foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det er uklart om oljetank er sanert, dokumentasjon mangler.
- Det foreligger anbefaling om sanering av oljetank. Meløy Kommune kan opplyse om hvilke krav som gjelder for nedgravet oljetank, ikke lenger i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført sanering eller få gjennomført kontroll for å bekrefte at tanken er forskriftsmessig håndtert.
- Rørøpplagg og tank utvendig bør fjernes/saneres. Tiltak for å sikre mot lekkasje av eventuell olje i tanken må utføres.
- Det er viktig å gjennomføre sanering av oljetanken i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Tanken bør kontrolleres nærmere.

Tanker som ikke brukes lenger, bør som hovedregel tømmes, rengjøres og helst graves opp. Hvis den unntaksvis saneres i bakken, må den fylles med godkjent masse etter rens.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Lufterør/ påfyllingsrør til tank på vegg mot nord.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det foreligger ikke godkjenning eller dokumentasjon for kontroll av pipe og ildsted.
- Avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektriske anlegget. Det foreligger tre samsvarserklæringer fra 2020 uten spesifisering om hva som er utført.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Stigetrinn for feiler må monteres.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Mugg og muggpåvirket trevirke må fjernes for å fjerne faren for muggsperer til luft i etasjene over.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsl i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Manglende angivelse av dato for og/eller beskrivelse av utført arbeid på det elektriske anlegget øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkerutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

Fra tidligere takst.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Garasje oppført på plass støpt ringmur og gulv. Vegger av bindingsverk utvendig kledd med stående malt trekledning. Tak med saltak konstruksjon utvendig tekket med bølgeblekk. Vippeport i frontvegg. Del av garasje er innvendig innredet. Garasje har tidligere vært tilkoblet strøm. Tilstand på installasjon er ukjent og må kontrolleres før ny tilkobling.

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



Støpt betonggulv i garasje med luke i gulv for større høyde/smøregrav.

Uthus/ utebod



Anvendelse

Byggeår

1954

Kommentar

Fra tidligere takst.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Uthus ved befaring låst og innvendig ikke tilgjengelig.

Etter opplysning i tidligere takst er bygget oppført i isolert bindingsverk utvendig kledd med malt trekledning. Bygget er fundamentert på murt natursteinsmur, noe plass støpt betong og noe direkte på fjell. Saltak konstruksjon med bølgeblekk taktekke. Innvendig er gulv belagt med steinheller og noe tregulv.

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



Fjøsbygning



Anvendelse

Byggeår

1956

Kommentar

Fra tidligere takst.

Standard

Bygget har gjennomgående normal standard for type bygg og tidsperiode. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Fjøsbygning oppført med 1 etasje i plass støpt betong. Gjødsekjeller under husdyrrom. Høyloft/ 2. etasje i bindingsverk utvendig kledd med stående, malt trekledning. Låvebru på byggets bakside til høyloft. Overbygget silo i tilknytning til fjøsen. Tak med saltakskonstruksjon utvendig tekket med bølgeeternitt.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

187 m²/187 m²

Våningshus: Vindfang, Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Gang, Kjøkken, Stue, 6 Soverom, 2 Trapperom, 4 Bod

Andre bygg: Garasje, Uthus/ utebod, Fjøsbygning

Bruksareal andre bygg: 235 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 050 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 050 000

Konklusjon markedsverdi

1 050 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den framstår ved befarings; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Tidligere småbruk med eldre fjøs, garasje og uthus beliggende ca 4 km fra Halså Sentrum i Meløy kommune. Eiendommen som er på ca 63 dekar består i hovedsak av ikke dyrkbar mark/ annet markslag i tillegg til ca 7,5 dekar produktiv skog og ca 5,9 dekar dyrket jord.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene har en annen teknisk tilstand, ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

☒	Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M ² -pris	Byggear	Type	Avstand
☒	 Bjærangsfjordveien 235	155	05-09-2025	1 350 000	1 420 000	9 161	---	Enebolig	443 m
☒	 Saura 45	159	10-11-2025	1 200 000	1 260 000	7 924	1942	Enebolig	4.3 km
☒	 Yall 360	222	08-05-2025	1 500 000	1 550 000	6 981	---	Enebolig	7.0 km
☒	 Myrullveien 11	195	17-06-2024	1 300 000	1 340 000	6 871	---	Enebolig	5.7 km
☒	 Vassdal 158	176	18-07-2024	1 050 000	1 090 000	6 193	1952	Enebolig	6.0 km

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt innført i Meløy Kommune fra 2024. Beløp oppgitt er for inneværende år.	Kr.	2 458
Renovasjon: Boligen er ikke registrert som bebodd for renovasjon hos IRIS. Oppgitt kostnad pr. år er minstepris for renovasjon ved bebodd eiendom.	Kr.	3 955
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	6 500

Teknisk verdi bygninger

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 030 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.	1 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 220 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	50 000

Uthus/ utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 210 000
Sum teknisk verdi - Uthus/ utebod	Kr.	60 000

Fjøsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
Sum teknisk verdi - Fjøsbygning	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 760 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 200 000
--	------------	------------------

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

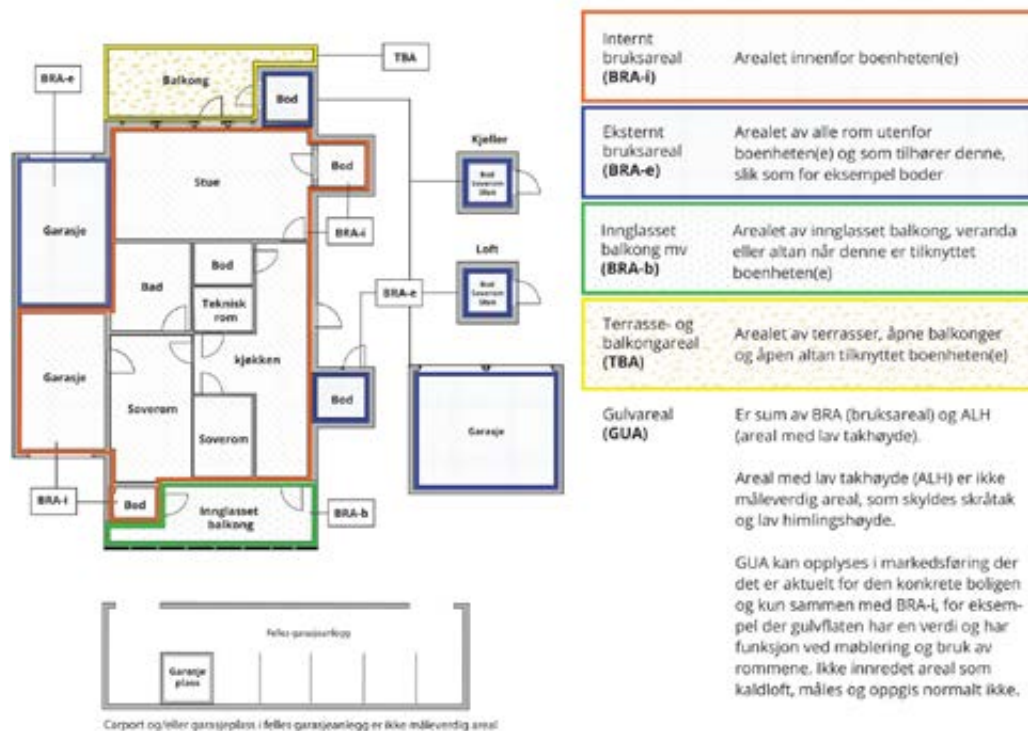
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggtetnisk 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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	74			74	4
Loft	57			57	4
Kjeller	56			56	
SUM	187				8
SUM BRA	187				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, bad/vaskerom, gang, kjøkken, stue, soverom		
Loft	Trapperom/ gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5		
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, bod 3, bod 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke lagt fram godkjente/stemplede tegninger til denne rapport.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Uthus/ utebod

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Fjøsbygning

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		80		80	
Etasje		80		80	
SUM		160			
SUM BRA	160				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Svein Ole Nymo	Takstingeniør
02.9.2025	Svein Ole Nymo	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1837 MELØY	28	88		0	63111.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Bjærangsfjordveien 190							
Hjemmelshaver							
Bikset Roald							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende ca 4,0 km fra Halsas bygdesenter retning Bjærangsfjord. Boligen ligger på sørsiden av fylkesvei 7420/ Bjærangsfjordveien i svakt vestlig hellende terreng. Eiendommen som er tidligere småbruk ligger like ved dyrket mark og har fri utsikt mot vest.

Adkomstvei

Avkjøring fra Fylkesveien til stikkvei inn på eiendommen ca 3,5 km fra kryss ved Halsas Kirke. Stikkvei er ved befaring delvis tilgrodd med gress. Parkering på stikkveien, ved hovedinngang og ved fjøsbygning.

Tilknytning vann

Privat vann fra brønn. Vannkvalitet og trykk er uklart og bør kontrolleres nærmere og over tid.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen inngår i Kommuneplanens arealdel 2025-2037. Planidentifikasjon 2022001.

Arealbruk: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Om tomten

Eiendommen er tidligere landbrukseieendom/ småbruk der ca 5,9 dekar er dyrket jord, ca 7,5 dekar er produktiv skog og ca 2,6 dekar er bebygget areal. Øvrig del av eiendommen er annet markslag (47,2 dekar).

Området rundt boligen er tidligere opparbeidet til hage, de senere år noe overgrodd med langt gress.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	31.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	31.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Risikorapport Propcloud	01.09.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2026	Rapport oppdatert til nytt format etter befaring.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonspøring inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



PropCloud

Risikorapport

Adresse:

1837-28-88-0-0

Bjærangsfjordveien 190, 8178 HALSA

Rapport generert:

1. september 2026



Risikorapport

112

Vurderte kartlag

4

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (4)

86
Rn

Radon



Rødlistet art
Nær truet



Kvikkleire



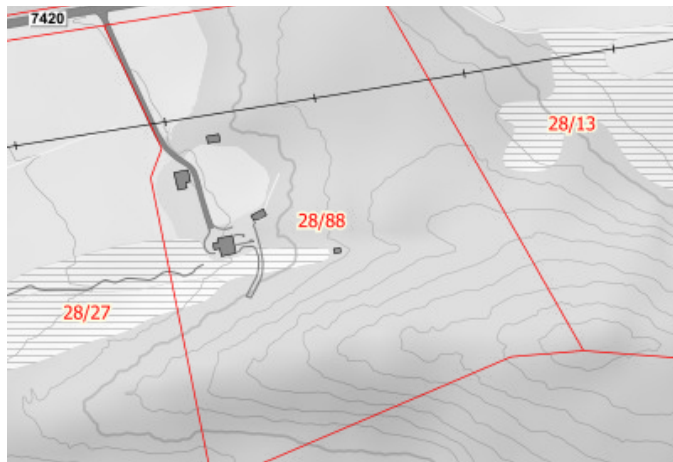
Mulighet for
marin leire



Kartoversikt



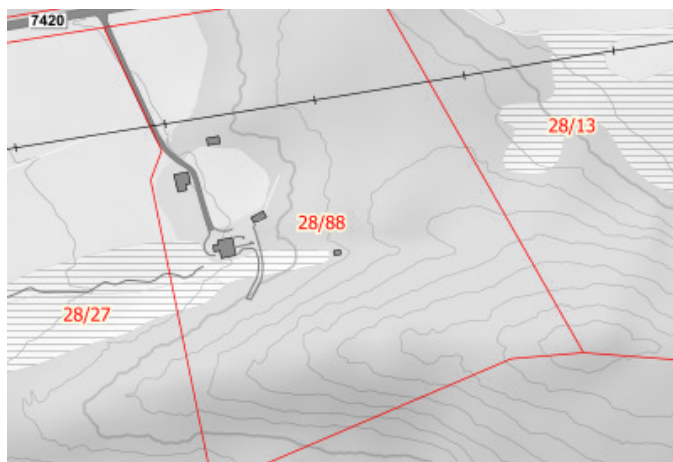
Satellittfoto



Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan

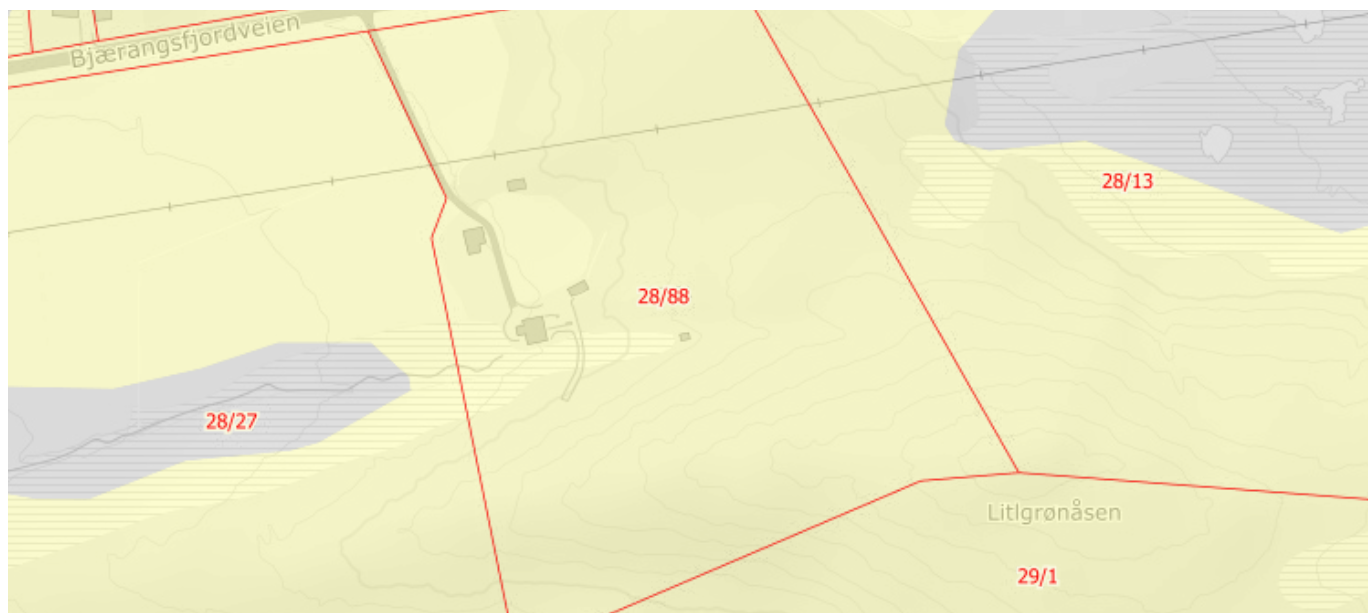


Kommunedelplan



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

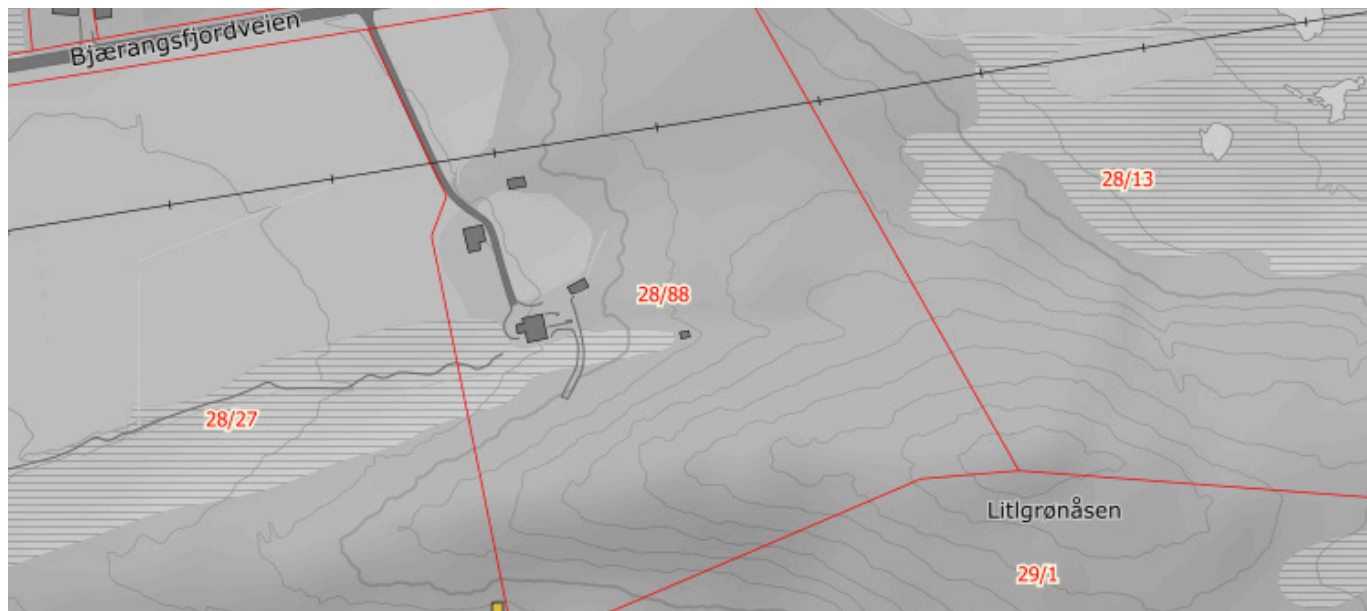
Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.



Rødlistearter - Nær Truet (NT)

Artsdatabanken



■ Nær Truet (NT)

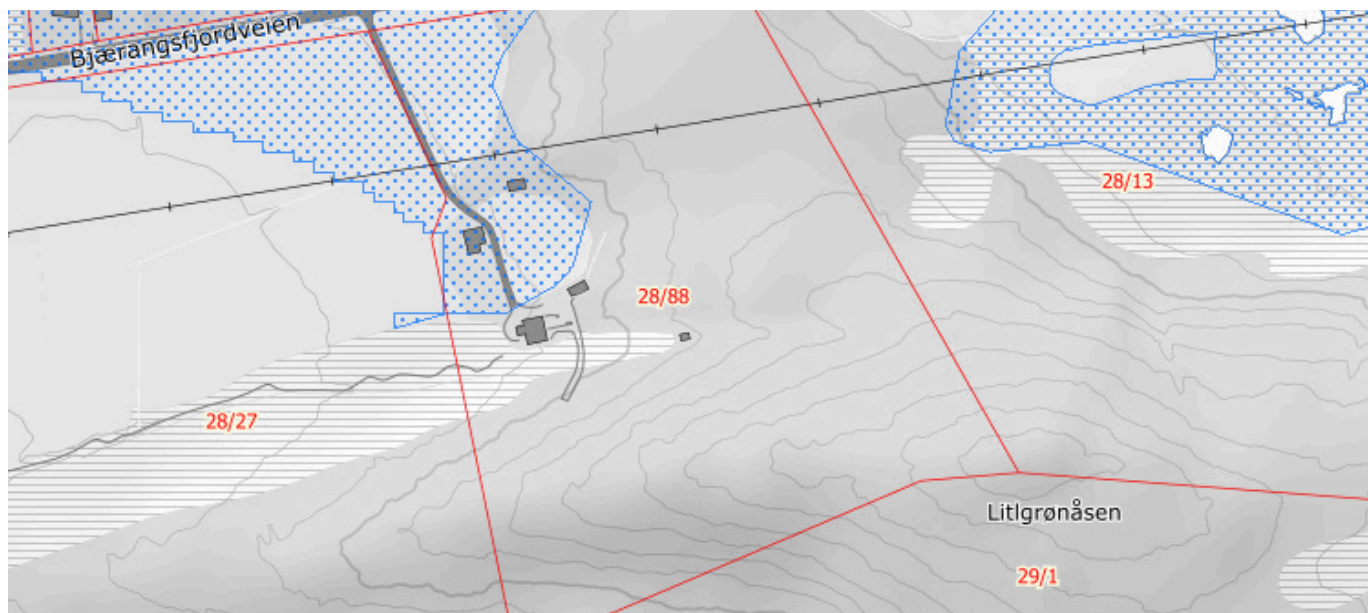
Om kartlaget

Norsk rødliste for arter er en oversikt over arter som er vurdert å ha en risiko for å dø ut fra Norge. Artene på Rødlista er gruppert og rangert i ulike kategorier. Hver kategori sier noe om hvor høy risiko artene har for å dø ut, hvis de rådende forhold vedvarer. Du kan lese mer om rødlista for arter på <https://artsdatabanken.no/rodlisteforarter2021/Rodlistahvahvemhvorfor>.



Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat

 Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

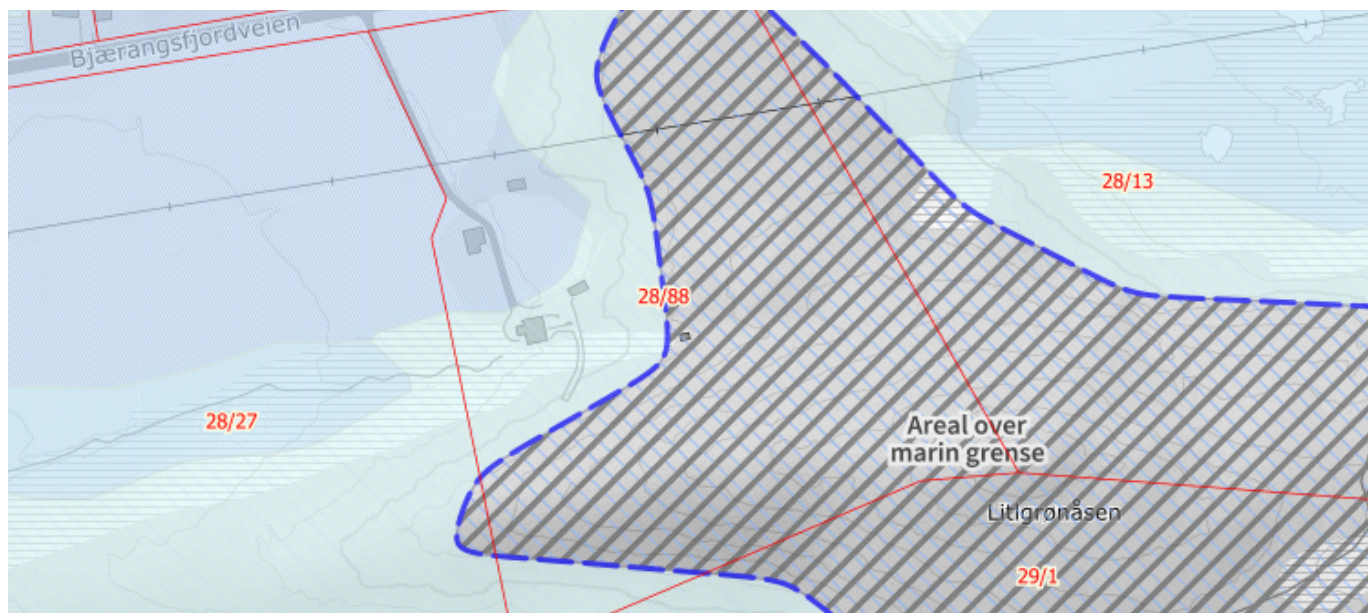
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.



Marin Grense

Norges geologiske undersøkelse



Mulighet for marin leire, løsmassegrenser

- Ikke klassifisert for mulighet for marin leire (ingen dekning)
- Mulighet for marin leire: Svært stor
- Mulighet for marin leire: Stor
- Mulighet for marin leire: Middels
- Mulighet for marin leire: Svært stor, men usammenhengende/tynt
- Mulighet for marin leire: Liten
- Mulighet for marin leire: Stort sett fraværende
- Mulighet for marin leire ikke angitt i sjø

Om kartlaget

From Geonorge og NGU: Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Fauske	
Oppdragsnr.	
7-0050/26	
Selger 1 navn	
Roy Viktor Bikset	
Gateadresse	
Bjørangsfjordveien 190	
Poststed	Postnr
HALSA	8178
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Roald Bikset	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 7-0050/26

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roy Bikset	0284f71fb1717724990ff76 5e940229afb9f56e9	25.08.2026 12:23:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7-0050/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Bjærangsfjordveien 190

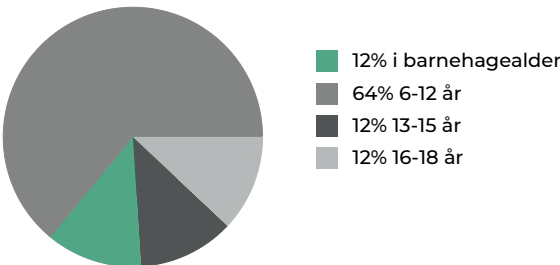
Offentlig transport

 Huginn	9 min 
Linje 432	0.9 km
 Mo i Rana lufthavn Røssvoll	52.3 km

Skoler

Halsa skole (1-7 kl.)	3 min 
59 elever, 5 klasser	3.2 km
Enga skole (1-10 kl.)	16 min 
140 elever, 9 klasser	17.8 km
Meløy videregående skole - Avdeling G...	29 min 
143 elever, 13 klasser	36.1 km
Meløy videregående skole	31 min 

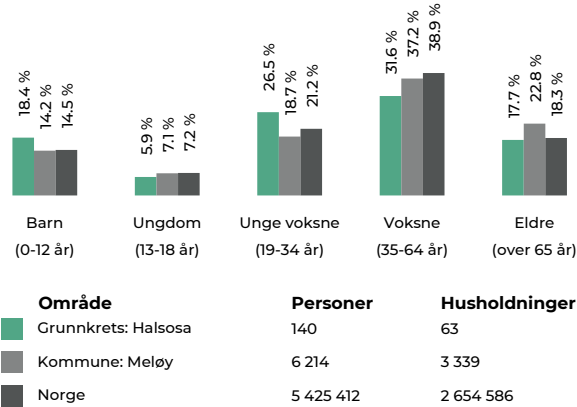
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

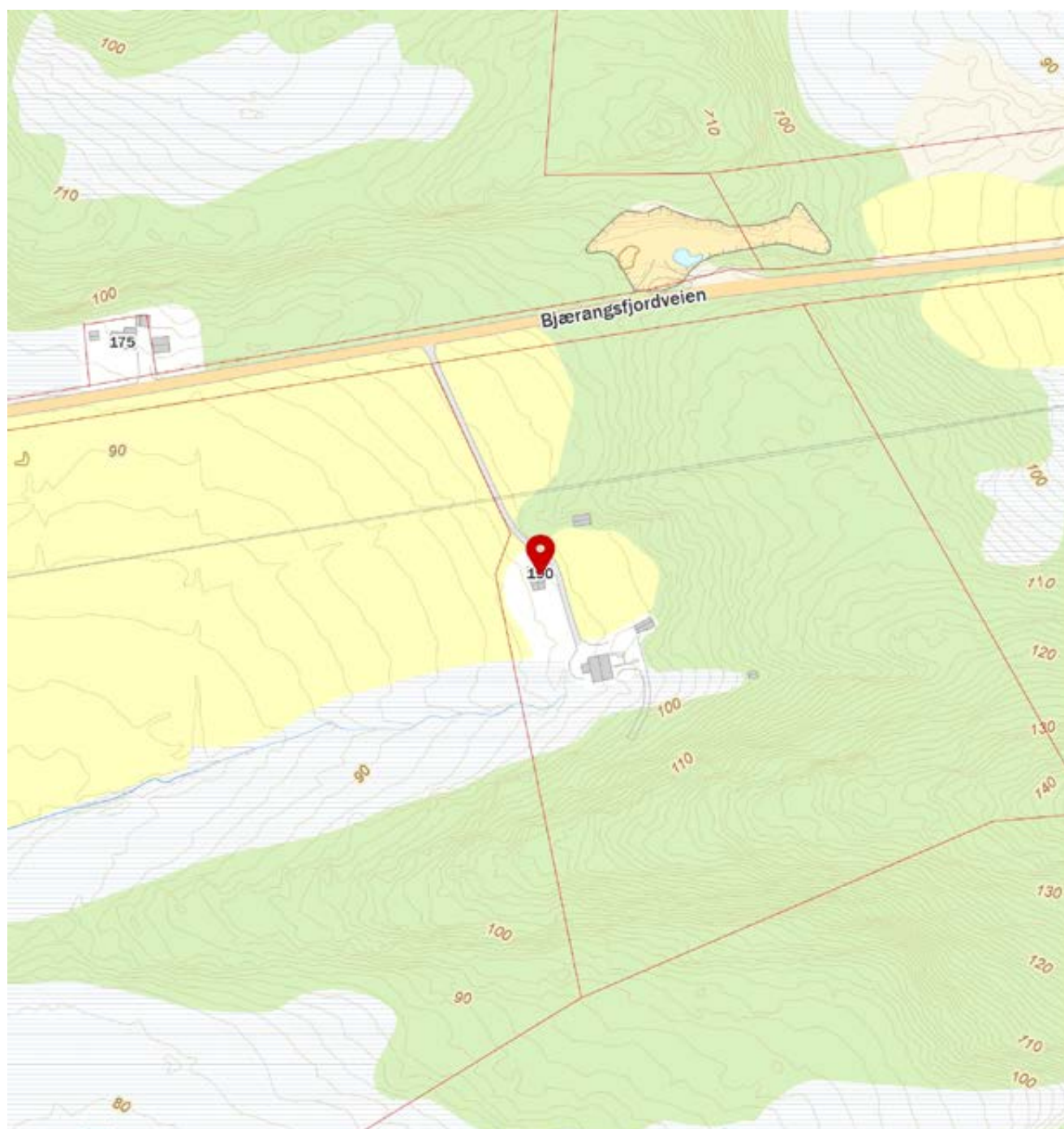
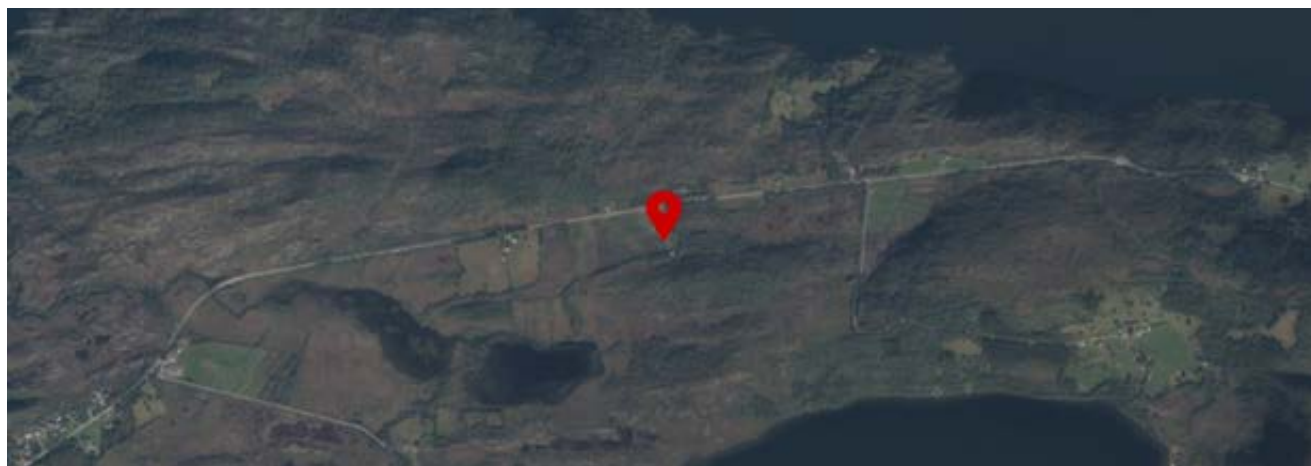
Halsa barnehage (0-5 år)	3 min 
20 barn	3.2 km
Vall barnehage (1-5 år)	17 min 
29 barn	19.3 km
Tjongsfjord barnehage (1-5 år)	1 t 1 min 
18 barn	16.9 km

Dagligvare

Spar Halsa	4 min 
Post i butikk, PostNord	4.1 km
Coop Prix Engavågen	15 min 
Post i butikk, PostNord	17.4 km

Sport

 Halsa skole	4 min 
Ballspill, friidrett	3.9 km
 Halsa ballbane	6 min 
Fotball	5.4 km



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1837 - MELØY
Gårdsnummer: 28
Bruksnummer: 88

Utskriftsdato/klokkeslett: 21.08.2026 kl. 09:56
Produsert av: Thomas Spreer
Attestert av: Meløy kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av 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:
Etableringsdato: 10.06.2011
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 28 / 88	63 111,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		120444	BIKSET ROALD		Kjeldsundvegen 1 6080 GURSKØY	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		120444	BIKSET ROALD		Kjeldsundvegen 1 6080 GURSKØY	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7404543	440094		63 111,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	26.05.2011	Tinglyst		16.06.2011	1837hof 09.06.2011
Kart- og delingsforretning	Jnr. 33/11	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1837 - 28/27	-63 083,2	
	Mnr. 39/11	Mottaker	1837 - 28/88	63 083,1	
		Berørt	1837 - 28/13	0	
		Berørt	1837 - 29/1	0	
		Berørt	1837 - 91/1	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	09.06.2011				1837hof 09.06.2011
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	1837 - 28/13	0	
		Berørt	1837 - 28/27	0	
		Berørt	1837 - 28/88	0	
		Berørt	1837 - 29/1	0	
		Berørt	1837 - 91/1	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Bjærangsfjordveien	6401	190		Grunnkrets 0211 Halsosa	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets: 5 Halså/Holandsfjord/Ågskardet	
			7404540	440003	Kirkesokn: 10010502 Halså	
					Postnr.område: 8178 HALSA	
					Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	188 570 313	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	31	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7404566 Øst: 440024	Bruksareal totalt:	31	Avløp:		Tatt i bruk:
Byggningsendringstype:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Byggningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	31	31	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	28/88

Byggningsnr:	188 570 321	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	158	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7404540 Øst: 440003	Bruksareal totalt:	158	Avløp:		Tatt i bruk:
Byggningsendringstype:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Våningshus	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Byggningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	70	0	70	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6401 Bjærsangsfjordveien 190	H0101	Bolig	158	0	Kjøkken	0	0	28/88

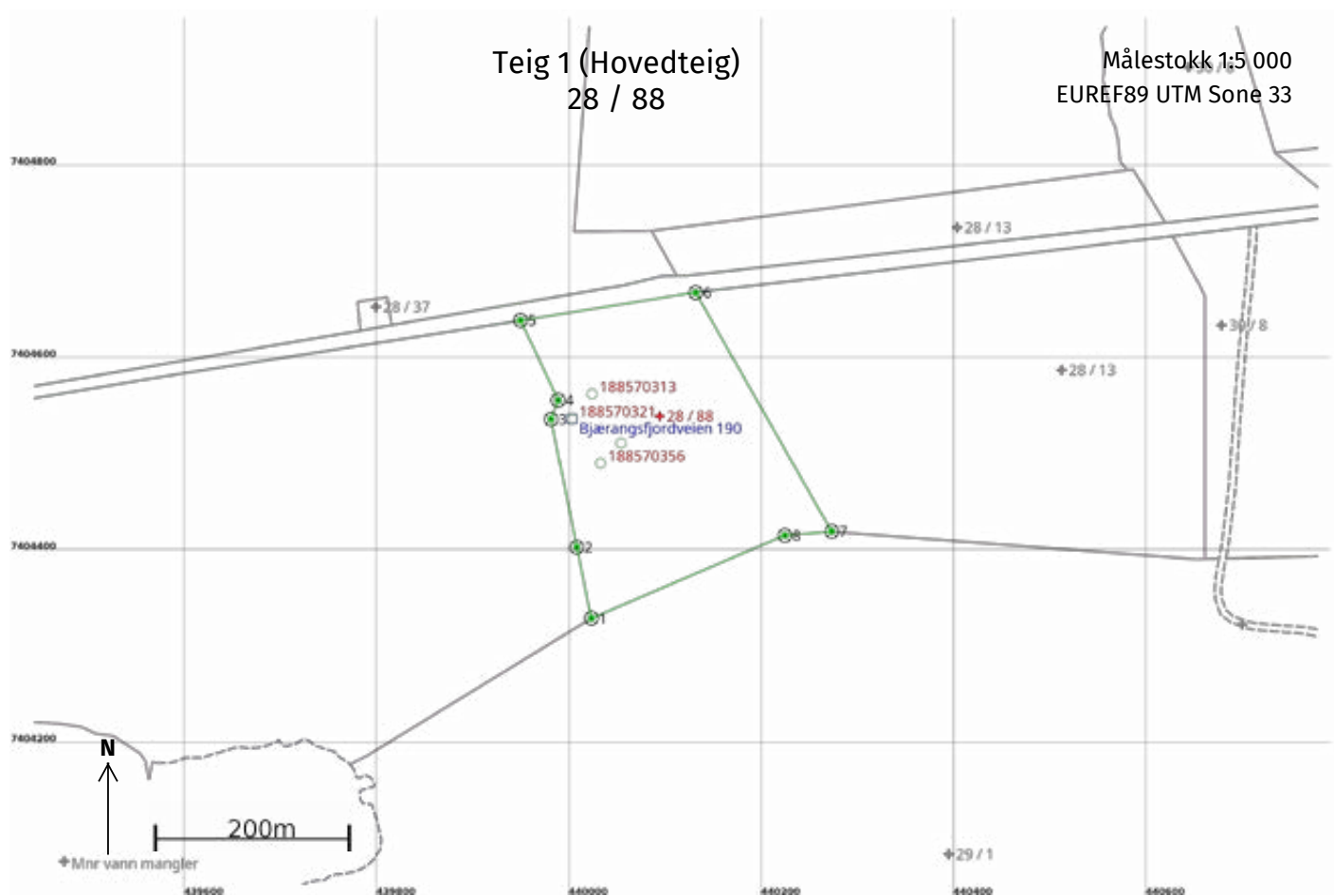
Bygningsnr:	188 570 348	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	33	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7404515 Øst: 440054	Bruksareal totalt:	33	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	
H01	0	0	33	33	0	0	0	

Bruksenheter													
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet					
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	28/88					
Bygningsnr:	188 570 356	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer							
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:							
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	180	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:							
	Nord: 7404494 Øst: 440033	Bruksareal totalt:	180	Avløp:		Tatt i bruk:							
Bygningsendringstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:							
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:							
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0										
Energikilder:													
Oppvarming:													

Etasjer								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	
H02	0	0	90	90	0	0	0	
H01	0	0	90	90	0	0	0	

Bruksenheter													
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet					
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	28/88					



Areal og koordinater

Areal: 63 111,6 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7404543 Øst: 440094

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7404333,00	440023,13	Fjell 75,38	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7404406,88	440008,15	Fjell 135,58	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7404539,75	439981,20	Jordfast stein 21,14	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7404559,53	439988,67	Jordfast stein 91,66	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	7404642,49	439949,69	Jord 184,23	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	7404671,38	440131,64	Fjell 285,59	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	7404423,23	440273,01	Jord 48,88	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	7404419,15	440224,30	Fjell 218,84	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



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: 28	Bnr: 88	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

Byggningsnr	Løpenr	Endrings- kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal			Bruttoareal		
							Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt
188 570 313			Tatt i bruk	181 Garasjeuthus anneks til	Annet som ikke	0	0	31	31	0	0	0
Datoer: Rammetillatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest Tatt i bruk							Utgått/ revet			Nord Øst Bebygd areal		
							7404566			440024 0		
Etasjeplan		Etasje	Antall boenheter	Bruksareal			Bruttoareal					
				Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt			
Hovedetasje		1	0	0.0	31.0	31.0	0.0	0.0	0.0			
Bruksenhet Type		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse		Matrikkelenhet		
Unummerert bruksenhet		0	0			0	0			1837 - 28/88		
Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:				Føds.dato/org.nr			Navn	Bruksenhet		Adresse		
Rolle		Status		Føds.dato/org.nr			Navn	Bruksenhet		Adresse		Andel
Hjemmelshaver				120444			BIKSET ROALD			Kjeldsundvegen 1 6080 GURSKØY		1 / 1

188 570 321			Tatt i bruk	113 Våningshus	Bolig	1	158	0	158	0	0	0
Datoer: Rammetillatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest Tatt i bruk							Utgått/ revet			Nord Øst Bebygd areal		
							7404540			440003 0		
Etasjeplan		Etasje	Antall boenheter	Bruksareal			Bruttoareal					
				Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt			
Hovedetasje		2	0	70.0	0.0	70.0	0.0	0.0	0.0			
Hovedetasje		1	1	88.0	0.0	88.0	0.0	0.0	0.0			
Bruksenhet Type		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse		Matrikkelenhet		
H0101	Bolig	158	0		Kjøkken	0	0	6401 Bjærangsfjordveien 190		1837 - 28/88		
Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:				Føds.dato/org.nr			Navn	Bruksenhet		Adresse		
Rolle		Status		Føds.dato/org.nr			Navn	Bruksenhet		Adresse		Andel



Matrikkelrapport **BYG0011**
Kommune: 1837 MELØY

Bygg

Koordinatsystem:
23 - EUREF89 UTM Sone 33

Bygningsnr	Løpenr	Endrings- kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	----- Bruksareal -----			----- Bruttoareal -----		
	Rolle		Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt
	Hjemmelshaver			120444	BIKSET ROALD							1 / 1
						Kjeldsundvegen 1 6080 GURSKØY						

188 570 348	Tatt i bruk	181	Garasjeuthus annekstilAnnet som ikke	0	0	33	33	0	0	0
Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal	
							7404515	440054	0	
Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	----- Bruksareal -----			----- Bruttoareal -----				
			Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt		
Hovedetasje	1	0	0.0	33.0	33.0	0.0	0.0	0.0		
Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse		Matrikkelenhet	
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0			1837 - 28/88	
Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:										
Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn		Bruksenhet	Adresse			Andel	
Hjemmelshaver		120444	BIKSET ROALD			Kjeldsundvegen 1 6080 GURSKØY			1 / 1	

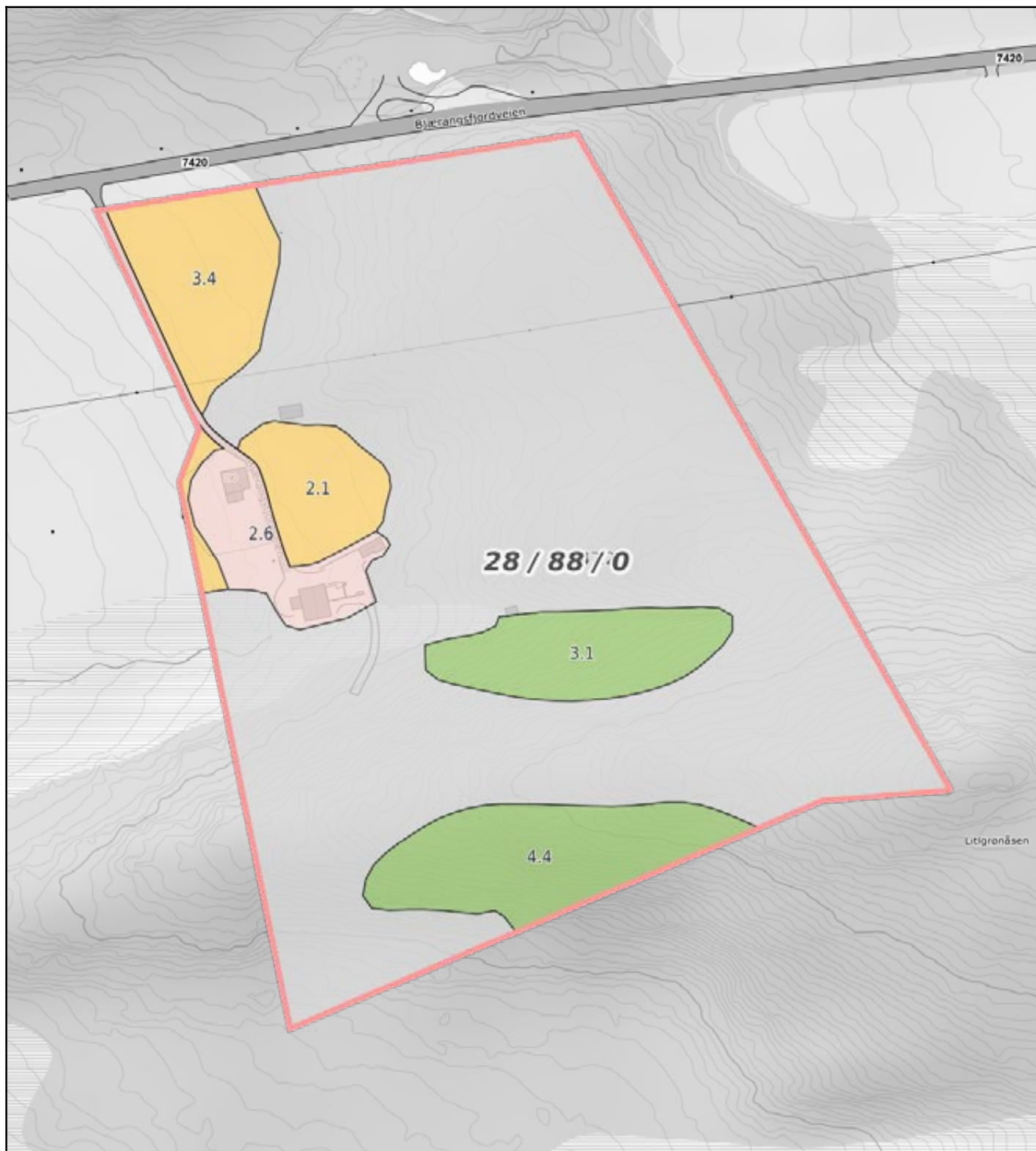


Matrikkelrapport **BYG0011**
Kommune: 1837 MELØY

Bygg

Koordinatsystem:
23 - EUREF89 UTM Sone 33

Byggningsnr	Løpenr	Endrings-		Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal			Bruttoareal			
		kode	Byggningsstatus				Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt	
188 570 356			Tatt i bruk	181	Garasjeuthus anneks til	Annet som ikke	0	0	180	180	0	0	0
Datoer:		Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet			Nord	Øst	Bebygd areal	
									7404494	440033	0		
Etasjeplan		Etasje	Antall boenheter		Bruksareal			Bruttoareal					
					Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt			
Hovedetasje		2		0	0.0	90.0	90.0	0.0	0.0	0.0			
Hovedetasje		1		0	0.0	90.0	90.0	0.0	0.0	0.0			
Bruksenhet	Type	Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse			Matrikkelenhet		
	Unummerert bruksenhet	0	0			0	0				1837 - 28/88		
Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:													
Rolle	Status		Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet	Adresse			Andel		
Hjemmelshaver			120444		BIKSET ROALD			Kjeldsundvegen 1 6080 GURSKØY			1 / 1		



0204060m Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 26.08.2026 20:21 Eiendomsdata verifisert: 26.08.2026 20:20	Markslag (AR5) 7 klasser <table><thead><tr><th>TEGNFORKLARING</th><th colspan="2">AREALTALL (DEKAR)</th></tr></thead><tbody><tr><td> Fulldyrka jord</td><td>5.9</td><td></td></tr><tr><td> Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td><td></td></tr><tr><td> Innmarksbeite</td><td>0.0</td><td>5.9</td></tr><tr><td> Produktiv skog *</td><td>7.5</td><td>7.5</td></tr><tr><td> Annet markslag</td><td>47.2</td><td></td></tr><tr><td> Bebyggd, samf., vann, bre</td><td>2.6</td><td>49.8</td></tr><tr><td> Ikke kartlagt</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr><tr><td> Sum</td><td>63.2</td><td>63.2</td></tr></tbody></table> * Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)		Fulldyrka jord	5.9		Overflatedyrka jord	0.0		Innmarksbeite	0.0	5.9	Produktiv skog *	7.5	7.5	Annet markslag	47.2		Bebyggd, samf., vann, bre	2.6	49.8	Ikke kartlagt	0.0	0.0	Sum	63.2	63.2	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)																												
Fulldyrka jord	5.9																												
Overflatedyrka jord	0.0																												
Innmarksbeite	0.0	5.9																											
Produktiv skog *	7.5	7.5																											
Annet markslag	47.2																												
Bebyggd, samf., vann, bre	2.6	49.8																											
Ikke kartlagt	0.0	0.0																											
Sum	63.2	63.2																											
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI																													



MELØY KOMMUNE

tlf.: 75 71 05 77 faks: 75 71 05 74

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Eiendom: **Gnr.: 28**

Bnr.: 88

Fnr.:

Snr.:

Gjeldende planstatus med bestemmelser

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

1. **Kommuneplanens arealdel**, planident 2022001.

Ifølge de overordnede planene er **arealbruken for eiendommen fastsatt til:**

Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR).

NVE Atlas viser at deler av eiendommen berøres av aktsomhetsområde for flom og kvikkleire.

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

Nei ☒ Ja ☐ Kartutsnitt kan bestilles som eget dokument

3. Andre reguleringsbestemmelser:

Kommuneplanens bestemmelser

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

Nei ☒ Ja ☐

Opplysninger om aktuelle planar:

5. Er det startet planarbeid for området, som kommunen kjenner til? Nei ☒ Ja ☐

Med hilsen

Malin Skjelnes Vågen

Meløy kommune

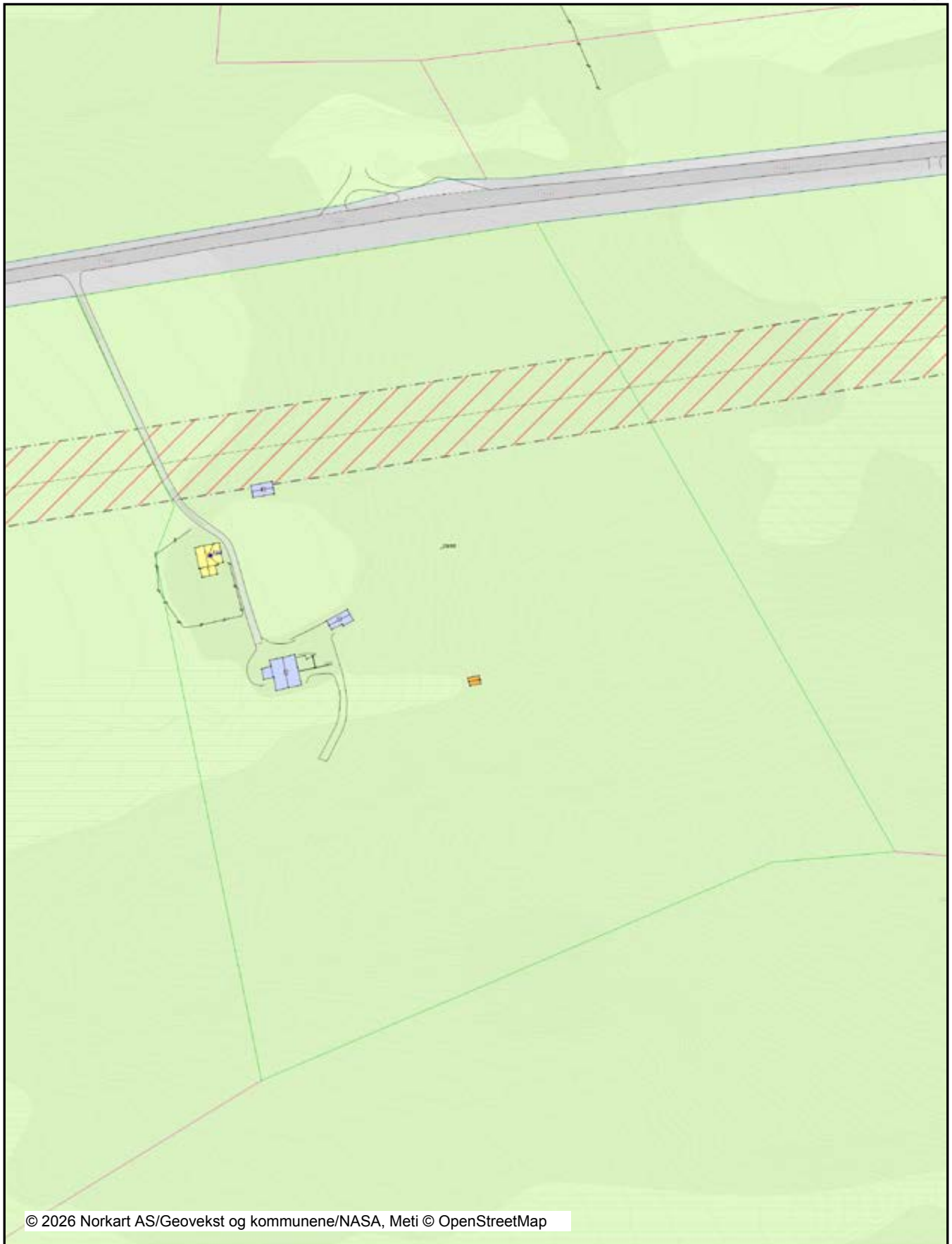


Kartutsnitt kommuneplanens arealdel

Dato: 21.08.2026

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 33N



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

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

Veg - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål s.

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Flomfare

Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

Faresone grense

Sikringsonegrense

Kraftledning, energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealmål

Matrikkelkart

Grunneiendom

Grense <= 10 cm

Grense <= 30 cm

Grense < 500 cm

Matrikkel Adresse

Abc Tekstfor Vegadresse

• Vegadresse

Matrikkel Bygning

• Bygning, Boligbygg

• Bygning, Andre bygg

• Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger

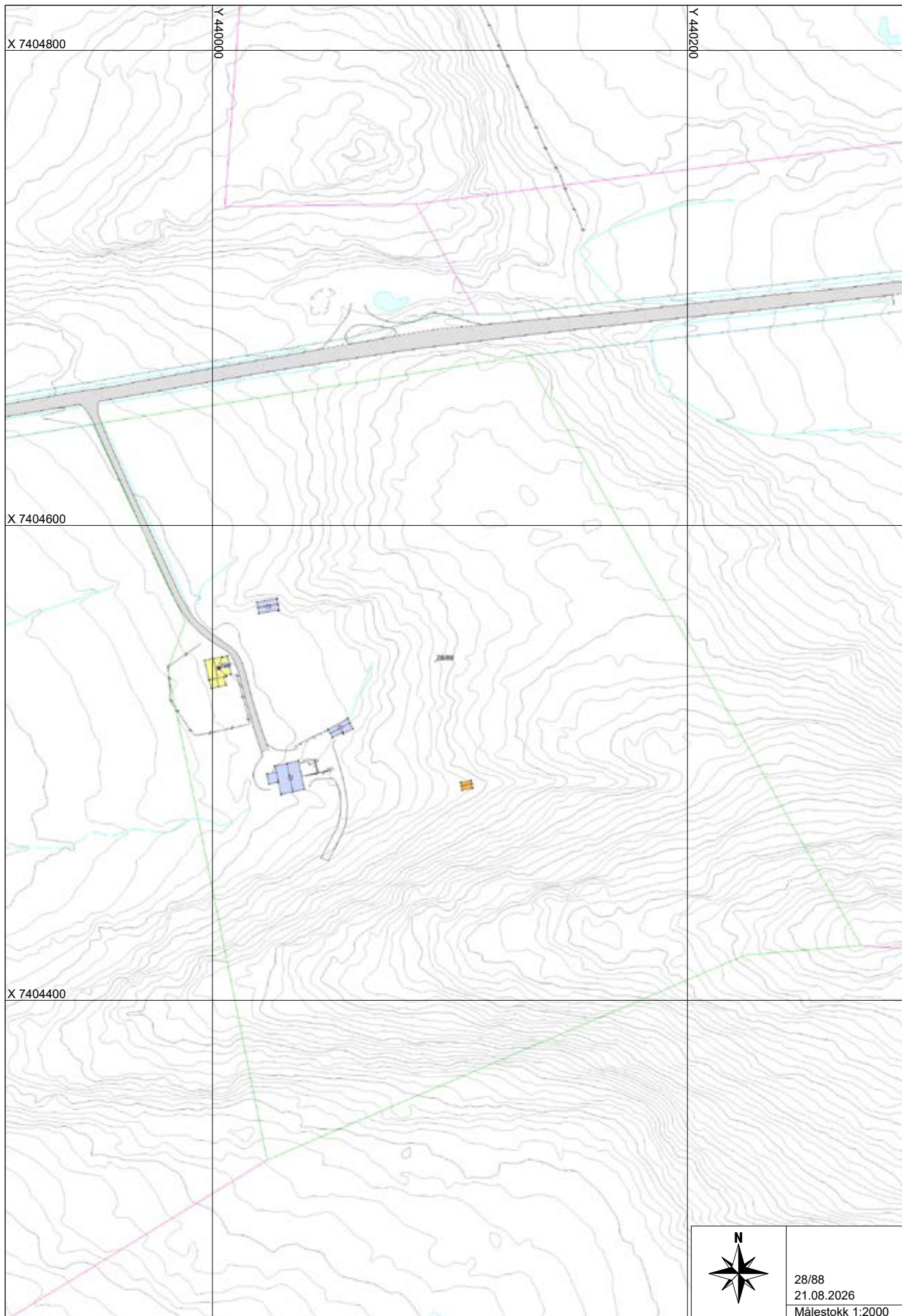
Takriss

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Låvebru



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1837-28/88, Bjørangsfjordveien 190, 8178 HALSA



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	03.08.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	03.08.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	03.08.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

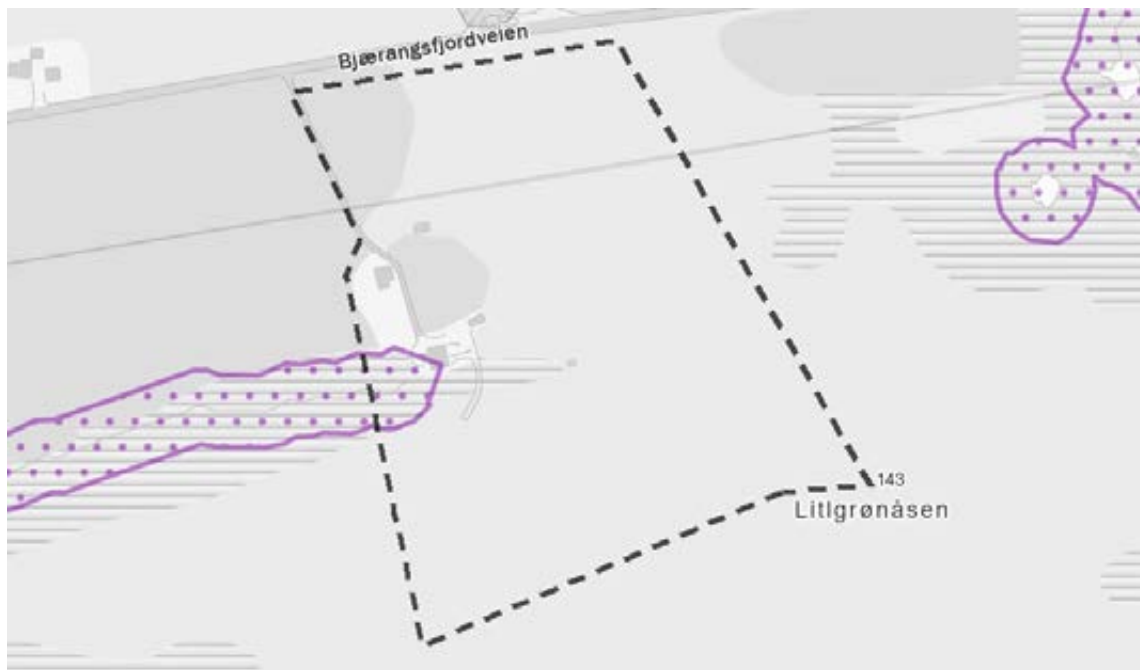
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.07.2026	Ikke funnet	0.43 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.48 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.79 km
Forurenset grunn	03.08.2026	Ikke funnet	4 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	08.08.2026	Ikke funnet	1.7 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.08.2026	Ikke funnet	0.93 km
Skredfaresoner	03.08.2026	Ikke funnet	5.4 km
Stormflo	06.07.2026	Ikke funnet	0.54 km
Støysoner	01.06.2026	Ikke funnet	45.5 km

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

Flomfaresoner

Sist sjekket:	03.08.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

	Vann / elv		Flom - gjentaksintervall 10-20 år		Flom - gjentaksintervall 50-200 år		Flom - gjentaksintervall 500-1000 år
	Aktsomhetsområde for flom						

Beskrivelse

Flomsone viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsone for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket: 03.08.2026

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

03.08.2026

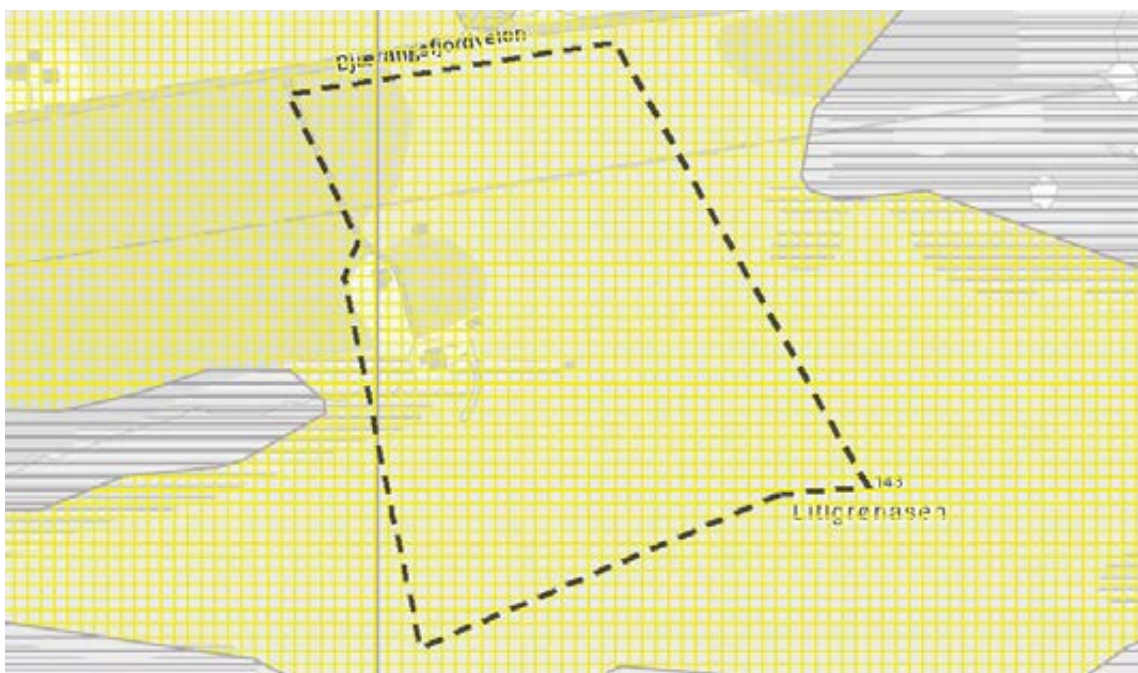
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Kommunale avgifter og gebyr for eiendommen:**Gnr.: 28****Bnr.: 88****Fnr.:****Snr.:****Kommunal eiendomsskatt:**

Nei ☐ Ja ☒ Årlig skatt¹ **kr. 2 458,-**
I år (2026) er skattesatsen på 3 promille.

Årsgebyr for kommunale infrastrukturtjenester for eiendommen inkl. MVA.

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

Faktisk gebyr	Kr 1 130 ,48
---------------	---------------------

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

Med hilsen
Meløy kommune

Sissel Simsø

¹ Full skatt
Gammelveien 5
8150 Ørnes

Tlf. : 75 71 00 00
Faks: 75 71 00 01

www.meloy.kommune.no
postmottak@meloy.kommune.no

Org.nr.: 970 189 866
Side: 1 av 1



Iris kundesenter

Dato: 19.08.26

Telefon: 75507550

E-post: kundesenter@iris-salten.no

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1837.28.88.0.0

Adresse: Bjærangsfjordveien 190

Eierkontakt: Bikset Roald

Eiendommen er ikke registrert bebodd. Ingen renovasjon.

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

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

Mvh

Iris Kundesenter

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

Bikset Roald
Kjeldsundvegen 1
6080 Gurskøy

25.02.2026

Melding om takst og eiendomsskatt 2026

Dette brevet inneholder informasjon om takst og skatt på din eiendom for 2026

Det ble oppdaget at den tidligere utsendte eiendomsskatteseddelen ikke korrekt anvendte den lovpålagte reduksjonsfaktoren på 30 prosent, jf. eiendomsskatteloven § 8 C-1. Det utsendes derfor en korrigert eiendomsskattesedel, hvor beregningsgrunnlaget og skattebeløpet nå er fastsatt i samsvar med gjeldende lovverk. Reduksjonsfaktoren gjelder kun bolig- og fritidseiendommer.

Meløy kommune skriver ut eiendomsskatt på alle boligeiendommer, fritidseiendommer og næringsseiendommer i kommunen etter nye takseringsretningslinjer fra og med skatteåret 2024. Eiendomsskatten skrives ut i samsvar med eiendomsskatteloven. Kommunestyret har fastsatt eiendomsskattesatsen for 2026 til 3 promille for bolig- og fritidseiendommer, og 7 promille for øvrige eiendommer, uten bruk av bunnfradrag.

Det benyttes kommunale takster vedtatt på alle eiendommer. Kommunal takst er satt etter at eiendommene er synfart, i tråd med sakkyndig nemnds takseringsretningslinjer.

Dette er altså ikke en faktura for eiendomsskatt. Eiendomsskatten faktureres i mars og september, sammen med øvrige kommunale avgifter.

Eiendom:	1837-28/88/0/0 - Bjærangsfjordveien 190
Eiendomstype:	Landbruk - bolig
Fritak:	Nei
Vedtatt takst:	1 170 720 kr
Takst gyldig:	01.01.2026 - 31.12.2026
Skatt for 2026:	2 458 kr

Takseringsmetode

Taksten på eiendommen framgår som følge av blant annet verdianalyser av området,

----- Meløy kommune -----		
Adresse	Kontakt	Org.nr.
Gammelveien 5, 8150 Ørnes	Tlf. 75 71 00 00	970 189 866
	postmottak@meloy.kommune.no	
	une.no	

faktaopplysninger om bygninger og skjønnsmessig vurdering av hver enkelt eiendom. Takstene er vedtatt av ei politisk utnevnt nemnd, som er ansvarlig for å finne tilnærmet markedsverdi på eiendommene, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-2 Verdet. Taksten på eiendommen gir grunnlag for utskriving av eiendomsskatt fra og med 2024 og de neste ti årene, dersom det ikke skjer endringer på eiendommen.

Har du fått endringer på taksten?

Dersom du har gjort bygningsmessige endringer, sammenføyd eller fradelt eiendommen din, vil dette også medføre at taksten er høyere eller lavere sammenlignet med tidligere takster.

Beregning av takst og skatt

Sakkyndig nemnd har vedtatt takseringsretningslinjer og sjablongverdier for bygninger. Bruksarealet på bygningene multipliseres med arealfaktor og deretter sjablongverdi. Videre multipliseres dette med de skjønnsmessige vurderingene av eiendommen: Bruksareal * arealfaktor * sjablong * Forhold ved bygg * Forhold omkring eiendom * Sonefaktor. For næringseiendom benyttes leieverdiberegninger eller teknisk verdi.

Fritak for eiendomsskatt

Enkelte eiendommer skal ha helt eller delvis fritak fra eiendomsskatt. Dette framgår av eiendomsskatteloven §§ 5 og 7. Komplette liste over de eiendommer og bygninger som fritas er lagt ut under offentlig ettersyn. Eier/fester som mener de skulle ha hatt fritak, men ikke har fått det, kan søke fritak.

Klaget tidligere

Hvis du tidligere har klaget på taksten og mottatt brev om at klagen er videresendt til sakkyndig klagenemnd for eiendomsskatt, er ikke denne prosessen ferdig. Når klagen din er ferdig behandlet vil du motta et nytt vedtaksbrev, med vedtaket fra sakkyndig klagenemnd for eiendomsskatt.

Flere eiere på samme eiendom?

Skatteseddelen og fakturaen for eiendomsskatt sendes kun til den ene eieren av eiendommen. Som regel er dette den som har høyest eierandel eller den som står først i grunnboken. Det blir derfor ditt ansvar å eventuelt dele skatteseddelen og fakturaen for eiendomsskatt til den eller de du eier eiendommen sammen med.

Sammenføring

Eiendommer på samme gårdsnummer med flere bruksnummer kan søkes sammenføyd hos kommunen. Sammenføring er kostnadsfritt, så lenge det er like eiere og like heftelser.

Offentlig ettersyn

Skatteliste og fritaksliste ligger tilgjengelig i perioden 28. februar til 22. mars på servicetorget på kommunehuset og kommunens hjemmesider.

Klage på eiendomsskattetaksten

En eventuell klage må sendes kommunen innen 12. april 2026. En klage må være skriftlig, og den må underskrives. Eiendomsskatten må betales selv om det sendes inn klage, jf. eiendomsskatteloven § 25 tredje ledd.

Søksmålsfrist

Søksmålsfristen er 6 måneder fra melding om takst og skatt ble sendt, jf. eiendomsskatteloven § 23.

Kontaktinformasjon:

Ønsker du nærmere opplysninger om hvordan din eiendom er taksert eller har andre spørsmål om eiendomsskattevedtaket kan du henvende deg til kommunens eiendomsskattekontor.

Skriftlige henvendelser og klager sendes til postmottak@meloy.kommune.no

Eller på papir til
Meløy kommune
Gammelveien 5
8150 Ørnes

For henvendelser om faktura, terminoppsett og andre kommunale avgifter ta kontakt med Meløy kommune

Telefon: 75 71 00 00 (åpningstider sentralbord er mandag-fredag kl. 09-11 og kl. 13-14)

For henvendelser spesifikt om eiendomsskatt ta kontakt med eSkatt as:

Telefon: 901 82 375 – innvalg 1 (hverdager kl. 08-16)

For mer informasjon om eiendomsskatt, se vår hjemmeside: www.meloy.kommune.no

Grunnlag for takst og eiendomsskatt 2026

Takst

Bygg:

Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig	83 700
Våningshus	1 128 000
Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig	89 100
Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig	0
Sum bygg	1 300 800

Forhold omkring eiendom: 1

Sone: bolig - Halså 0,9

Takst: Sum bygg x Forhold omkring eiendom x Sonefaktor
 $1\,300\,800 \times 1 \times 0,9 =$ 1 170 720

Skatt

Takst		1 170 720
Reduksjonsfaktor	x	0,7
Skattegrunnlag	=	819 504
Skattegrunnlag		819 504
Skattesats (promille)	x	0,003
Skatt (2026)		2 458

Detaljert utregning av takst for bygninger (ikke justert for sone/forhold omkring eiendom)

Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig (181) - 188570313

Hovedetasje 1:

31 m ² x 4 500 kr (Garasje/uthus)	139 500
--	---------

Sum etasjer	139 500
-------------	---------

Forhold ved bygg	0,6
------------------	-----

- Ukjent byggeår

- Eldre, forfall

Utgning bygg: 139 500 x 0,6	83 700
------------------------------------	---------------

Våningshus (113) - 188570321

Hovedetasje 1:

88 m ² x 15 000 kr (Bolig)	1 320 000
---------------------------------------	-----------

Hovedetasje 2:

70 m ² x 15 000 kr (Bolig)	1 050 000
---------------------------------------	-----------

Sum etasjer	2 370 000
-------------	-----------

Takst redusert iht. byggets størrelse	2 256 000
---------------------------------------	-----------

Forhold ved bygg	0,5
------------------	-----

- Ukjent byggeår

- Våningshus (113, 123 og 124)

- Eldre med forfall

Utgning bygg: 2 256 000 x 0,5	1 128 000
--------------------------------------	------------------

Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig (181) - 188570348

Hovedetasje 1:

33 m ² x 4 500 kr (Garasje/uthus)	148 500
--	---------

Sum etasjer	148 500
-------------	---------

Forhold ved bygg	0,6
------------------	-----

- Ukjent byggeår

- Eldre, forfall

Utgning bygg: 148 500 x 0,6	89 100
------------------------------------	---------------

Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig (181) - 188570356

Hovedetasje 1:

90 m ² x 0 kr (Landbruk)	0
-------------------------------------	---

Hovedetasje 2:

90 m ² x 0 kr (Landbruk)	0
Sum etasjer	0
Forhold ved bygg	0,4
- Ukjent byggeår	
- Restaureringsobjekt	
Utgning bygg: 0 x 0,4	0



Utskriftsdato: 17.08.2026

Salten Brann IKS

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1837	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	88	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	275052064	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	188570321	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Bjørangsfjordveien 190, 8178 HALSA

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 275052064

BruksenhetId	275052122	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	188570356	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 275052122.		

BruksenhetId	275052121	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	188570348	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 275052121.			

BruksenhetId	275052120	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	188570313	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 275052120.			

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: ALM8726
Matrikkel: 1837-28/88/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Roald Bikset



Adresse:
Bjørangsfjordveien
190, 8178 HALSA

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 12 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
©NELFO Sluttkontroll R1	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-06-20
02 NELFO Samsvarserklæring	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-06-20
©NELFO Sluttkontroll R1	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-06-20
02 NELFO Samsvarserklæring	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-06-20
SpeedyCraft vedlegg	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-06-20
SpeedyCraft vedlegg	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-06-20
SpeedyCraft vedlegg	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-06-20
SpeedyCraft vedlegg	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-06-20
SpeedyCraft vedlegg	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-06-20
©NELFO Sluttkontroll R1	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-06-20
02 NELFO Samsvarserklæring	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-06-20
Rapport 3219	MELØY ELEKTRO AS	ELFAG	2017-06-20



LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)



Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no



Adresse

Bjørangsfjordveien 190, 8178 HALSA

Dato for energimerking

27.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-339642

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

188570321

Gårdsnummer

28

Bruksnummer

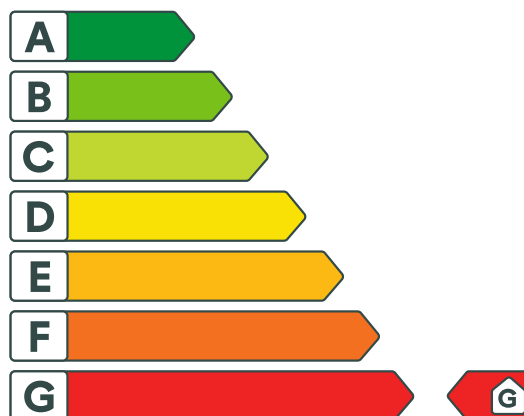
88

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1953

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

187,0 m²

Oppvarmet bruksareal

131,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

411,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

511,46 kWh/m²

Totalt levert pr. år

67 001 kWh



Bjærangsfjordveien 190, 8178 HALSA



Detaljering

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



Bjærangsfjordveien 190, 8178 HALSA



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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 utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: 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 23: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

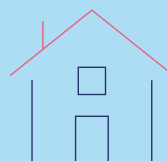
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 7-0050/26

Adresse: Bjævangsfjordveien 190, 8178 HALSA, gnr. 28,
bnr. 88 i Meløy kommune.

Kontaktperson: Asbjørn Ingebrigtsen

Tlf: 96204500

Epost: aei@notar.no

Salgsoppgavedato: 04.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

[illegible]

NOTATER

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





Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/