

An aerial photograph of a Norwegian fjord. The water is a deep, clear blue, reflecting the sky and the surrounding landscape. In the foreground, a small settlement with several houses is visible, including a prominent orange house. The middle ground shows a peninsula with a small red building and a dock. The background is dominated by large, rugged mountains with patches of snow and sparse vegetation. The sky is bright blue with scattered white clouds.

aktiv.

Kaiveien 10, 8752 KONSVIKOSEN

**Fritidsbolig, annek, redskapshus
og naust i vakre Konsvikosen.**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Clausen

Mobil 957 77 529

E-post roger.clausen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

Ole Tobias Olsens gate 5, 8602 Mo i Rana. TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 100 000,-
Omkostn.: Kr 78 890,-
Total ink omk.: Kr 3 178 890,-
Selger: Yngve Dahle

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 90/180 kvm
Tomtstr.: 3703 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 45, bnr. 93
Gnr. 45, bnr. 161
Oppdragsnr.: 1807260030

Fritidsbolig, anneks, redskapshus og naust i vakre Konsvikosen.

Velkommen til Kaiveien 10 - en trivelig fritidsbolig med fin beliggenhet i Konsvikosen, et lite tettsted i Lurøy kommune på Helgelandskysten. Konsvikosen har nærhet til sjø og natur, og ligger omtrent 20 kilometer nordvest for kommunesenteret Onøy. Området har en maritim beliggenhet med gode muligheter for fiske, båtliv og naturopplevelser både langs kysten og i fjellterreng. Avstanden til Mo i Rana er ca. 110 kilometer.

Fritidsboligen ble oppført i 1991, naust samme årstall. Her får du blant annet en lun og romslig stue med store vindusflater mot hav og fjell, et koselig tilbaketrukket kjøkken, et bad og 3 soverom av god størrelse. I tillegg er det oppført redskapshus og anneks på eiendommen. Flotte uteområder bl.a. med terrasse uteplasser, dels overbygd. Tilleggskjøpt nabotomt, så totalt tomteareal er på ca 3 703 kvm.



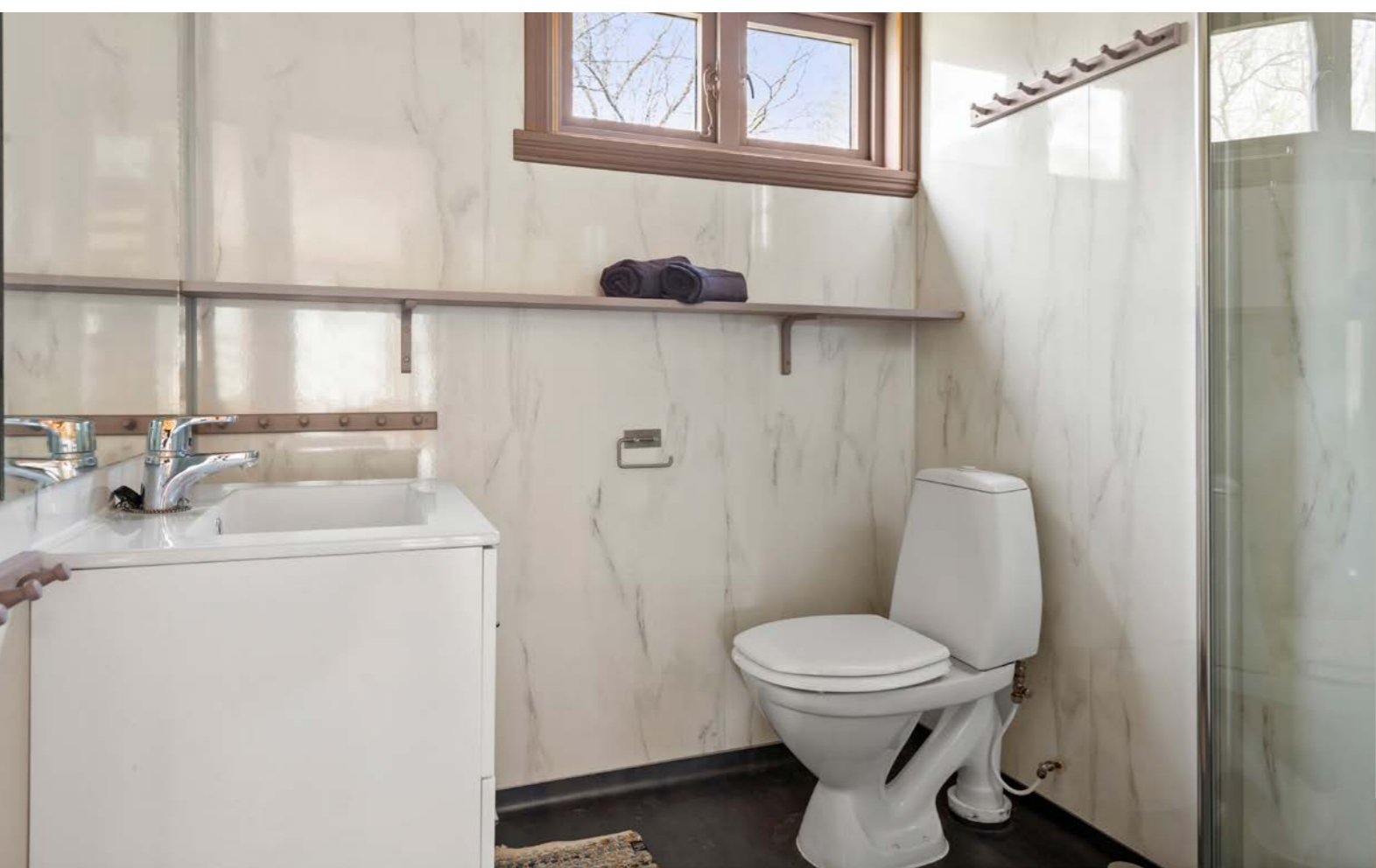
Innhold

Velkommen	2
Plantegning	17
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	37
Forbrukerinformasjon	137
Budskjema	139















Plantegning

1. etasje



aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

3D planillustrasjon loftsetasje

2. etasje




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Anneks



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90 kvm

BRA - e: 90 kvm

BRA totalt: 180 kvm

TBA: 93 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 23 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 63 kvm Vindfang, stue, kjøkken, bad/ vaskerom og 2 soverom

2. etasje

BRA-i: 27 kvm Loftstue og soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

84 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

4 kvm Terrasse- og balkongareal

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 kvm Naust/lagerrom

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 kvm Stue, toalettrom og kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

2 kvm Terrasse- og balkongareal

Utebod/redskapshus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

Eksternt bruksareal (BRA-e) består av krypkjeller på ca 23m².

Åpent areal (TBA) består av veranda på ca 4m², altan på ca 13m² og platting/terrasse på ca 67m².

På loft er det en altan på ca 4m².

Areal ved lav himlingshøyde (ALH) er ikke målbare arealer i 2. etasje og i krypkjeller.

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

Det foreligger udaterte tegninger med følgende avvik på loft:

Det er inntegnet 2 soverom på loft, der det ene er fjernet og brukes sammen med gang til loftstue. Det er inntegnet ett område med åpen himling over deler av soverom kjøkken og stue. Det er i dag kun åpen himling over kjøkken. Det er mindre endringer på vegger til soverom.

Naust

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Det foreligger tegninger, datert 17.07.1991.

Anneks

Åpent areal (TBA) består av veranda på ca 2m².

Areal ved lav himlingshøyde (ALH) består av hems

med gulvareal på 10m².

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger tegninger, datert 22.04.1997. Tatt i bruk 01.10.1999 i følge matrikkelen. Det er ett toalettrom som ikke er tegnet inn. Det er ikke navn på rom.

Utebod

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger tegninger, datert 05.06.2008. Tatt i bruk 05.12.2008, i følge matrikkelen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3703 kvm inkl. tilleggstomt

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av to tomter. Gnr. 45/Bnr.93 som alle bygninger og det meste av redskapsbod står på. Denne er på ca 2109 m². Tilleggstomt på nordsiden, Gnr. 45/Bnr.161, er ca 1594 m². Totalt areal for begge tomter er ca 3703 m². Innkjørsel over denne tomten samt deler av uthus står på denne tomten. Det er naturtomt som strekker seg fra Kaiveien til havet. Det er ukjent byggegrunn. Hytta ligger i hellende terreng.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et hyttefelt ved Osen i Konsvikosen, ca. 11 mil fra Mo i Rana. Den har en sørøstvendt beliggenhet, ca. 80 meter fra havet, med utsikt mot Ultinden, Aldra og Skipsleia. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Konsvikosen ligger på fastlandet i Lurøy kommune på Helgelandskysten, også kalt "verdens vakreste kystområde" - i et meget attraktivt og vakkert område med hundrevis av holmer, fiskevær og øyer som kan nås via sjøveien. Tonnes som ligger 10,5 mil vest for Mo i Rana er knutepunkt for hurtigbåtene som går i Lurøy havnebasseng og mellom Sandnessjøen og Bodø. Her finner du utallige tur- og fiskemuligheter. Utsikt ut mot badestranda Arnsand, Meltind, Litlultind, Ulting, Aldra/Stuvland samt omkringliggende fjordområder herav deler av skipsleie gjennom Stigfjorden.

I Konsvikosen er det byggevarerhus, pub, barnehage, aldersheimen Konsviktunet, barne- og ungdomsskole med kunstgressbane, Arnsand badestrand og 2 stk småbåthavner. I tillegg fine turområder om du velger å gå turen til Tonnesfjellet via Baklia, til Molvikvatnet i Rødøy kommune eller Meltind, LitjUltinden eller Ultinden. Ønsker du turer til sjøs er dette "midt i blinken" hva gjelder korte avstander til gode fiskeplasser eller båtturer til Indre Kvarøy, Hestmannen, Rødøyløva, Lurøya/ Onøy og Nesøyene.

Det er dagligvarebutikker både i Kvina og på Tonnes. På Tonnes er det også Oskarbyrgga restaurant og både hurtigbåtkai og ny fergekai som bringer deg ut i Lørøy/Rødøybassenget eller du vil ta en vakker dagstur med Nexen til Bodø. I senere år har det i sommersesongen poppet opp gode spiseplasser som Oleas kjøkken på Indre Kvarøy, Klokkergården på Rødøy, populære Selsøyvik og Gjerøy.

Lurøy kommune har et allsidig, spennende og variert næringsliv med drivende dyktige og engasjerte aktører. Kommunen har høy sysselsetting innenfor sjørelaterte næringer, og har også mer tradisjonelle

næringer, som landbruk og fiske.

Som følge av Golfstrømmen og mye sol har øygruppen et mildt kystklima med tidlig vår og snøfattige vintre. Vannforsyningen er fra et Konsvik Vannverk, og avløpet går via septiktank med overløp til grøft eller lignende.

Adkomst

Direkte adkomst fra offentlig vei Kaiveien.

Bebyggelsen

På eiendommen er det ei hytte over 2 etasjer, hovedetasje og loft. Anneks med hems, utebod/ redskapshus og naust. Området består av spredt hytte- og boligbebyggelse og eiendommer regulert til næring.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er barne- og ungdomsskole i Konsvikosen. Her er det oppført svømmebasseng og kunstgress fotballbane.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse til Mo/ Tonnes. Ferje og hurtigbåt fra Tonnes og Kilboghavn til flere øyer i Lurøy- og Rødøy.

Bygningssakkyndig

Olaf Andreas Karstensen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført i 1991. Bygningen står på pilarer på ukjent byggegrunn, med en oppmurt lettklinkermur mellom pilarene på deler av hytta. Det foreligger ingen opplysninger om eventuell

drenering.

Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er en saltakskonstruksjon med A-takstoler, og taket er tekket med panneformede stålplater. Takrenner og nedløpsrør er av plast, med heldekkende beslag over pipe og luftelyre.

Etasjeskilleren er et trebjelkelag med stubbegulv mot grunnen, og bygningen har en krypkjeller under. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, hvorav flere er fra 1991. Ytterdøren er en nyere, malt dør med isolerglass. I tillegg finnes en ny altandør av tre med 2-lags glass, en dobbelfløyet altandør i tre med 2-lags isolerglass fra 2005, samt en eldre, malt teakdør til kjelleren.

Eiendommen har en altan på loftet med gulv tekket med papp og rekkverk av stående bord. Under denne er det en veranda. Foran stuen er det en altan av impregnerte materialer med rekkverk av stående bord. I tilknytning til dette er det terrasser med et takoverbygd utekjøkken. Det er også utvendige trapper av impregnerte materialer.

Naustet er fundamentert på pilarer av betong og tre, med vegger av stenderverk kledd med liggende kledning. Taket er en saltakskonstruksjon med takstoler, tekket med trapesformede stålplater. Det har vinduer med koblet glass, samt en panelt dør og port.

Annekset er fundamentert på en støpt plate. Veggene er av stenderverk med utvendig tømmermannskledning. Taket er en saltakskonstruksjon med drager i møne og sperrer, tekket med panneformede stålplater. Det har takrenner og nedløp av plast, vinduer av tre med

2-lags isolerglass og en malt ytterdør med glass. Uteboden er fundamentert på pilarer med et trebjelkelag. Veggene består av stenderverk med utvendig liggende kledning. Taket er en saltakskonstruksjon tekket med panneformede stålplater. Boden har vinduer av tre med 2-lags isolerglass og en malt ytterdør.

TILSTANDSGRADERINGER

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Det er påvist andre avvik:

Det er en del rust på takplater.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

• Kledning er stedvis noe værslitt.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Takkonstruksjon er gjenbygget og kun vurdert fra knekottene.

• Det er observert merker etter fukt på undertak og bjelker.

Det er observert muselort og lort trolig fra røyskatt på kneloft.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noen vinduer er noe værslitt.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er avvik:

På altandør i stue er det montert beslag over utvendige fyllinger etter at Litbygg AS har utført renovering av døren. Den har synlige innvendige fuktmerker.

Dør til kjeller/krypkjeller er noe værslitt.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er avvik:

Det er tegn på utettheter mellom tekking og vegg på altan på loft. Det er åpninger mellom beslag samt at beslag heller inn mot vegg.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Det er bomlyder i fliser i vindfang samt sprukket flis ved ytterdør.

Det mangler noen avslutningslister ol.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det største planavviket ble målt i stue på ca 30mm gjennom hele rommet.

Det ble målt 20mm i loftstue.

• Det er stedvis litt knirk i gulv.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er merker etter vann fra sotluke på pipe.

- Innvendig - Krypkjeller

Avvik: • Det er avvik:

Det er observert åpninger rundt rørgjennomføringer

og stubbeloftsplater med åpninger med fare/muligheter for at skadedyr kan komme inn. Deler av krypekjeller er ikke undersøkt pga lav høyde og oppbevaring av utstyr/ved.

- Innvendig - Innvendige dører
Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enklele dører tar i karm.

- Våtrom - Etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
Avvik: • Det er avvik:
Det er ikke silikonert mellom bunnlist og baderomsplater.

- Våtrom - Etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv
Avvik: • Det er avvik:
Det er ikke ferdig avslutning på belegget opp mot terskel.

- Våtrom - Etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Det er utette rørgjennomføringer i våt sone.

- Våtrom - Etasje > Bad/vaskerom - Ventilasjon
Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: • Det er avvik:
Platetopp er knust.
• Det er noe slitasje som merker i benkeplate, manglende håndtak og dører som tar i hverandre.

• Det er tettet med stålull/netting mellom varmtvannsbereder og skap som tolkes som musetetting.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannsbereder er tilkoblet med skjøteledning.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag
Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det er en del rust på kilrennebeslagene samt disse har en ufaglig avslutning mot taket i nerkant av kilrenne.

Verditakst
Kr 3 100 000

Sammendrag selgers egenerklæring
Kommentar fra selger: Jeg kjenner ikke til negative forhold som ikke er nevnt i tilstandsrapporten.

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har ikke kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene. Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

Innhold
1. Etasje:
Vindfang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom. Terrasse og balkongareal

2. Etasje:
Loftstue og soverom
Balkongareal

Krypkjeller:
BRA-e 23 kvm: Bod

Naust (antatt byggeår 1991:
Naust/lagerrom

Anneks (Antatt byggeår 1999 i hht. matrikkel):
Etasje:
Stue, toalettrom og kjøkken
Terrasse og balkongareal

Hems:
Hems

Utebod/ redskapshus (Antatt byggeår 2008 i hht matrikkel):
Bod. Terrasse og balkongareal

I tillegg er det oppført frittstående hageterrasse med levegger og dels tak.

Standard
Flott fritidseiendom med flere bygg - her nevnes hytte i 2 plan md 3 soverom, stue og loftsstue, anneks, redskapshus, naust og hagestue. Fritidsboligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje i følge påpekte anmerkninger i tilstandsrapporten. Fritidsboligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Kjøkken:

Kjøkkenet har laminat på gulvet, og panel på vegger og i tak. Innredningen har malte profilerte fronter og en benkeplate av laminat med 2-kums benkebeslag. Det er fliser mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, kjøl/fryse-skap og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Badet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på veggene og panel i taket. Rommet er utstyrt med en innredning med slette fronter og nedfelt servant, toalett og dusjhjørne. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er montert en elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater:

Gulv: Furu, laminat og fliser.

Vegger: Trepanel og tapet.

Himling: Trepanel.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er i all hovedsak i fra oppføringstidspunkt tidlig 90-tallet. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i vindfang. Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 07.09.1992 og det foreligger ingen merknad på anlegget, i følge Arva. Det fremgår ikke av kursfortegnelsen hva alle sikringer gjelder. På generelt grunnlag anbefales det at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige synlige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Det er

varmekabel i vannrør fra kjøkkenbenk til hovedstoppekran. Hovedstoppekraner til hytte og anneks med avtapping er i gulv i krypkjeller.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast og Durgo/lufteventil på bad.

- Ventilasjon: Hytta har naturlig ventilasjon med styrt avtrekk fra kjøkken.

- Oppvarming: Hytta varmes opp av vedovn i stue, varmekabler på bad, varmemolie i gulv i stue/gang og kjøkken, samt panelovner.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenk.

Innbo og løsøre

Det meste av møblement, senger, løsøre, utstyr medfølger.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Platetopp, stekeovn, kjøl/fryse-skap og kjøkkenventilator medfølger.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Det gis ingen garantier på disse.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2026:

• Ny altandør av tre med 2 lags glass er montert av Litbygg AS etter befaring.

• Det er montert elektrisk styrt vifte på badet etter befaringen.

• På altandør i stue er det montert beslag over utvendige fyllinger etter at Litbygg AS har utført renovering av døren.

2005:

• Dobbelfløyet altandør av tre med 2 lags isolerglass fra 2005 i stue.

Modernisert/Påkostet år

2005-2026

TV/Internett/Bredbånd

Det finnes en parabolantenne og et abonnement hos Allente. Internett er ikke installert.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Solforhold

Gode solforhold til ca kl. 21:30 på sitt beste sommertid.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming. Boligen har vedovn i stue, elektriske varmekabler på bad, varmemolie i gulv i stue, gang og kjøkken, samt panelovner. Fant ikke spesifikk informasjon om oppvarming i andre rom.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 100 000

Omkostninger kjøper

3 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

77 500 (Dokumentavgift)

300 (Pantattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

78 890 (Omkostninger totalt)

95 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 178 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 195 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 198 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Ingen kommunale avgifter eller eiendomsskatt i hht. Lurøy kommune (foreløpig ikke pålagt feiing på fritidsboliger):

Konsvik vannverk: kr. 1.294 pr. år (2026)

Fritidsrenovasjon: kr 1113,00 pr. år (2025)

Septik: kr 3 682,00 pr. 2. år tømmeintervall (2025) (normalt hvert 4.år på fritidseiendommer)

Informasjon om eiendomsskatt

Det er i hht til kommunen ikke innført eiendomsskatt for årene 2025 og 2026.

Formuesverdi primærbolig

Kr 332 645 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Kr. 332 645 gjelder for bebygd eiendom. For tilleggskomta er formuesverdi for 2024 kr. 100.000.

Andre utgifter

Lysklubb: kr. 200 p.t. pr år (sørger for gatelysene i Konsvik)

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmeistring samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 93 i Lurøy kommune. Gårdsnummer 45, bruksnummer 161 i Lurøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

BEBYGD HOVEDEIENDOM

1834/45/93:

13.08.1991 - Dokumentnr: 4145 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1834 Gnr:45 Bnr:36

08.12.1997 - Dokumentnr: 6435 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:1834 Gnr:45 Bnr:101

13.08.1991 - Dokumentnr: 4146 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1834 Gnr:45 Bnr:36
Bestemmelse om vannrett

29.10.1993 - Dokumentnr: 6353 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1834 Gnr:45 Bnr:36
Bestemmelse om veg

TILLEGGSTOMTA

06.09.2013 - Dokumentnr: 750049 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1834 Gnr:45 Bnr:36

1834/45/161:
13.08.1991 - Dokumentnr: 4145 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1834 Gnr:45 Bnr:36

08.12.1997 - Dokumentnr: 6435 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:1834 Gnr:45 Bnr:101

13.08.1991 - Dokumentnr: 4146 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1834 Gnr:45 Bnr:36
Bestemmelse om vannrett

29.10.1993 - Dokumentnr: 6353 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1834 Gnr:45 Bnr:36
Bestemmelse om veg

06.09.2013 - Dokumentnr: 750049 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1834 Gnr:45 Bnr:36

Ferdigattest/brukstillatelse

På generelt grunnlag iht. plan og bygningsloven skulle det vært utstedt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for oppføring av fritidsbolig samt tilbygg, naust og anneks for å lovlig ta bygningsdelene i bruk. Lurøy kommune opplyser likevel i et standard skriv til takstmann/megler at dersom bygget er søkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Fritidsbolig/hytte 1991

Lurøy kommune har sendt over udaterte tegninger, men det er avvik fra disse:
Det er inntegnet 2 soverom på loft, der det ene er fjernet og brukes sammen med gang til loftstue. Det er inntegnet et område med åpen himling over deler av soverom kjøkken og stue. Det er i dag kun åpen himling over kjøkken. Det er mindre endringer på vegger til soverom. Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for oppføring.

Fritidsbolig/tilbygd terrasse/altan 2005

Det foreligger stemplede tegninger datert 22.02.2005. Tilbygget er utvidet i forhold til tegninger og det er etablert en takovergd hagestue. Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til tiltaket.

Naust 1991

Det foreligger stemplede tegninger datert 17.07.1991, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke ferdigattest/ midlertidig

brukstillatelse.

Anneks 1998

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 22.04.1997, men det er avvik fra disse. Det er ett toalettrom som ikke er tegnet inn. Det er ikke navn på rom og megler kan dermed ikke si noe om hva de ulike rommene var tiltenkt på søknads-tidspunktet. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.

Utebod/ redskapshus 2008.

Det foreligger stemplede tegninger datert 05.06.2008, som stemmer med dagens bruk. Det ble utstedt ferdigattest datert 02.03.2026.

Det tas spesifikt forbehold om at kjøper overtar ansvaret og risikoen ved alle ovennevnte forhold under overskriften «Ferdigattest/brukstillatelse». Ytterste konsekvens kan være krav om tilbakeføring til opprinnelig stand

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.03.2026 (gjelder redskapshus/utebod)

Vei, vann og avløp

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra felles vannanlegg for hyttefeltet - Konsvik vannverk.

Tilknytning avløp

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

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN

Planidentifikasjon: 2022002

Plantype: Kommunedelplan

Planstatus: Planforslag

Plannavn: Kommunedelplan Konsvikosen

Arealbruk: Boligbebyggelse

Ang arealbruk: I følge info fra Lurøy kommune er bygget og tomta godkjent til fritidsformål slik de nå foreligger.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Bebyggd hovedtomt

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Ubebygd tilleggstomt

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og

interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av kjøper at tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 48 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 2 000,- (utover 1 fellesvisning). Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Ansvarlig megler

Roger Clausen
Eiendomsmegler MNEF
roger.clausen@aktiv.no
Tlf: 957 77 529

Ansvarlig megler bistås av

Roger Clausen
Eiendomsmegler MNEF
roger.clausen@aktiv.no
Tlf: 957 77 529





Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Mo i Rana,
organisasjonsnummer 979158580
Ole Tobias Olsens gate 5,

Salgsoppgavedato

08.05.2026

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Kaiveien 10, 8752 KONSVIKOSEN
 LURØY kommune
 gnr. 45,45, bnr. 93,161, snr. 0,0

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 19.01.2026 Rapportdato: 04.05.2026 Oppdragsnr.: 21602-1108 Eiendomsverdi ref nr: Z11294
Autorisert foretak: Helgeland BBL Sertifisert Takstingeniør: Olaf Andreas Karstensen Vår ref: Olaf Karstensen



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.

Helbo Takst

er en underavdeling til teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontor plass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.

Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 4 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Rapportansvarlig

Olaf Andreas Karstensen
Uavhengig Takstingeniør
oak@helgelandbbl.no
970 88 493

Medansvarlig

John-Roger Hansen
Uavhengig Takstingeniør
jrh@helgelandbbl.no
911 31 448



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje i følge påpekte anmerkninger i rapporten.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimalisering, etc.

Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.

Fritidsbolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Takrenner og nedløpsrør av plast, heldekkende beslag over pipe og luftelyre. Det er lagt inn ekstra beslag som forlengelse av mønebeslag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Saltakkonstruksjon med A-takstoler.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Flere med datostempel fra 1991 og noen uten stempel.

Nyere malt ytterdør med isolerglass.

Ny altandør av tre med 2 lags glass er montert av Litbygg AS etter befaring.

Dobbelfløyet altandør av tre med 2 lags isolerglass fra 2005 i stue. Eldre malt teakdør i kjeller/krypkjeller.

Altan på loft på ca 4m² med adkomst fra loftstue. Gulv er teknet med papp. Rekkverk av stående bord.

Veranda på ca 4m² under altan.

Altan foran stue på ca 13m² av impregnerte materialet. Rekkverk av stående bord.

Terrasser i sammenheng med altan og veranda på ca 67m² med takoverbygd utekjøkken på ca 11m².

Det er utvendige trapper av impregnerte materialer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu, laminat og fliser. Veggene har trepanel og tapet. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Trebjelkelag med stubbegulv mot grunnen.

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke i stue. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Hytta står på pilarer. Det er murt opp vegger mellom pilarer under deler av hytta med støpt gulv. Resterede vegger er kledd med liggende bord med åpninger.

Hytta har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad med ukjent alder. Det er ingen dokumentasjon på utførelse eller

produkter.

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er 12 mm fall fra gulv ved terskel til topp sluk + oppkant ved terskel på ca 35mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med slette fronter og nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørner.

Det er montert elektrisk styrt vifte på badet etter befaringen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminat på gulvet, paneling på vegger og i tak.

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med 2-kums benkebeslag. Det er platetopp, stekeovn og kjøøl/fryse-skap. Fliser mellom benk og overskap. Vvb i kjøkkenbenk. Målt med fuktindikator foran benk uten forhøyede verdier.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Varmekabel i vannrør fra kjøkkenbenk til hovedstoppekran. Hovedstoppekraner til hytte og annekset med avtapping i gulv i krypkjeller.

Det er avløpsrør av plast. Durgo/lufterventil på bad.

Hytta har naturlig ventilasjon med styrt avtrekk fra kjøkken.

Hytta varmes opp av vedovn i stue, varmekabler på bad, varmematte i gulv i stue/gang og kjøkken samt panelovner.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i kjøkkenbenk. Alder og merke er ukjent.

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i vindfang.

Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 07.09.1992 og det foreligger ingen merknad på anlegget, i følge Arva.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Hytta står på pilarer og det foreligger ingen opplysninger om eventuell drenering.

Hytta står på pilarer. Det er murt opp lettklinkermur mellom pilarer på deler av hytta.

Hytta ligger i hellende terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast og er trolig fra 1991. Det er septiktank med overløp.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er trolig fra 1991. Det er vann fra felles anlegg for hyttefeltet, Konsvik vannverk BA.

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er trolig fra 1991. Tanken er plassert mellom hytte og naust.

Det ble i 2022 kjøpt tilleggstomt, Gnr.45/Bnr.161. Denne tomten er på ca 1594m² og grenser mot eiendommen på nordsiden, fra Kaiveien til havet.

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

[Gå til side](#)

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Beskrivelse av eiendommen

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	180 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	113 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det foreligger udaterte tegninger med følgende avvik på loft: Det er inntegnet 2 soverom på loft, der det ene er fjernet og brukes sammen med gang til loftstue.

Det er inntegnet ett område med åpen himling over deler av soverom kjøkken og stue. Det er i dag kun åpen himling over kjøkken.

Det er mindre endringer på vegger til soverom.

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Naust

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger, datert 17.07.1991.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Anneks

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

Det foreligger tegninger, datert 22.04.1997. Tatt i bruk 01.10.1999 i følge matrikkelen.

Det er ett toalettrom som ikke er tegnet inn. Det er ikke navn på rom.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

I følge fullmaktshaver som har vært i kontakt med Lurøy kommune for å få bygget godkjent, utsteder Lurøy kommune ikke ferdigattest eller brukstillatelse på bygg oppført før 1998 og dermed er bygget godkjent for bruk.

Utebod

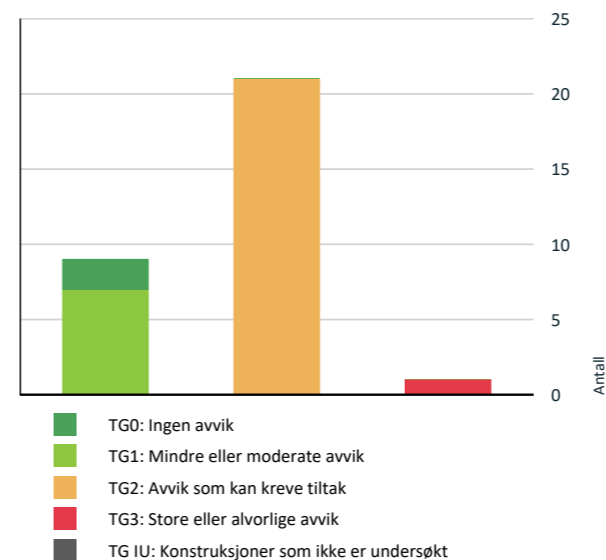
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger, datert 05.06.2008. Tatt i bruk 05.12.2008, i følge matrikkelen.

Det foreligger ferdigattest, datert 02.03.2026.

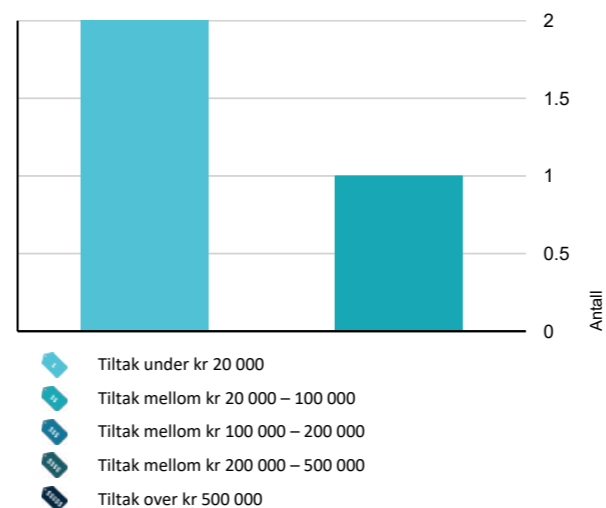
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslersutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar

Usikkert byggeår, Registrering av grunn i Grunnboka 13.08.1991.

Anvendelse

Hytta var ved befaringen under klargjøring for salg.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av panneformede stålplater. Alder ukjent.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er en del rust på takplater.

Det antas att taket er over 25 år og dermed er mer enn halvparten av forventet brukstid passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



! TG 3 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av plast, heldekkende beslag over pipe og luftelyre. Det er lagt inn ekstra beslag som forlengelse av mønebeslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det er en del rust på kilrennebeslagene samt disse har en ufaglig avslutning mot taket i nerkant av kilrenne.

Konsekvens/tiltak

- En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

- Avslutning på kilrennebeslag bør utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Kledning er stedvis noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Kledning bør males/beises



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Saltakkonstruksjon med A-takstoler.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Takkonstruksjon er gjenbygget og kun vurdert fra knekottene.

- Det er observert merker etter fukt på undertak og bjelker.

Det er observert muselort og lort trolig fra røyskatt på kneloft.

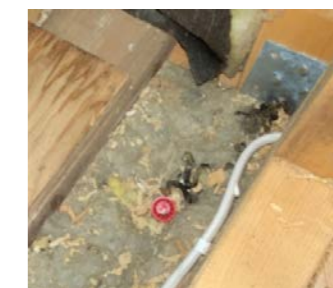
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser ang årsak til hvor skadedyr kommer inn og utbedres.

- Observeres jevnlig, det er ikke observert fukt ved befaringen.

- Innhent dokumentasjon på takkonstruksjonen, om mulig



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Flere med datostempel fra 1991 og noen uten stempel.

Vurdering av avvik:

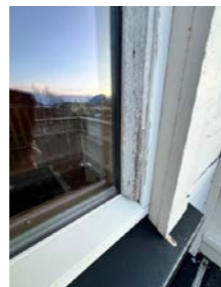
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noen vinduer er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Nyere malt ytterdør med isolerglass.
Ny altandør av tre med 2 lags glass er montert av Litbygg AS etter befaring.
Dobbelfløyet altandør av tre med 2 lags isolerglass fra 2005 i stue.
Eldre malt teakdør i kjeller/krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På altandør i stue er det montert beslag over utvendige fyllinger etter at Litbygg AS har utført renovering av døren. Den har synlige innvendige fuktmerker.

Dør til kjeller/krypkjeller er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Utvendige dekkbord må utbedres.



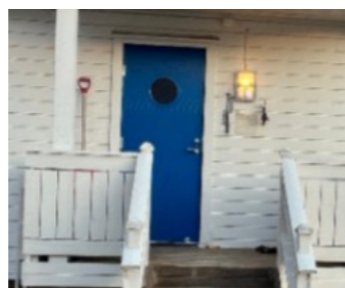
Dør til kjeller/krypkjeller



Dør fra stue



Dør fra loftstue



1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan på loft på ca 4m² med adkomst fra loftstue. Gulv er tekket med papp. Rekkverk av stående bord.

Tilstandsrapport

Veranda på ca 4m² under altan.
Altan foran stue på ca 13m² av impregnerte materialet. Rekkverk av stående bord.
Terrasser i sammenheng med altan og veranda på ca 67m² med takoverbygd utekjøkken på ca 11m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn på utettheter mellom tekking og vegg på altan på loft. Det er åpninger mellom beslag samt at beslag heller inn mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag/tekking må undersøkes nærmere og eventuelt utbedres.



1 TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendige trapper av impregnerte materialer.



INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu, laminat og fliser. Veggene har trepanel og tapet. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bomlyder i fliser i vindfang samt sprukket flis ved ytterdør.

Det mangler noen avslutningslister ol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Bomlyd kan være pga porøse underlag eller løse fliser f.eks. pga fukt, rørelse i bygget eller lite flislim. Avvik holdes under oppsikt og må utbedres ved eventuell forverring. Sprukket flis bør byttes.

Avvik bør utbedres.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Trebjelkelag med stubbegulv mot grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det største planavviket ble målt i stue på ca 30mm gjennom hele rommet.

Det ble målt 20mm i loftstue.

- Det er stedvis litt knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

- Bygget fungerer med avviket.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er merker etter vann fra sotluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Fuktmerker kan skyldes inndrev i pipe. Det ikke er observert bue over pipebeslag.



Tilstandsrapport

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Hytta står på pilarer. Det er murt opp vegger mellom pilarer under deler av hytta med støpt gulv. Resterede vegger er kledd med liggende bord med åpninger.

Vurdering av avvik:

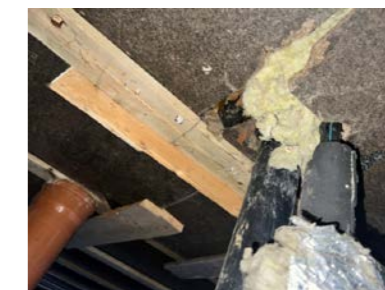
- Det er avvik:

Det er observert åpninger rundt rørgjennomføringer og stubbeloftsplater med åpninger med fare/muligheter for at skadedyr kan komme inn. Deler av krypkjeller er ikke undersøkt pga lav høyde og oppbevaring av utstyr/ved.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stubbegulv må undersøkes nærmere i sin helhet, og åpninger må tettes.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Hytta har lakkert tretrapp.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Enklete dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad med ukjent alder. Det er ingen dokumentasjon på utførelse eller produkter.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke silikonert mellom bunnlist og baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må utbedres.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er 12 mm fall fra gulv ved terskel til topp sluk + oppkant ved terskel på ca 35mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke ferdig avslutning på belegg opp mot terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må utbedres.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er utette rørgjennomføringer i våt sone.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



Utette rørgjennomføringer.

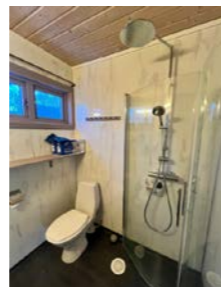
ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med slette fronter og nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk styrt vifte på badet etter befaringen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminat på gulvet, paneling på vegger og i tak. Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med 2-kums benkebeslag. Det er platetopp, stekeovn og kjøøl/fryse-skap. Fliser mellom benk og overskap. Vvb i kjøkkenbenk. Målt med fuktindikator foran benk uten forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Platetopp er knust.

- Det er noe slitasje som merker i benkeplate, manglende håndtak og dører som tar i hverandre.
- Det er tettet med stålull/netting mellom varmtvannsbereder og skap som tolkes som musetetting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Platetopp må byttes.
- Avvik må utbedres.
- Tetting må sees i sammenheng med observasjoner av lort fra skadedyr på knekott. Må undersøkes nærmere og årsak må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Varmekabel i vannrør fra kjøkkenbenk til hovedstoppekran. Hovedstoppekraner til hytte og annekks med avtapping i gulv i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Hovedstoppekraner i krypkjeller



Rørøpplegg under kjøkkenbenk.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Durgo/luftventil på bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta har naturlig ventilasjon med styrt avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hytta varmes opp av vedovn i stue, varmekabler på bad, varmefolie i gulv i stue/gang og kjøkken samt panelovner.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i kjøkkenbenk. Alder og merke er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med skjøteledning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskapet med automatsikringer er plassert i vindfang.

Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 07.09.1992 og det foreligger ingen merknad på anlegget, i følge Arva.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Eiendommen selges som fullmaktsalg, det foreligger ikke informasjon.

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

Eiendommen selges som fullmaktsalg, det foreligger ikke informasjon.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Generell kommentar

Det fremgår ikke av kursfortegnelsen hva alle sikringer gjelder.

På generelt grunnlag anbefales det at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

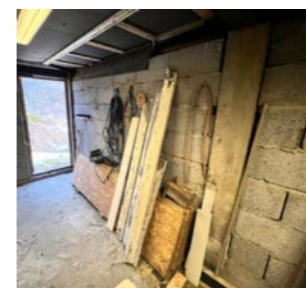
Hytta står på pilarer og det foreligger ingen opplysninger om eventuell drenering.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hytta står på pilarer. Det er murt opp lettklinkermur mellom pilarer på deler av hytta.



TO 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Hytta ligger i hellende terreng.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er trolig fra 1991. Det er septiktank med overløp. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er trolig fra 1991. Det er vann fra felles anlegg for hyttefeltet, Konsvik vannverk BA.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er trolig fra 1991. Tanken er plassert mellom hytte og naust.



Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det ble i 2022 kjøpt tilleggstomt, Gnr.45/Bnr.161. Denne tomten er på ca 1594m² og grenser mot eiendommen på nordsiden, fra Kaiveien til havet.

Tilstandsrapport

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsøkyndige 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

Beskrivelse

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er deler av terrasse som mangler rekkverk. Det er krav til rekkverk der fallhøyden er over 50cm.

Det mangler rekkverk mot kjøkken på deler av trapp samt det er for store åpninger mellom opptrinn.

Det mangler rekkverk på flere utvendige trapper. Det er krav til rekkverk på begge sider.

Det mangler røykvarsler i hovedetasje, samt brannslukningsapparat er over 10 år.

Rekkverkene er ca 80cm høy. Kravet på byggetidspunktet var 90cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Naust

**Anvendelse**

Lagring av båt og utstyr

Byggeår

1991

Kommentar

Ukjent byggeår. I følge tegninger

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse av naust.
Naust er ikke tilstandsvurdert.

Naust er fundamentert på pilarer av betong og tre.
Vegger av stenderverk, kledd utvendig med liggende kledning.
Saltakskonstruksjon av takstoler, kledd med trapesformede stålplater.
Vinduer med koblet glass, enkel panelt dør og port. Porten er noe slitt.
Det er båtoppsett med vogn og vinsj.
Det er innlagt strøm.

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



Anneks

**Anvendelse**

Oppholdsrom og lagring.

Byggeår

1999

Kommentar

I følge matrikkel

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse av anneks.
Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Annekset inneholder oppholdsrom, kjøkken, toalettrom og har hems over deler av bygningen.
Annekset har tregulv, panel på vegger og tak.
Kjøkken med minikjøkken med kokeplater, kjøleskap og vask, enkel inredning med ett par overskap og en skuffeseksjon.
Toalettrom med toalett, vegghegt vask og Ctc varmtvannsbereder på 20 liter fra 2000.
Annekset er fundamentert på støpt plate.
Vegger av stenderverk, kledd utvendig med tømmermannskledning.
Saltakskonstruksjon med drager i møne og sperrer, taket er kledd med panneformede stålplater. Takrenner og nedløp av plast.
Vinduer av tre med 2 lags isolerglass.
Malt ytterdør med glass.
Det er innlagt strøm.

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



Utebod



Anvendelse

Lagring og oppbevaring.

Byggeår

2008

Kommentar

I følge matrikkel

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

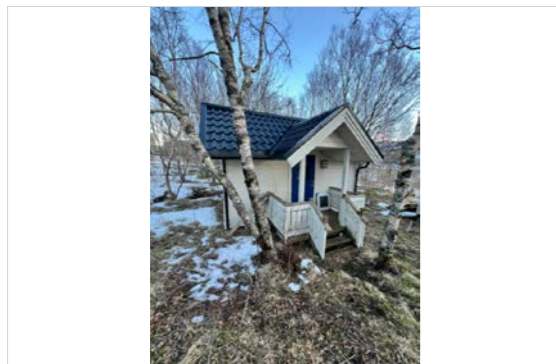
Beskrivelse

Enkel beskrivelse av utebod.
Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Uteboden er fundamentert på pilarer og har trebjelkelag.
Vegger av stenderverk, kledd utvendig med liggende kledning.
Saltakskonstruksjon, kledd med panneformede stålplater.
Boden er ikke isolert og kledd innvendig.
Vinduer av tre med 2 lags isolerglass.
Malt ytterdør.
Det er innlagt strøm.

Det anmerkes at uteboden ligger i i grensen mellom disse to eiendommene, 45/93 og 45/161.

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

113 m²/90 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Loftstue, Bod

Andre bygg: Naust, Anneks, Utebod

Bruksareal andre bygg: 67 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering

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 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.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kaiveien 15 ,8752 KONSVIKOSEN 81 m ² 2009 3 sov	09-06-2025	3 100 000	3 400 000		3 400 000	41 975
2 Tonnesveien 160 ,8752 KONSVIKOSEN 68 m ² 1900 4 sov	13-01-2021	2 500 000	2 600 000		2 600 000	38 235
3 Nord-Hamna 10 ,8750 TONNES 71 m ² 2011 2 sov	07-01-2024	2 950 000	2 700 000		2 700 000	38 028
4 Aspdalen 7 ,8752 KONSVIKOSEN 140 m ² 1944 4 sov	23-04-2023	3 300 000	2 800 000		2 800 000	20 000

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikringer. Stipulert av takstmann	Kr.	8 000
Renovasjon og septikk. Stipulert av takstmann	Kr.	3 000
Vedlikeholdskostnader Stipulert av takstmann.	Kr.	15 000
Vannavgift, Kongsvik vannverk.	Kr.	1 406
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	27 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 240 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 350 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	370 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	270 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	440 000

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 180 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	200 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

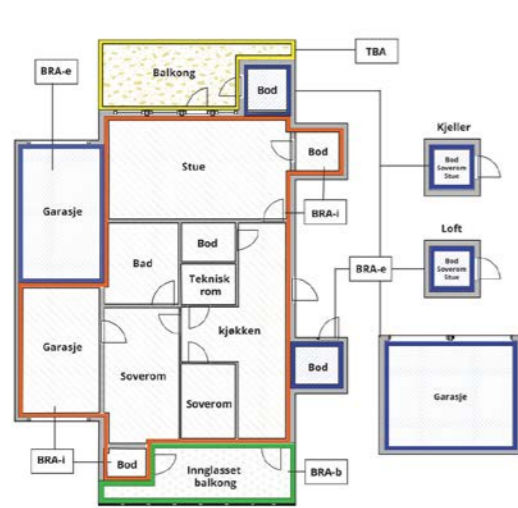
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	63			63	84		63
2. Etasje/loft	27			27	4	5	32
Krypkjeller		23		23		40	63
SUM	90	23			88	45	158
SUM BRA	113						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		
2. Etasje/loft	Loftstue, soverom		
Krypkjeller		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e) består av krypkjeller på ca 23m².

Åpent areal (TBA) består av veranda på ca 4m², altan på ca 13m² og plattning/terrasse på ca 67m². På loft er det en altan på ca 4m².

Areal ved lav himlingshøyde (ALH) er ikke målbare arealer i 2. etasje og i krypkjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger udaterte tegninger med følgende avvik på loft:

Det er inntegnet 2 soverom på loft, der det ene er fjernet og brukes sammen med gang til loftstue.

Det er inntegnet ett område med åpen himling over deler av soverom kjøkken og stue. Det er i dag kun åpen himling over kjøkken.

Det er mindre endringer på vegger til soverom.

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Naust

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		Naust/lagerrom	

Arealer

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger, datert 17.07.1991.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		18		18	2		18
Hems						10	10
SUM		18			2	10	28
SUM BRA	18						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stue, toalettrom, kjøkken	
Hems		Hems	

Kommentar

Åpent areal (TBA) består av veranda på ca 2m².

Areal ved lav himlingshøyde (ALH) består av hems med gulvareal på 10m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, datert 22.04.1997. Tatt i bruk 01.10.1999 i følge matrikkelen.

Det er ett toalettrom som ikke er tegnet inn. Det er ikke navn på rom.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. I følge fullmaktshaver som har vært i kontakt med Lurøy kommune for å få bygget godkjent, utsteder Lurøy kommune ikke ferdigattest eller brukstillatelse på bygg oppført før 1998 og dermed er bygget godkjent for bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	3
SUM		12			3
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger, datert 05.06.2008. Tatt i bruk 05.12.2008, i følge matrikkelen.

Det foreligger ferdigattest, datert 02.03.2026.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Olaf Andreas Karstensen	Takstingeniør
	Yngve Dahle	Rekvirent
	John-Roger Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	45	93		0	2109.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kaiveien 10

Hjemmelshaver

Karlsen Bror, Karlsen Lillian Bjørg

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	45	161		0	1594 m ²	Matrikkel	Eiet

Adresse

Kaiveien

Hjemmelshaver

Karlsen Bror, Karlsen Lillian Bjørg.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i ett hyttefelt ved Osen i Konsvikosen. Hytta ligger fint, sør-øst vendt, ca 80m fra havet med utsikt mot Aldra. Den ligger ca 10mil fra Mo i Rana. Følg FV810 mot Nesna, ta av på FV17 i Utskarpen, ta så av på FV7410 mot Tonnes for så i Konsvikosen ta av på Kaiveien. Hytta ligger 5km fra Tonnes og 6mil fra Utskarpen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra felles vannanlegg for hyttefeltet.

Tilknytning avløp

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

Om tomten

Eiendommen består av to tomter. Gnr. 45/Bnr.93 som alle bygninger står på. Denne er på ca 2109m². Tilleggstomt på nordsiden, Gnr. 45/Bnr.161, er ca 1594m². Totalt areal for begge tomter er ca 3703m². Innkjørsel over denne tomten samt deler av uthus står på denne tomten. Det er naturtomt som strekker seg fra Kaiveien til havet.

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente tinglyste forhold som angår eiendommen.

Kommuneplan

Planidentifikasjon: 2022002
Plantype: Kommunedelplan
Planstatus: Planforslag
Plannavn: Kommunedelplan Konsvikosen
Arealbruk: Boligbebyggelse

Ang arealbruk: I følge info fra Lurøy kommune er bygget og tomta godkjent til fritidsformål slik de nå foreligger.

Servitutter

1991/4146-2/72 13.08.1991 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1834 GNR: 45 BNR: 36
Bestemmelse om vannrett

1993/6353-1/72 29.10.1993 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 1834 GNR: 45 BNR: 36
Bestemmelse om veg

Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

På eiendommen er det ei hytte over 2 etasjer, hovedetasje og loft. Anneks med hems, utebod og naust.

Bebyggelsen i nærområdet består av spredt hytte og boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.01.2026		Gjennomgått	4	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Lurøy kommune		Div skriv, kart	Gjennomgått		Nei
Kartverket	09.01.2026	Matrikkel	Gjennomgått	9	Nei
Lurøy kommune	26.11.1997	Tegninger anneks	Gjennomgått	2	Nei
Lurøy kommune		Plantegning hytte	Gjennomgått	1	Nei
Lurøy kommune	03.04.2008	Tegning utebod	Gjennomgått	1	Nei
Lurøy kommune		Plantegning og snitt hytte	Gjennomgått	1	Nei
Lurøy kommune		Fasadetegning hytte	Gjennomgått	1	Nei
Lurøy kommune		Tegning naust	Gjennomgått	1	Nei
Skatteetaten	06.01.2026	Formuesverdi	Gjennomgått	1	Nei
HAF	06.01.2026	Gebyrer	Gjennomgått	1	Nei
Kartverket	13.08.1991	Skjøte	Gjennomgått	1	Nei
Kartverket	29.10.1993	Erklæring veirett	Gjennomgått	3	Nei
Ambita	24.11.2025	Grunnbok	Gjennomgått	1	Nei
Ambita	24.11.2025	Grunnbok	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	28.01.2026	Matrikkel	Gjennomgått	1	Nei
Arva	21.01.2026	Ei-kontroll	Gjennomgått	1	Ja
Enova	28.01.2026	Energiattest	Gjennomgått	5	Ja
Lurøy kommune	03.02.2026	Mail ang arealformål	Gjennomgått		Nei
Konsvik vannverk	29.01.2026	Mail ang vannavgift	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.**

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Z11294>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Olaf Andreas Karstensen

Fra: Arva <post@arva.no>
Sendt: onsdag 21. januar 2026 13:14
Til: Olaf Andreas Karstensen
Emne: [ARVA:314565] Svar på Kampanjeskjema[15]: Meglerhenvendelser tilsyn - Nordland

Takk for din henvendelse

Det elektriske anlegget på målernr. 6970631405242270, adresse Kaiveien 10, 8752 KONSVIKOSEN, ble sist kontrollert den 07.09.1992. Rapportnr. 340923 er bekreftet utført og det foreligger ingen merknad på anlegget.
I forbindelse med salg anbefales anlegget kontrollert av sertifisert elektroinstallatør.

Ha en fin dag

Med vennlig hilsen
Arva AS
Roger Randulf
DLE fagansvarlig

Postboks 1410, 8002 Bodø
mobil (+47) 976 64 061



Kaiveien 10, 8752 KONSVIKOSEN

Adresse Kaiveien 10, 8752 KONSVIKOSEN	
Dato for energimerking 28.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-251852
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 188467156
Gårdsnummer 45	Bruksnummer 93
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101

Detaljering

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

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 1991	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 90,0 m²	Oppvarmet bruksareal 90,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 232,21 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 263,55 kWh/m²	Totalt levert pr. år 25 168 kWh
---	---



Kaiveien 10, 8752 KONSVIKOSEN



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 veggen.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 4: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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.

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>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Yngve Dahle

Boligen

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kaiveien 10

8752 Konsvikosen

1834-45/93/0/0

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1807260030 1



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Jeg kjenner ikke til negative forhold som ikke er nevnt i tilstandsrapporten



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Yngve Andre Dahle
Hjellestadvegen 188
5258 Blomsterdalen

Vår ref.
2026/214-3

Deres ref.

Saksbehandler
Daniela Lilius

Dato
02.03.2026

Ferdigattest Redskapshus - Kaiveien 10. gbnr. 45/93

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden om ferdigattest ble mottatt her den 23.02.2026.

Ferdigattest behandles etter plan- og bygningsloven § 21-10.

Delegasjonsnummer 22/26

Ferdigattest er gitt

Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder for

Adresse: Kaiveien 10, 8752 Konsvikosen

Eiendom: 45/93/0/0

Byggetiltak:

- Redskapshus

Det ble i 2008 gitt byggetillatelse til dette tiltaket. Det er ikke søkt om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygget. Det vil si at bygget er benyttet i mange år uten tillatelse. Bygget er registrert tatt i bruk i des 2008. Dette er brudd på plan- og bygningsloven. Lurøy kommune velger å avstå fra å forfølge ulovligheten (jfr § 32-1 2.ledd), men vil poengtere viktigheten av å ha brukstillatelse før en tar i bruk slike tiltak, og kan ved ev senere tilfeller velge å følge opp lovens intensjon vedr ulovligheter.

De opplyses i søknaden om endret ansvarsrett – Denne godkjennes.

Gebyr

6.4.b Ferdigattest på tiltak som har vært tatt i bruk uten godkjenning kr 2.600,-



Din rett til å klage

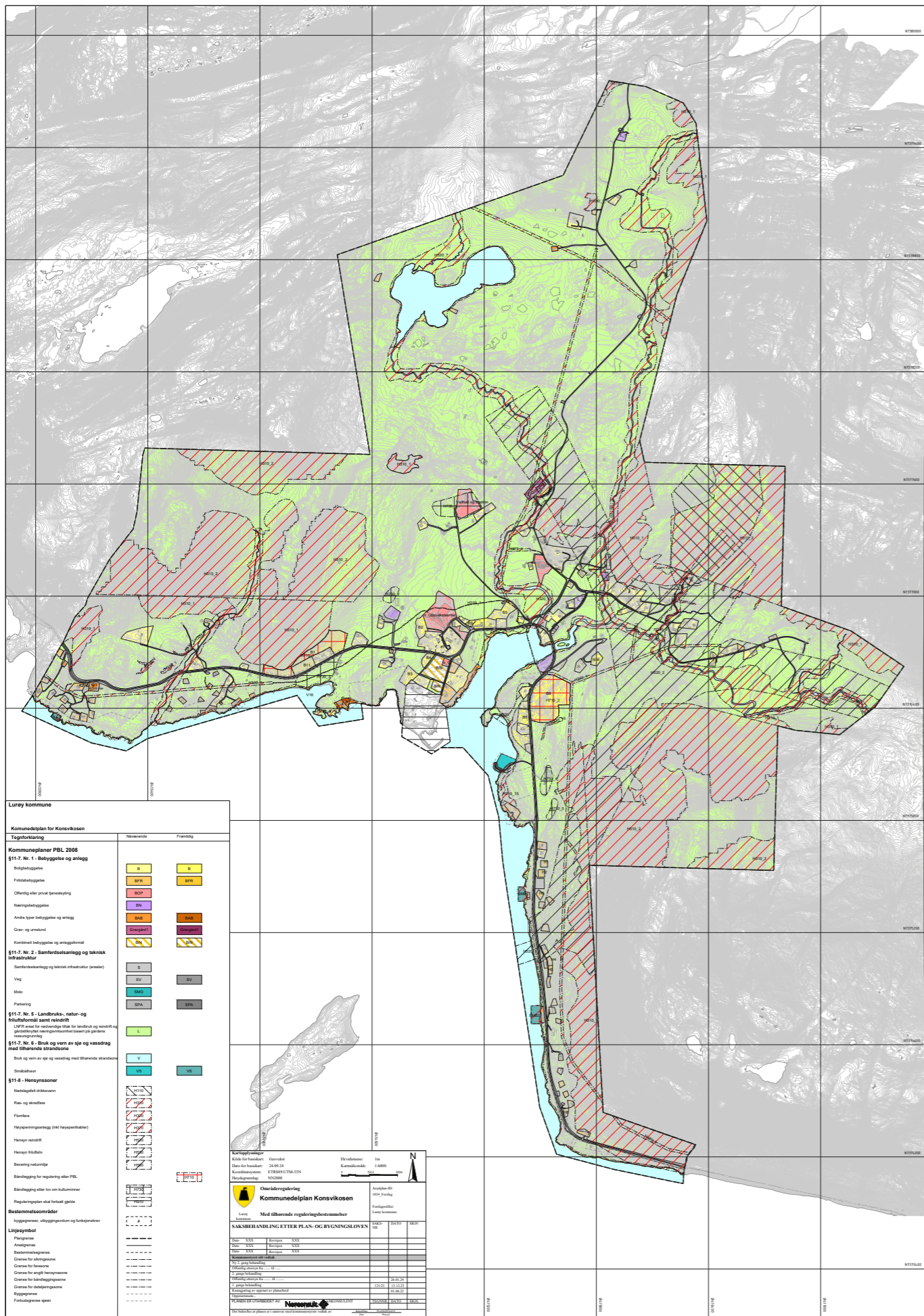
Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet postmottak@luroy.kommune.no. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med vennlig hilsen

Daniela Lilius
Saksbehandler

Dokumentet er signert elektronisk

Kopi til:



Kommunedelplan Konsvikosen

Forslag til planbestemmelser



LIV
LAGA

Innhold

1. Arealformål	4
1.1. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg	4
1.2. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	4
1.3. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift.....	4
1.4. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag	4
1.5. Hensynssoner	4
2. Definisjoner	5
2.1. Bebygd areal (BYA)	5
2.2. % Bebygd areal (%BYA).....	5
2.3. Bruksareal (BRA).....	5
3. Generelle bestemmelser.....	5
3.1. Formålet med planen.....	5
3.2. Plankrav.....	5
3.3. Tiltak i strandsonen	6
3.4. Vurdering av grunnforhold.....	6
3.5. Bygningers form, plassering, volum og tilpasning.....	6
3.6. Utbyggingsvolum.....	6
3.7. Byggegrense	7
3.7.1. Byggegrense mot havet.....	7
3.7.2. Byggegrense langs offentlige veier	7
3.8. Garasje	8
3.9. Kulturminner	8
3.9.1. Forholdet til automatisk fredete kulturminner	8
3.9.2. Forhold til nyere tids kulturminner	9
3.10. Universell utforming	9
3.11. Sikkerhet mot flom	9
3.12. Vassdrag og vannforvaltning.....	10
4. Bestemmelser til arealformål.....	10
4.1. Bebyggelse og anlegg.....	10
4.1.1. Boligbebyggelse.....	10
4.1.2. Fritidsbebyggelse.....	10
4.1.3. Tjenesteyting.....	11
4.1.4. Bolig-/næringsbebyggelse.....	11

4.1.5. Andre typer bebyggelse	12
Følgende bestemmelser for Naust (N) gjelder:	12
4.1.6. Grav og urnelund.....	12
4.2. Samferdsel og teknisk infrastruktur.....	12
4.2.1. Veg	12
4.3. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift.....	12
4.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag	13
4.4.1. BSV – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	13
4.4.2. SH – Småbåthavn.....	13
4.5. Hensynssoner	13
4.5.1. Faresoner	13
4.5.2. Sikringssoner	14
4.5.3. Angitt hensynssone	14
4.5.4. Båndlagte områder	15
4.5.5. Detaljeringssone	16
5. Rekkefølgebestemmelser.....	16
6. Saksbehandlingsretningslinjer	16
6.1. Tomtestørrelser og byggegrenser	16
6.2. Bolig og næring.....	16
6.3. Tiltak i LNFR.....	17
6.4. Vassdrag	17

1. Arealformål

Det er knyttet bestemmelser til alle arealbrukskategoriene. Planbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med plangrenser. Arealbrukskategorier og bestemmelser er rettslig bindende med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Planområdet er avsatt til følgende arealformål (plan- og bygningsloven 2008, §11-7):

1.1. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

1110 – Boligbebyggelse

1120 – Fritidsbebyggelse

1160 – Tjenesteyting

1300 – Næringsbebyggelse

1500 – Andre typer bebyggelse

- Naust
- Garasje

1700 – Grav og urnelund

1800 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1.2. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2001 – Samferdsanlegg og teknisk infrastruktur

2010 – Veg

2044 – Molo (nåværende)

2080 – Parkering

1.3. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift

5100 – Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, samt tiltak for tilrettelegging for natur og friluftsliv.

1.4. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag

6001 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

6230 – Småbåthavn

1.5. Hensynssoner

- Faresoner
- Sikringssoner
- Angitt hensynssone
- Båndleggingssone

- Detaljeringszone (Videreføring av reguleringsplan)

2. Definisjoner

2.1. Bebygd areal (BYA)

Bebygd areal beregnes med utgangspunkt i Norsk Standard NS 3940, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningen etter TEK17 §5-7.

Bebygd areal for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomte.

2.2. % Bebygd areal (%BYA)

Prosent av bebygd areal på en tomt forkortes %-BYA. Det brukes til å angi den prosentvise størrelsen en bygning utgjør på en tomt og hvor stor del av tomten som er ubebygd.

2.3. Bruksareal (BRA)

Bruksareal beregnes etter Norsk Standard NS 3940, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter TEK17 § 5-7.

Bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA) er summen av bruksarealet for alle bygninger og konstruksjoner, åpent overbygd areal og parkeringsareal/biloppstillingsplasser.

Tillatt bruksareal T-BRA setter en øvre grense for bruksareal som er tillatt på en tomt.

3. Generelle bestemmelser

3.1. Formålet med planen

Kommunedelplan for Konsvikosen skal legge til rette for bolig- og næringsbebyggelse. Planområdet omfatter hele bygda fra Høydalen i vest, sentrumsområdet og Langdalen i øst. I sør omfatter planområdet Breivika og Småskogan.

3.2. Plankrav

For områder avsatt til utbyggingsformål med krav om reguleringsplan tillates ikke nye tiltak før området inngår i ny reguleringsplan.

Områder hvor det kreves reguleringsplan (detaljplan) i henhold til plan- og bygningsloven §11-9 nr.1:

	Område	Formål som reguleringsplan i hovedsak skal ta stilling til
B1	Engeskogen	Boligbebyggelse
B8	Nedre Konsvik	Boligbebyggelse

3.3. Tiltak i strandsonen

I 100-metersbeltet langs sjø, kan nødvendige bygninger, konstruksjoner, anlegg eller innhengning i tilknytning til landbruksvirksomhet, fiske eller reindrift, oppføres dersom de blir plassert i tilknytning til eksisterende gårdstun. Ved plassering og utforming skal det særlig tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser.

Kommunen kan godkjenne gjennomføring av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade i 100-metersbeltet langs sjø, når kravene i gjeldende lover og regler oppfylt. Det samme gjelder for ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggverkets funksjonalitet ivaretas.

3.4. Vurdering av grunnforhold

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til plan og bygningsloven § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.

3.5. Bygningers form, plassering, volum og tilpasning

Tomter og all bebyggelse skal lokaliseres slik at eksisterende lovlige avkjørsler kan nyttes, eller at ny lovlig avkjørsel kan etableres. Løsninger for adkomst og parkering skal godkjennes av berørte parter og kommunen før fradeling av tomt.

Ved søknad om byggetillatelse, skal det legges fram en detaljert situasjonsplan som viser plassering og utforming av bebyggelse adkomstveier, biloppstillingsplasser og uteoppholdsarealer.

Hverken fradelings- eller byggetillatelse kan gis før løsninger for vann og avløp, samt adkomst og parkering er tilfredsstillende avklart med kommunen, og eventuelt andre berørte parter.

All bebyggelse skal tilpasses sterk vind og store nedbørmengder.

3.6. Utbyggingsvolum

Tabellen nedenfor viser områder for bebyggelse og anlegg, som kan bebygges direkte med hjemmel i kommunedelplanen. Antall nye boliger, fritidsboliger og naust som tillates i hvert område fremgår av tabellen nedenfor.

Nr.	Bolig	Fritidsbolig	Naust
B2	2		
B3	1		
B4	2		
B5	1		
B6	3		

B8	Ca.8-10		
B9	1		
B11	3		
B16	1		
B/N	Ca. 5-6		
N1			3
H1		1	
H2		1	
H3		1	
H4		1	
H5		1	
H6		1	
	ca.30	6	3

Med boliger menes det eneboliger eller tomannsboliger. For andre typer boliger, skal krav om maksimalt bebygget areal anvendes. Se bestemmelser i 4.

Eksisterende områder for naust og bolig kan fortettes der kommunen finner det hensiktsmessig.

For utnyttingsgrad boligbebyggelse, gjelder bestemmelser i 4.1.1.

For utnyttingsgrad fritidsbebyggelse, gjelder bestemmelser i 4.1.2.

3.7. Byggegrense

3.7.1. Byggegrense mot havet

Byggegrense mot havet vises som juridisk linje langs deler av strandsonen i plankartet.

I områder avsatt til byggeformål er byggegrensen den samme som grensen for det angitte arealformålet, med mindre det er spesifikt angitt en juridisk linje som byggegrense.

3.7.2. Byggegrense langs offentlige veier

Veieiers byggegrense langs fylkesvei skal til enhver tid være gjeldende, jf. Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser langs fylkesveg i Nordland. Byggegrense langs fylkesvei skal være minimum 15 meter målt fra senterlinja.

Langs kommunale veier må byggegrense vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Se for øvrig retningslinjer saksbehandlingsretningslinjer.

3.8. Garasje

Garasje eller deler av disse tillates ikke innredet til overnatting eller varig opphold. Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges godkjent avkjørselstillatelse, situasjonsplan som blant annet viser bebyggelsens plassering og utforming, byggegrense, parkeringsareal, utforming og bruk av ubebygde areal. Planen skal godkjennes av kommunen. Adkomst skal ikke skje fra fylkesvei.

Størrelse, utnyttelsesgrad og plassering	a) Største tillatte utnyttelsesgrad er 500 m ² BRA.
Høyder	a) Høyde på grunnmur/pilarer, målt fra laveste terrengnivå til overkant gulv skal ikke overstige 0,80 meter. b) Gesimshøyde skal ikke overstige 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. c) Mønehøyde skal ikke overstige 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng. d) Tillatt takvinkel mellom 25 og 45 grader.
Estetikk	a) Byggene skal utformes med utgangspunkt i byggeskikk tilpasset lokale forhold. b) Takteking skal utføres med materialer som gir eller mørk eller matt fargevirkning.
Strøm	a) Strømledninger skal legges som jordkabler innenfor byggeområdet.

3.9. Kulturminner

3.9.1. Forholdet til automatisk fredete kulturminner

Ingen utbyggingsområder er avklart med tanke på automatisk fredete kulturminner. Dersom eldre gjenstander, konstruksjoner eller andre funn etter eldre aktiviteter blir oppdaget i forbindelse med gravearbeider, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighet skal underrettes, jf. gjeldende lovverk angående kulturminnevern. Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jf. § 3, 1. ledd:

Ingen må uten at det er lovlig etter § 8 sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje.

jf. § 8, 1. ledd:

Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før

tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet.

Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten.

Vedkommende myndighet er Kultur- og miljøavdelingen, Nordland fylkeskommune. Kulturminnemyndighet skal forelegges planlagte tiltak som reguleringsplaner, fradelingsaker og landbruksveger innenfor alle arealbrukskategorier.

Sametinget er forvaltningsmyndighet for samiske kulturminner.

3.9.2. Forhold til nyere tids kulturminner

Kommunen skal i hvert enkelt tilfelle vurdere om en eksisterende bygning, eller deler av et bygningsmiljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi. Dersom det ligger en verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. I bevaringsøyemed kan kommunen også kreve at husets opprinnelige uttrykk og karakter bevares, opprettholdes eller tilbakeføres.

3.10. Universell utforming

- a) Prinsippene for universell utforming skal til enhver tid følge gjeldende krav og retningslinjer. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved nye større tiltak.
- b) Det skal særlig legges til rette for universell utforming i områder og bygninger som er offentlig tilgjengelige.
- c) Universelt utformede områder skal knyttes sammen for å sikre tilgjengelighet.
- d) Parkering for forflytningshemmede skal oppfylle gjeldende krav for størrelse, utforming og plassering av parkeringsplasser, som angitt i forskrift om vilkårsarkering for allmennheten.

3.11. Sikkerhet mot flom

Garasjer, naust, lagerbygning med lite personopphold og andre bygninger som tilsvarer sikkerhetsklasse F1 (TEK17), kan ikke bygges lavere enn 20-års returnnivå for stormflo + klimapåslag (ref. DSB). Tallene oppgitt må rundes av oppover til nærmeste 10 cm før bruk. Per dags dato er dette 270 cm over NN2000 nivå.

Bolig, fritidsbolig, garasjeanlegg, skole, barnehage, kontorbygg, industribygg, og andre bygninger som tilsvarer sikkerhetsklasse F2 (TEK17), kan ikke bygges lavere enn 200 års returnnivå for stormflo + klimapåslag (ref. DSB). Tallene oppgitt må rundes av oppover til nærmeste 10 cm før bruk. Per dags dato er dette 290 cm over NN2000 nivå.

Bygninger som tilsvarer sikkerhetsklasse F3 (TEK17), kan ikke bygges lavere enn 1000 års returnnivå for stormflo + klimapåslag (ref. DSB). Tallene oppgitt må rundes av oppover til nærmeste 10 cm før bruk. Per dags dato er dette 300 cm over NN2000 nivå.

Det skal opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag.. Vegetasjonsbeltet skal ikke være smalere enn 10 meter.

3.12. Vassdrag og vannforvaltning

Elver og bekker skal ikke lukkes og skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.

I planer og tiltak som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag, skal det vurderes om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres.

I eksisterende beiteområder skal det innføres tiltak som sikrer vassdrag mot gjødsel og ellers andre negative påvirkninger fra driften. Slike tiltak kan være oppsetting av gjerde minimum 10 meter fra kanten av vassdraget eller andre løsninger som forhindrer beitedyr i å bevege seg nært og/eller ut i vassdraget.

Rundballer skal ikke lagres langs vassdrag.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1. Bebyggelse og anlegg

4.1.1. Boligbebyggelse

Følgende bestemmelser gjelder:

- Det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet (rundes oppover). Parkering kan løses på egen tomt eller som fellesanlegg.
- Maksimal utnyttingsgrad per tomt er 40 % BYA.
- Søkeren må dokumentere løsninger for vann og avløp, samt søke om utslippstillatelse før det kan gis fradelings- eller byggetillatelse for boligtomta.
- Fra område B6 tillates det etablert én ny avkjørsel til fylkesveien.

4.1.2. Fritidsbebyggelse

I tillegg til de generelle bestemmelsene til byggeområder, gjelder følgende bestemmelser for fritidsbebyggelse:

- Største tillatte bruksareal T-BRA per tomt er 110 m². Innenfor begrensningen på 110 m², kan det bygges uthus med annektsfunksjon. Uthus skal være plassert i nærheten av hytta og ikke lengre unna enn 8 meter, hvis terrenget tillater det.
- Naust inngår ikke i arealbegrensningen på 110 m² T-BRA (gjelder i tilfeller når naust bygges på samme eiendom som fritidsbolig og i samsvar med plan, naustformål)
- Største tillatte mur- eller pilarhøyde er 90 cm over planert terreng. Terrasse skal ikke ha totalhøyde over terreng større enn maksimalt 120 cm, og denne kan bare omfatte en mindre del av terrassen.
- Bygningen skal ikke ha større totalhøyde enn 5 meter over grunnmur.
- Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

- Det skal avsettes minimum 200 m² uteoppholdsareal for hver fritidsbolig.
- Det skal avsettes minst 2 parkeringsplasser per hytte ved veiforbindelse. Se generelle bestemmelse 3.7.
- Bygningsplassering i terreng skal godkjennes av Lurøy kommune.
- Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- Det er ikke tillatt med inngjerding av enkelttomter, jf. kommunens forskrift.

Disse bestemmelsene legges til grunn ved behandling av tiltak på ny eller eksisterende fritidsbebyggelse innenfor planområdet.

4.1.3. Tjenesteyting

- For område o_G:

Området skal brukes til formål offentlig tjenesteyting. Det kan etableres brannstasjon og/eller kommunaltekniske anlegg i området. Maksimal bygningshøyde er 7 meter. Det skal opparbeides nødvendig parkeringsplass på egen tomt. Grad av utnytting skal ikke overstige 70 % BYA.

4.1.4. Bolig-/næringsbebyggelse

Områdene skal benyttes til bolig og/eller næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Næringsbebyggelse omfatter kontor, hotell, og bevertning, industri samt øvrig næringsvirksomhet.

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets påvirkning på omgivelsene med tanke på støy, forurensning, trafikk eller andre negative konsekvenser for miljø eller naboer. Kommunen kan kreve etablering av en buffersone (fortrinnsvis vegetasjon), dersom plasseringen eller utformingen av tiltaket antas å forårsake ulemper for omkringliggende boligbebyggelse eller allmenne interesser.

Kombinasjonen næring og bolig tillates ikke ved etablering av industri. Det tillates ikke næring som gir vesentlige negative konsekvenser for nærliggende boliger.

For nye næringsområder er maks. utnyttingsgrad for tomt 60 % BYA, hvis ikke annen utnyttingsgrad er angitt for det konkrete området nedenfor.

Maksimal bygningshøyde er 10 m fra ferdigplanert terreng.

- For område B/N

Området skal utnyttes til bolig og/eller nærings- og industribebyggelse. Næring skal ikke være til sjenanse for boligområder.

- For område L_1

Området utnyttes til lagring.

- For område L_2

Området utnyttes til lagring av grus/pukk og lagring av andre gjenstander. Det kan settes opp lagerbygninger og/eller garasje. Maksimal utnyttingsgrad er 60 % BYA. Maksimal bygningshøyde er 7 meter.

4.1.5. Andre typer bebyggelse

- For område N – 1500

Følgende bestemmelser for Naust (N) gjelder:

- a) Naust eller deler av naust tillates ikke innredet til varig opphold.
- b) Største tillatte bruksareal T-BRA er 30 m². Maksimal mønehøyde over terreng er 5 meter.
- c) Før nausttomt tillates fradelt eller bebygd, skal det vises til godkjent avkjørsel, og opparbeidet parkeringsplass som kommunen finner tjenlig.
- d) Før nye nausttomter som grenser til offentlig vei tillates fradelt eller bebygd, skal adkomst og parkering godkjennes av veimyndighet. Denne bestemmelsen gjelder også ved fortetting av eksisterende naustbebyggelse.
- e) Naust skal bygges med saltak. Takvinkel skal være mellom 27 og 45 grader.
- f) Avkjørsel og parkeringsplass som ikke ligger på samme tomt, skal være sikret ved tinglyst dokument.
- g) Taket skal tekkes av et materiale som gir mørk og matt fargevirkning.
- h) Naustenes fargesetting skal tilpasses omgivelsene.

Se også generelle bestemmelser.

- For område GR

Området utnyttes til lagring av grus/pukk og lagring av andre gjenstander. Det kan settes opp garasjer/lagerbygninger i sikkerhetsklasse S1.

4.1.6. Grav og urnelund

Området skal benyttes til grav- og urnelund med tilhørende bebyggelse. Området skal skjermes mot eventuell støy i samsvar med retningslinjer gitt i T-1442/2021.

4.2. Samferdsel og teknisk infrastruktur

4.2.1. Veg

- For område – Vei_Adk – Adkomstvei

Ved anlegg av nye veier skal det i størst mulig grad tilpasses terrenget. Med sikte på å unngå omfattende terrenginngrep, skal utformingen av nye veier tilpasses minimumsnivå for bredde og kjørbarehet.

4.3. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

Omfatter områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder, og naturområder med spesiell betydning for friluftsliv.

Innenfor LNFR-områder tillates det ikke fradelt eller oppført bolig-, fritids- eller ervervsbebyggelse utenom stedbunden næring.

4.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag

4.4.1. BSV – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Følgende bestemmelser gjelder:

- a) I alt sjøareal tillates det etablering og vedlikehold av navigasjonsinstallasjoner.
- b) Området skal være åpent for alminnelig ferdsel med båt.
- c) Tiltak som er i konflikt med ferdsel for rutegående båter tillates ikke.
- d) Der det er beiteareal langs vassdrag skal elva gjerdes inn (ev. andre tiltak som hindrer beitedyr i å gå ut i vassdraget).
- e) Det tillates ikke lagring av landbruksmaterieell eller rundballer nærmere enn 10 meter fra vassdrag.

4.4.2. SH – Småbåthavn

- For område SMB1:

Kai og flytebrygger kan tillates innenfor avsatt område. Plassering må være gunstig blant annet med tanke på adkomst og landskapsmessige hensyn.

Det tillates maksimalt 10 båt plasser innenfor hvert avsatt område.

Det skal ikke gjøres større terrengmessige inngrep eller sprengning. Kai skal peles og forankres i fjell.

Alle tiltak er søknadspliktige.

- For område SMB2-SMB3

Kai og flytebrygger kan tillates innenfor avsatt område. Det skal ikke gjøres større terrengmessige inngrep eller sprengning.

Det tillates ikke vedlikeholdsarbeid av båter som kan medføre utslipp til sjø eller vassdrag.

Alle tiltak er søknadspliktige.

4.5. Hensynssoner

For område vist som hensynssoner i plankartet gjelder følgende krav:

4.5.1. Faresoner

- Område H310 – Ras- og skredfare

Ved utarbeidelse av reguleringsplan og byggesaksbehandling innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot ras- og skredfare.

Hytter, eneboliger, næringsbygg med inntil 10 medarbeidere og andre bygninger som tilsvarer sikkerhetsklasse S2, eller strengere (TEK17), kan det ikke bygges i faresone der nominelle årlige sannsynlighet for skred er lik eller større enn 1/1000.

Bygging av bygninger som faller under sikkerhetsklasser S3 må behandles særskilt.

sikkerhetsklasse for skred	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet
S1	liten	1/100
S2	middel	1/1000
S3	stor	1/5000

- Område H370 – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Det er avsatt en 6 meter faresone på hver side av høyspentkabler, og 1 meter faresone på hver side av høyspentkabel som går i bakken.

- Område H320 – flomfare (vassdrag)

For byggverk som kan være utsatt for flom i vassdrag skal det fastsettes sikkerhetsklasse for flom i tråd med byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7-2. annet ledd med tilhørende veiledning.

sikkerhetsklasse for flom	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet
F1	liten	1/20
F2	middel	1/200
F3	stor	1/1000

4.5.2. Sikringssoner

- Område H110_1 – Tilsigsfelt/nedbørsfelt drikkevann

Innenfor tilsigsfelt/nedbørsfelt for drikkevann er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevann.

4.5.3. Angitt hensynssone

- Område H530 – Friluftsliv

Innenfor området tillates det ikke tiltak som hindrer tilgang og bruk av området.

Det tillates oppført mindre tilretteleggingstiltak som for eksempel gapahuk, bål plass e.l. etter søknad til kommunen.

- Område H560 – Hensyn naturmiljø

Retningslinjer for H560_1 Vollaelva: Det er ikke tillatt med noe inngrep som kan påvirke vannmiljø i Vollaelva. Inngrep i kantvegetasjon langs elva er heller ikke tillatt.

4.5.4. Båndlagte områder

- H730 – Båndlegging etter Lov om kulturminner

Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig, skjemme de automatiske freda kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturmyndighetene.

- H710 – Oversikt over områder som båndlegges i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven

Område	Navn	Formål med båndlegging	Bestemmelse
B8		Boligbebyggelse	Planen skal spesielt ivareta: <ul style="list-style-type: none"> • Landskapsvirkning (høydedrag i landskapet) • Avkjørsel til fylkesveg • Det sårbare kystlandskapet • Trygg skolevei (snarveier, skolevei langs fylkesvegen)
B1	Engeskogen	Boligbebyggelse	Planen skal spesielt ivareta: <ul style="list-style-type: none"> • Landskapsvirkning • Trafikale løsninger fra fylkesveg • Trygg skoleveg langs fylkesvegen

På overnevnte områder, er det ikke tillatt med arbeid-/tiltak som kan stride med det angitte båndleggingsformålet.

4.5.5. Detaljeringszone

For område H910_1, skal følgende reguleringsplan fortsatt gjelde:

Hensynszone	Navn	Saksnr.	Vedtatt
H910_1	Konsvik havn	05/26	22.06.2005

5. Rekkefølgebestemmelser

- a) Boligområde B1 kan ikke bygges ut før tilstrekkelig vannforsyning til området er sikret.
- b) Før boliger i B1, B11 og B8 kan tas i bruk, skal nødvendige tiltak for å trygge skoleveien fra boligene til skoleområdet være etablert. Tiltakene skal utformes i samråd med vegeier (NFK) og være på plass før midlertidig brukstillatelse gis. Tiltak som kan være aktuelle før boligene tas i bruk, inkluderer for eksempel:
 - a Gatebelysning i tråd med vegnorm.
 - b Intensivbelysning ved kryssing av fylkesveg.
- c) Utbygging kan ikke skje før tilstrekkelige arealer til adkomst og parkering, samt andre nødvendige tekniske anlegg, er etablert.
- d) I byggeområder for boliger og fritidsboliger kan hverken fradeling eller utbygging finne sted før løsninger for vann og avløp, samt adkomst er godkjent av kommunen.
- e) Før B/N, B3 og B4 kan tas i bruk skal det være etablert trygg kryssing (gangfelt eller tilrettelagt kryssing med intensiv belysning) for myke trafikanter over fylkesvegen som kobles til Skolebakken.

6. Saksbehandlingsretningslinjer

6.1. Tomtestørrelser og byggegrenser

- Boligtomter kan ikke overskride 2 daa.
- Fritidsboligtomter kan ikke overskride 1.5 daa.
- Byggegrense mot kommunal ved er normalt minimum 6 meter fra eksisterende veikant.

6.2. Bolig og næring

- Ved utbygging av B/N skal det ved første søknadspålitlige tiltak utarbeides en situasjonsplan som viser planlagt utbygging og hvordan videre utbygging av arealet kan løses.
- Det tillates ikke næring som gir negative konsekvenser for nærliggende boliger. Næringer som detaljvarehandel, lager, kontor, bensinstasjon eller lignende kan tillates.

6.3. Tiltak i LNFR

- Tiltak i LNFR-områder tillates i utgangpunktet ikke. Det kan tillates tiltak som er positiv for folkehelsen som klopping, oppføring av gapahuk, bålplasser eller lignende ved turområder. Tillatelse skal gis av kommunen.

6.4. Vassdrag

Ved tiltak i og langs vassdrag skal NINA-rapport 2494 (tiltaksanalyse for elvemusling i Vollaelva) legges til grunn i saksbehandlingen.

Meglerinformasjon for eiendom

- Kommunenummer: 1834
- Gårdsnummer: 45
- Bruksnummer: 93
- Festenummer:
- Adresse: Kaiveien 10, 8752 KONSVIKOSEN
- Referanse: 01260001
- Ordrenummer: 8917224

- Kartutsnitt
 - Plankart og situasjonskart vedlagt.
- Eiendomsopplysninger / Matrikkelbrev
 - Matrikkelbrev vedlagt
- Godkjente bygningstegninger
 - Tegninger vedlagt
- Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
 - Der er ikke ferdigattest, se vedlagt brev.
- Restanser og legalpant
 - Ingen restanser
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt
 - Ingen kommunale gebyr
- Gjeldende regulering med bestemmelser
 - Kommunedelplan og planbeskrivelse finnes her:
<https://kommunekart.com/?urlid=e5e4f7a3-fc0a-4867-99ad-bb67f24aa981>
 -
 - I tillegg kan man finne reguleringsplaner på arealplaner.no.
- Vei, vannforsyning og avløpsforhold
 - Tilknyttet kommunal vei
- Feiing
 - Foreløpig ikke pålagt med feiing i fritidsboliger

- Dato 09.01.2026

Daniela Lilius

Lurøy kommune



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 1834 - LURØY
Gårdsnummer: 45
Bruksnummer: 93

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.01.2026 kl. 08:27
Produsert av: Daniela Lilius - Luroy
Attestert av: Lurøy kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: FURULUND
 Etableringsdato: 12.08.1991
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
 Beregna areal for 45 / 93 2 109,8 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	220346	KARLSEN BROR			1 / 2
Hjemmelshaver		210147	KARLSEN LILLIAN BJØRG	H0303	SØNDRE GATE 11 8624 MO I RANA	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	220346	KARLSEN BROR			
Eier registrert hos Skatteetaten		210147	KARLSEN LILLIAN BJØRG	H0303	SØNDRE GATE 11 8624 MO I RANA	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7376510	415033		2 109,8 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

09.01.2026 08:27

Matrikkelbrev for 1834 - 45 / 93

Side 2 av 9

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

Sammenslåing av matrikkelenheter			08.12.1997									
Sammenslåing							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	1834 - 45/101		-471,9		
							Mottaker	1834 - 45/93		471,9		

Opprett ny grunneiendom ved fradeling			12.08.1991									
Kart- og delingsforretning							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	1834 - 45/36		-1 581,5		
							Mottaker	1834 - 45/93		1 581,5		

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Opprett ny grunneiendom ved fradeling			15.08.2013				Tinglyst		12.09.2013	1834aama		03.09.2013
Oppmålingsforretning							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	1834 - 45/36		-1 594		
							Mottaker	1834 - 45/161		1 594		
							Berørt	1834 - Mnr mangler		0		
							Berørt	1834 - 45/93		0		

09.01.2026 08:27

Matrikkelbrev for 1834 - 45 / 93

Side 3 av 9

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	15.08.2013				1834aama 03.09.2013
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1834 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1834 - 45/36	0	
		Berørt	1834 - 45/68	0	
		Berørt	1834 - 45/70	0	
		Berørt	1834 - 45/93	0	
		Berørt	1834 - 54/1	0	

Adresser						
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt	
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst		
Vegadresse	Kaiveien	34099	10	Grunnkrets: 0106 Konsvik Stemmekrets: 7 KONSVIK Kirkesokn: 10040503 Aldersund Postnr.område: 8752 KONSVIKOSEN Tettsted:	Nei	
			EUREF89 UTM Sone 33 7376532	415023		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	11 170 161	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7376526 Øst: 415007	Bruksareal annet:	20	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	20	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:	Elektrisitet					
Oppvarming:	Elektrisk					

Etasjer								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	
H01	0	0	20	20	0	0	0	

09.01.2026 08:27 Matrikkelbrev for 1834 - 45 / 93 Side 4 av 9

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	45/93
Bygningsnr: 22 213 083		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse: 05.06.2008		
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7376540 Øst: 415009		Bruksareal annet:	13	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
		Bruksareal totalt:	13	Avløp:		Tatt i bruk: 05.12.2008		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus: Tatt i bruk								
Energikilder:								
Oppvarming:								

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	13	13	0	0	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	45/93

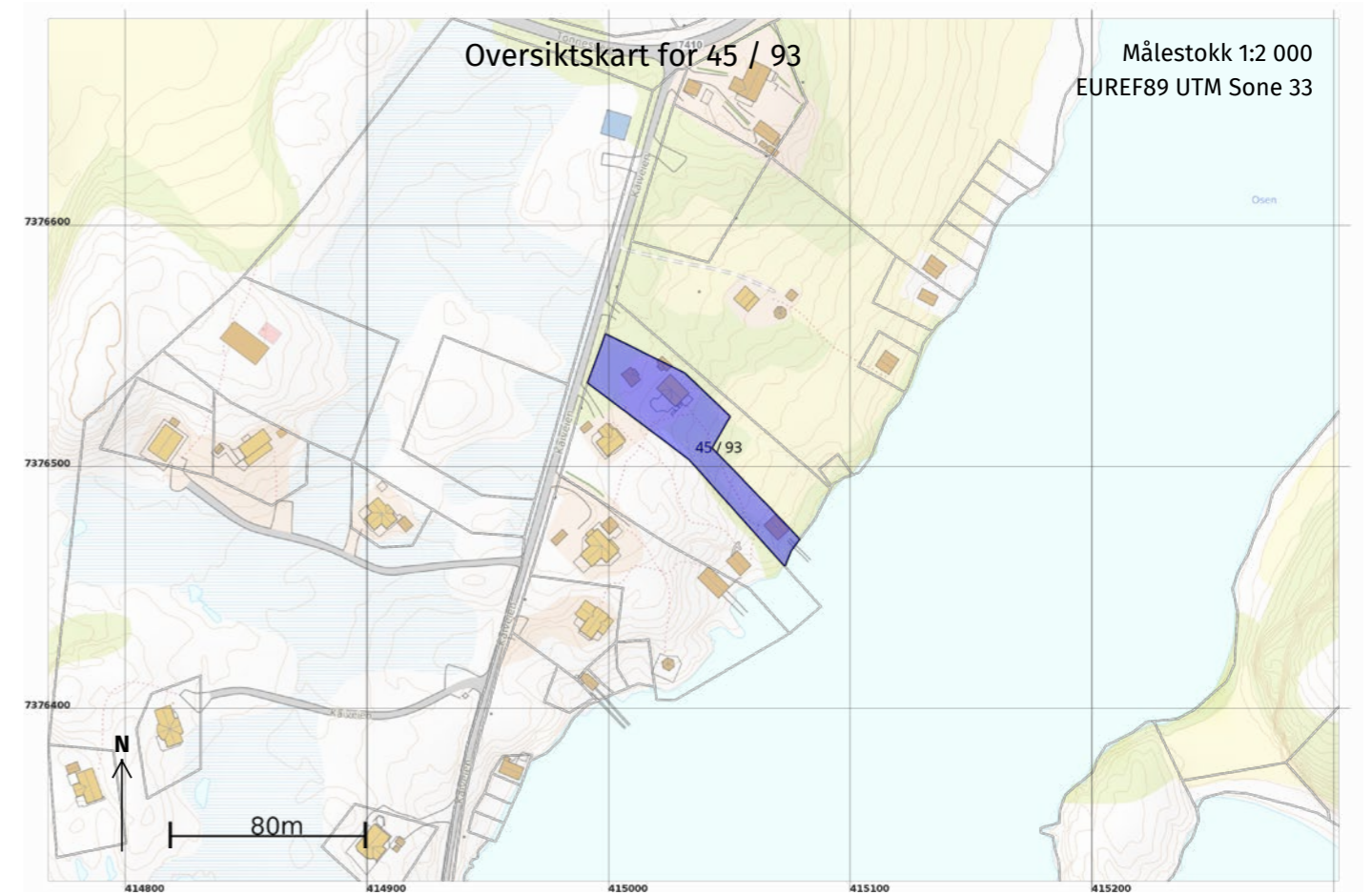
Kontaktpersoner						
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse		
Tiltakshaver						
Bygningsnr: 188 467 148		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7376477 Øst: 415070		Bruksareal annet:	36	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
		Bruksareal totalt:	36	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Naust båthus sjøbu		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk						
Energikilder:						
Oppvarming:						

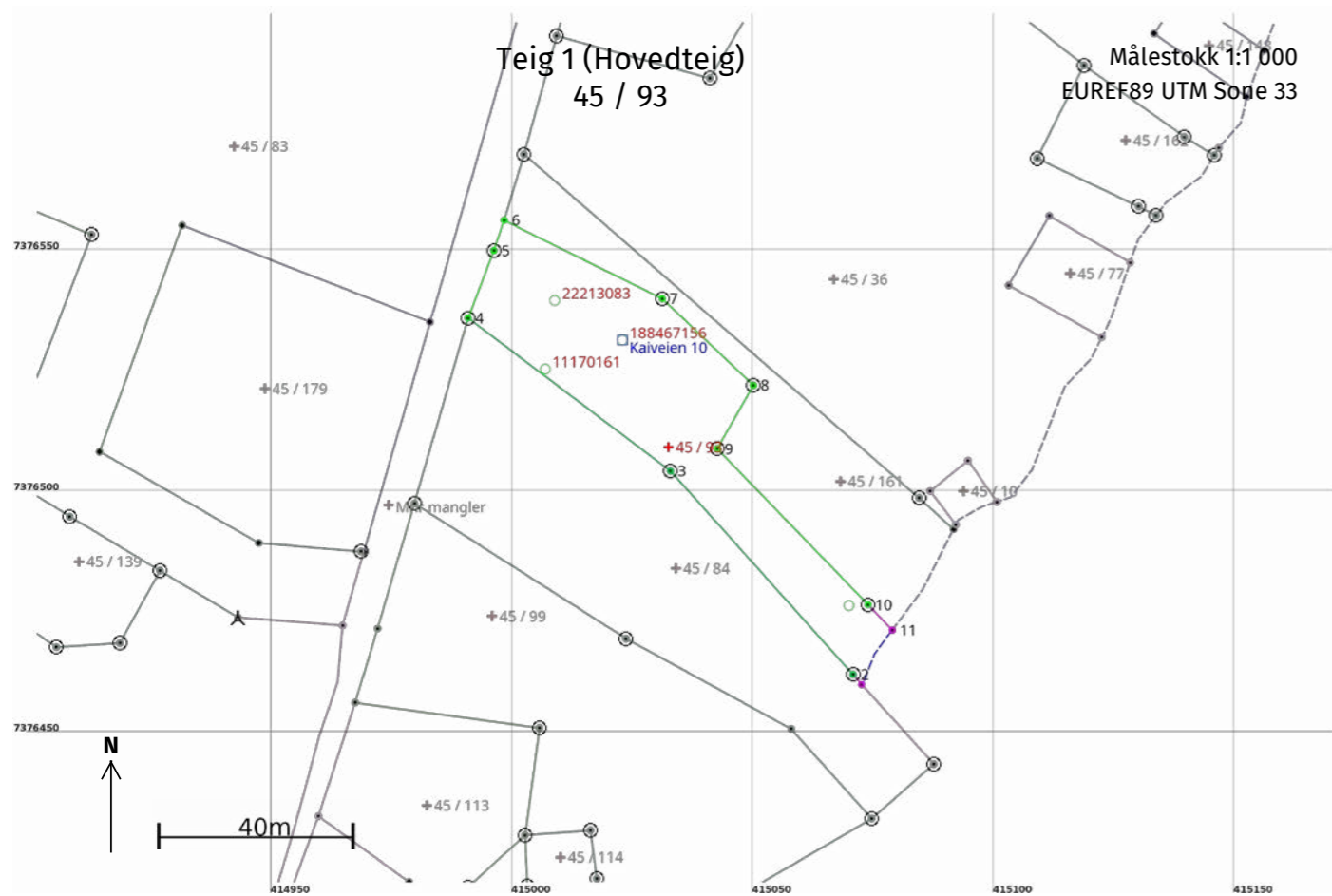
Etasjer								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	
H01	0	0	36	36	0	0	0	

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	45/93

09.01.2026 08:27 Matrikkelbrev for 1834 - 45 / 93 Side 5 av 9

Byggningsnr: 188 467 156	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer			
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:			
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	86	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
Nord: 7376532 Øst: 415023	Bruksareal totalt:	86	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:			
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0						
Bygningsstatus: Tatt i bruk								
Energikilder:								
Oppvarming:								
Etasjer								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	
H02	0	0	30	30	0	0	0	
H01	0	0	56	56	0	0	0	
Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
34099 Kaiveien 10	H0101	Fritidsbolig	86	0	Kjøkken	0	0	45/93





09.01.2026 08:27

Matrikkelbrev for 1834 - 45 / 93

Side 8 av 9

Areal og koordinater

Areal: 2 109,8

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7376510

Øst: 415033

Grensepunkt / Grenselinje

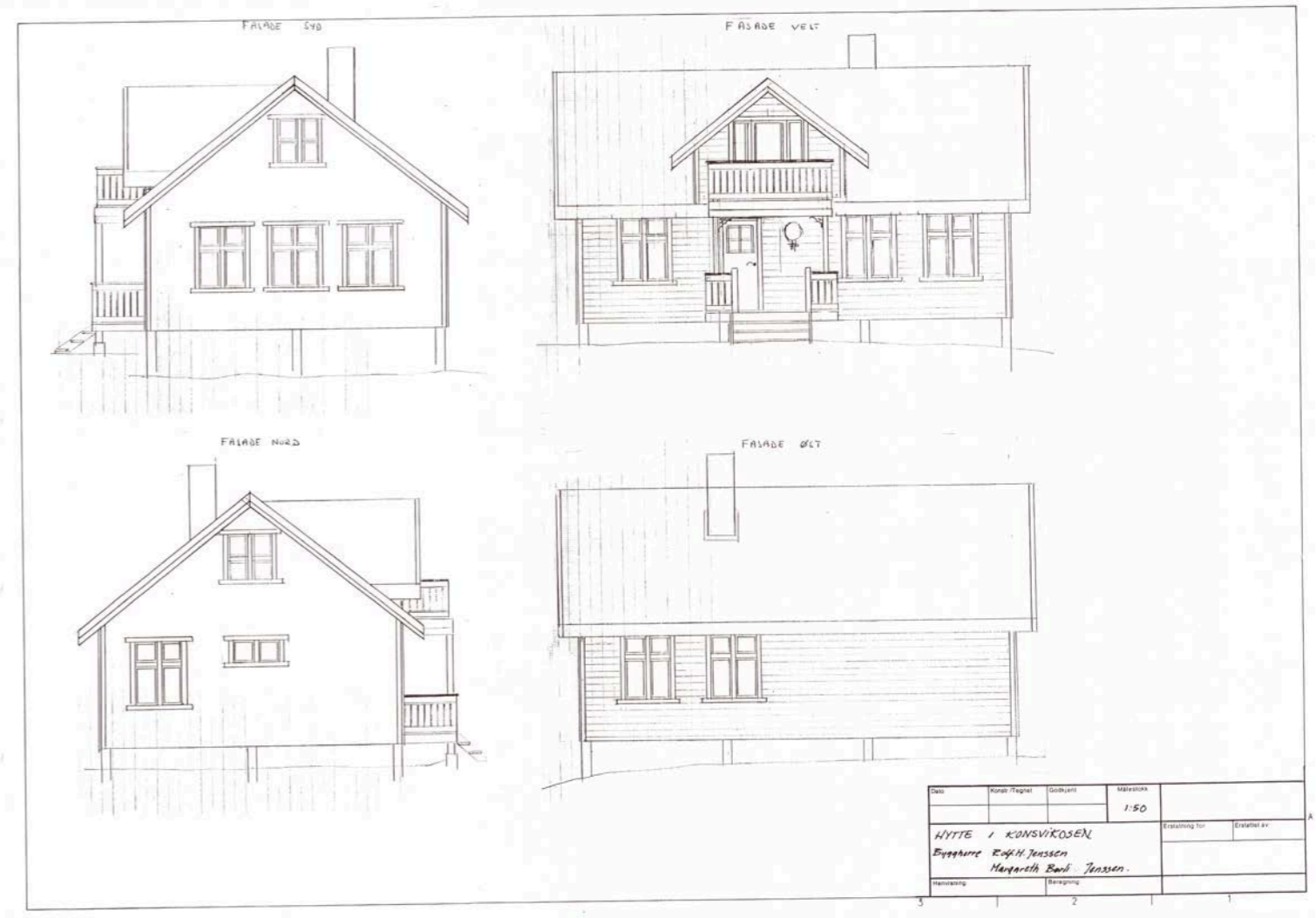
Ytre avgrensing

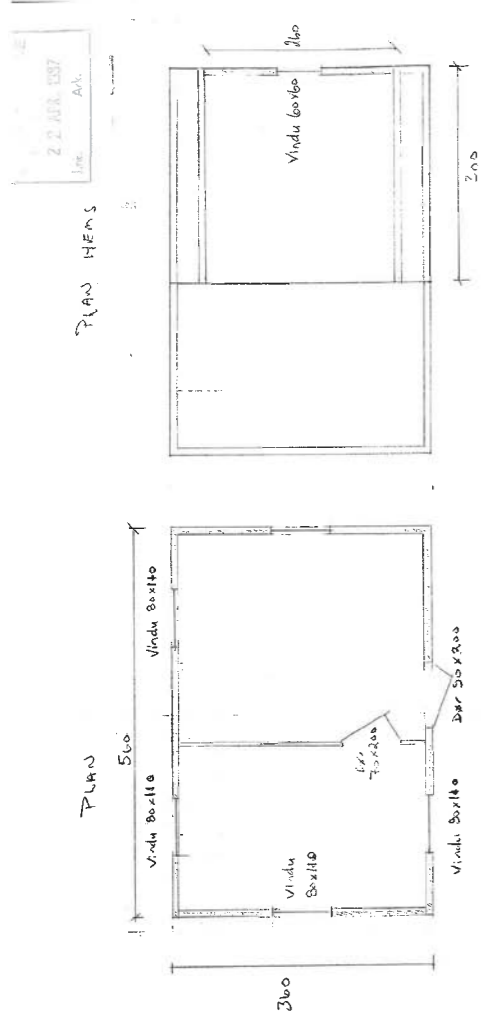
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7376460,61	415072,61	2,71	Geometrisk hjelpепunkt	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	
2	7376462,68	415070,86	56,69	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	7376504,86	415032,98	52,63	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	7376536,58	414990,98	14,95	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
5	7376550,54	414996,34	6,67	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
6	7376556,86	414998,47	36,60	Ukjent	10 Terrengmålt	10	
7	7376540,61	415031,27	26,07	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
8	7376522,65	415050,17	15,13	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
9	7376509,50	415042,69	44,99	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
10	7376477,15	415073,96	7,28	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
11	7376471,89	415079,00	13,12	Geometrisk hjelpепunkt / Hjelpelinje vannkant	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	200

09.01.2026 08:27

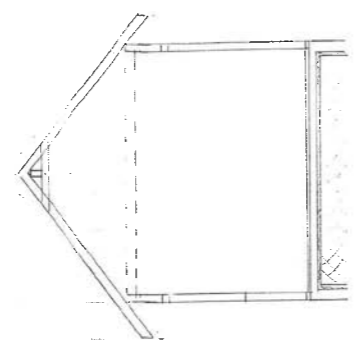
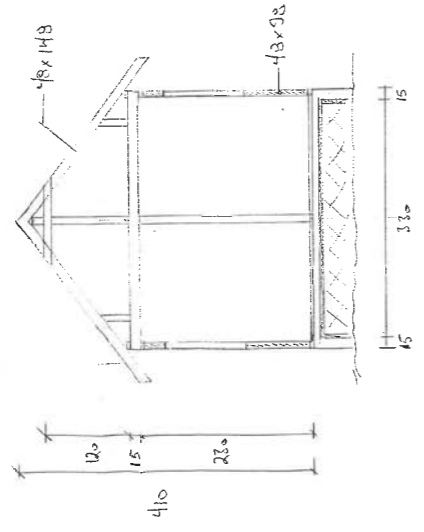
Matrikkelbrev for 1834 - 45 / 93

Side 9 av 9





PLAN HENS

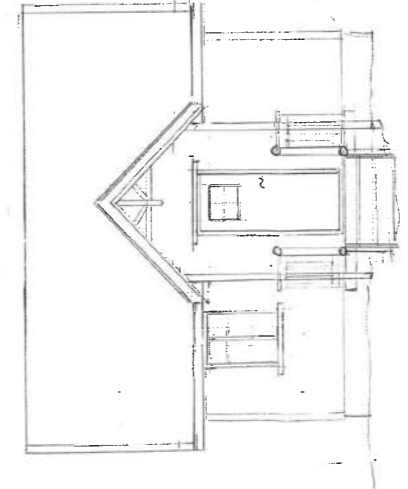


PLAN og SVITT 19. 1. 1990

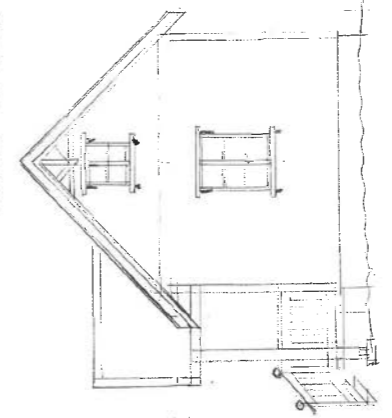
EDDY KOMMUNE
TEKNISK ETAT
8750 TORSHO
ok 24/1.97 Aff

EDDY KOMMUNE
TEKNISK ETAT
2 2. 1993. 1997
Inc. AA.

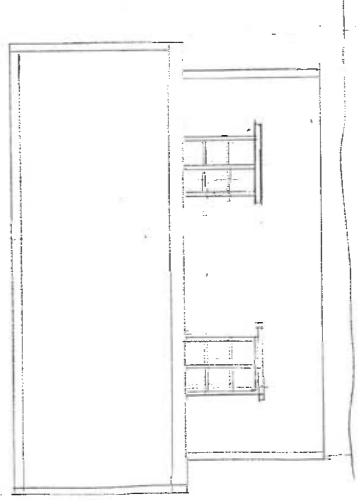
FAÇADE NØT ØST



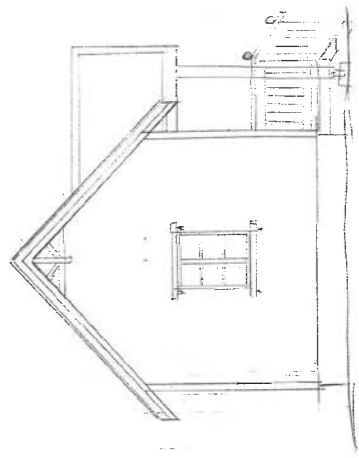
FAÇADE NØT NØRD



FAÇADE VEST.



FAÇADE SØD



EDDY KOMMUNE
TEKNISK ETAT
8750 TORSHO
ok 24/1.97 Aff

FAÇADE 19. 1. 1990

Ferdigattest nye og eldre byggesaker

Generelt om ferdigattest

Før du kan ta i bruk en søknadspliktig bygning, må du søke om ferdigattest. Søknaden sender du inn når bygningen er ferdig. Ferdigattest markerer avslutningen av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når det er dokumentert at det som er bygget er i samsvar med tillatelser og bestemmelser, og at nødvendig kontroll er utført.

Normalt er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I de sakene hvor det ikke er noen ansvarlig søker, tiltak uten ansvarsrett, er det tiltakshaver som skal sende inn søknaden.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak

Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Tiltak med ansvarsrett

Ved tiltak med krav om ansvarlige foretak må du vedlegge følgende i søknaden:

- Sluttrapport for avfall (kun aktuelt ved enkelte typer tiltak, jf. [TEK10 § 9-6](#))
- Gjennomføringsplan
- [Samsvarserklæring/Egenerklæring for selvbygger](#)

Hvis det er gjort mindre ikke-søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen, må du vedlegge følgende i søknaden:

- Oppdatert situasjonsplan
- Oppdaterte tegninger
- Dokumentasjon om tiltakets plassering slik den er utført

Selvbygger

Dersom tiltakshaver selv har hatt ansvarsrett som selvbygger må egenerklæring for selvbygger vedlegges til søknaden om ferdigattest.

Ferdigattest av gamle saker

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998

- Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998.

- Dette i henhold til [plan og bygningsloven §21-10 femte ledd](#).
- Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.
- Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.
- Plan- og bygningsloven ble innført i Lurøy kommune i 1970. Byggverk oppført før dette er i all hovedsak ikke søkt om. Kommunen har derfor i de fleste slike saker begrenset eller ingen dokumentasjon om tiltaket. Selv om et tiltak fra denne perioden ikke er søkt om, betyr det ikke at tiltaket er ulovlig å bruke.
- I stedet for ferdigattest kan hjemmelshavere i en salgssituasjon henvises til å fremskaffe relevant tilstandsrapport til bruk ved omsetning av eiendommen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010

For tiltak der søknad om byggetillatelse ble sendt kommunen i perioden fra og med 1. januar 1998 til og med 30. juni 2010, og det er gitt midlertidig brukstillatelse, skal kommunen utstede ferdigattest når det enten:

- A) ikke gjenstod alvorlige forhold etter gitt midlertidig brukstillatelse, og foretak med ansvarsrett for relevant fagområde vurderer og avgir erklæring om at de gjenstående forholdene er utført i samsvar med byggetillatelsen, eller
- B) kun gjenstod forhold av mindre betydning etter gitt midlertidig brukstillatelse, og eier eller tiltakshaver har gitt erklæring om at arbeidene er utført i samsvar med byggetillatelsen.

Der du søker om ferdigattest etter bokstav b, avgjør kommunen om gjenstående arbeider er av en slik art at bestemmelsen kan benyttes.

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Kommunen kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der det anses som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan være aktuelt i slike tilfeller.

Tiltak unntatt søknadsplikt

Har du satt opp en garasje, tilbygg eller annen bygning som er unntatt søknadsplikt, må du gi beskjed til kommunen. Dette fordi kommunen skal kunne føre tiltaket inn i

Matrikkelen (nasjonalt register for eiendommer, adresser og bygninger) og oppdatere sine kart over området.

Det er også i din egen interesse å gjøre dette. Registreringen sikrer deg dokumentasjon for at det du har gjort er lovlig etter dagens regler. Eventuelle senere regel- eller planendringer kan ellers føre til at det trekkes i tvil om du har bygd lovlig.

Husk at du må sende denne meldingen til kommunen innen 4 uker etter at du er ferdig å bygge/rive.

Nyttige lenker

- [Plan- og bygningsloven](#)
- [Byggesaksforskriften](#)
- [Ferdigattest](#)
- [Gjennomføringsplan](#)
- [Sluttrapport for avfall](#)
- [Samsvarserklæring](#)
- [Egenerklæring for selvbygger](#)
- [Meldeskjema tiltak unntatt søknadsplikt](#)

DAGBOKFØRT
13. AUG. 91 04146
SORENSKRIVEREN I RANA

SKJØTE
på

Eiendommen FURUUND gnr. 45 bnr. 93

Kjøpesum: Kr. 15.000,-

Overdras fra: Olga Iversen Fødselsnr. 11 09 14 43807

Til : Rolf H. Jenssen Fødselsnr. 24 12 48 [REDACTED]

Eiendommen, kfr. vedlagte målerbrev skal benyttes til oppføring av fritidshus og naust.
Eiendomsgrense mot sjøen går til marbakke.
Eiendommen har rett til å etablere avkjøring for bil fra kommunal vei.
Eksisterende vannledning og vannrett medfølger eiendommen.

Sted: Konsvikosen Dato: 14/7-91

Kjøpersunderskrift Rolf H. Jenssen Rolf H. Jenssen

Utstedersunderskrift Olga Iversen Olga Iversen

1. Vitneunderskrift Arne Ødegård ARNE ØDEGÅRD
Adresse: Konsvikosen

2. Vitneunderskrift Odd Reidar Ødegård ODD REIDAR ØDEGÅRD
Adresse: 8752 Konsvikosen

Ektefellesunderskrift.....

1. Vitneunderskrift.....
Adresse

2. Vitneunderskrift.....
Adresse

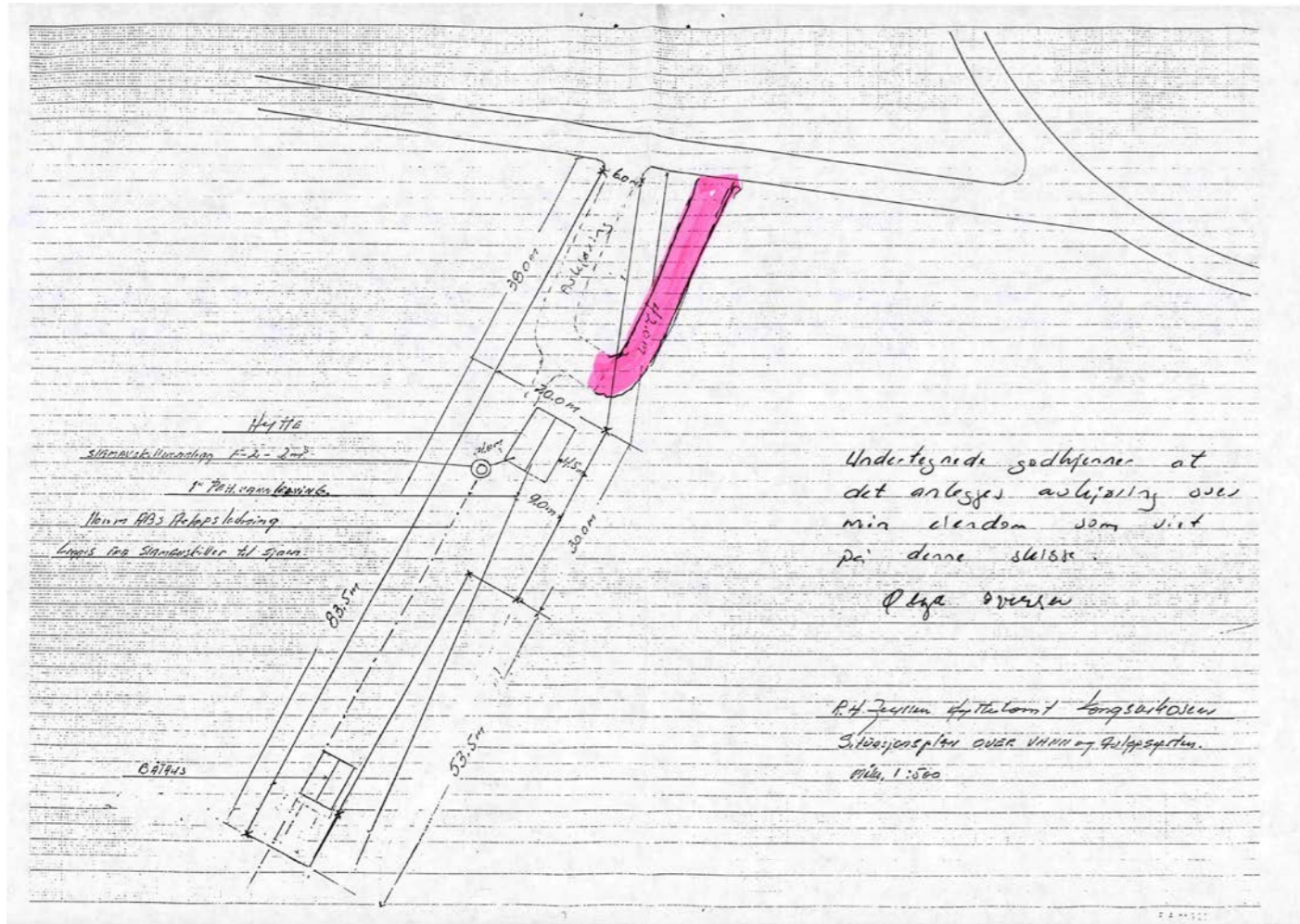
**ERKLÆRING**

REGISTRERT
29.10.1993
BANA
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
DOK NR 6353

Undertegnede grunneier til G. nr. 45 Bnr. 36 i Konsvikosen, Lurøy medeler herved rett til eier av G. nr. 45 B. nr. 93 i Konsvikosen, Lurøy å anlegge og benytte adkomst over min eiendom i henhold til egen skisse.

Konsvikosen, den 4.8. 1991

Olga Iversen
Olga Iversen



Helgeland
Avfallsforedling
IKS

Mo i Rana 06.01.2026

Kommune:	1834	Gnr:	45	Bnr:	93	Fnr:	0	Snr:	0
Eiendom/gate:	Kaiveien 10								

Bestilt produkt	Årsgebyr renovasjon/septik
-----------------	----------------------------

BESKRIVELSE		RENOVASJON
Type abonnement	1 x	Fritidsrenovasjon
Årsgebyr inkl. mva		1 113
Antall terminer		1
Fakturert t.o.m		31.12.2025

(Dette er årsavgiften som har vært i 2025. Årsavgiften for 2026 er dessverre ikke ferdig utregnet enda.)

BESKRIVELSE		SEPTIK
Type abonnement/tank		Tank opp til 4 m3
Gebyr pr.tømming inkl. mva		3 682
Siste tømming		20.03.2024
Tømmefrekvens		2-årlig

§ 1

Foretakets navn er **Konsvik Vannverk SA**

§ 2

Som andelslshaver av **Konsvik Vannverk SA** kan opptas alle som har bruk for vann i **Konsvik-området**. Styret treffer beslutning om opptak eller avvising av opptak av nytt medlem i vannverket. Det skal ikke innbetales andelsinnskudd eller medlemskontingent.

§ 3

Vannverkets kontor er i **Konsvikosen i Lunøy kommune**.

§ 4

Vannverkets formål er å skaffe godt og sikkert drikkevann til sine medlemmer.

§ 5

Eventuelt årsoverskudd skal avsettes til etterbetalingsfond, og årsmøtet bestemmer bruken av dette fondet.

§ 6

Andelslshaver plikter å la et annet medlems- / vannverkets vannledninger legges vederlagsfritt over hans / hennes eiendom, samt foreta de nødvendige reparasjoner. Ledningen skal dog så langt råd er legges der medlemmet anviser. Grøften skal lukkes forsvarlig, og på dyrket mark gjødsles og tilsåes. Beviselig skade skal erstattes.

§ 7

Vannverket har intet ansvar for drift eller vedlikehold av private Elvestadrør lagt innenfor hytteområder, men har rett til å inspisere og eventuelt avstenge disse om forhold tilsier det. Det opprettes avtaler med hver enkelt abonnent om dette, avtalen underskrives av begge parter.

§ 8

Vannverket skal godkjenne nye anlegg, og skal ha mulighet for kontroll av materiell og utførelse før grøften gjenfylles. Dersom tilknytning til bolighus medfører store kostnader for abonnenten, kan hele- eller deler av tilknytningsavgiften søkes ettergitt.

§ 12

Ordinært årsmøte i vannverket avholdes hvert år innen 1.mai etter regnskapsåret. Innkalling til medlemsmøte / ordinært årsmøte sikjer med minst 14 dagers varsel.

På det ordinære årsmøtet skal behandles:

- 1) Godkjenning av regnskap.
- 2) Godkjenning av styrets beretning.
- 3) Valg av formann
" " styremedlemmer ved utløpt funksjonstid.
" " varamedlemmer, kasserer og revisorer.
- 4) Forslag/saker fra styret eller andelslshavere, f.eks. endringer av årsavgift/tilknytningsavgift.
- 5) Bruken av etterbetalingsfond.

Krav om årsavgift for inneværende år sendes ut etter årsmøtet. Ved avstemninger under møter kreves det simpelt flertall. Ved endringer av vedtekter kreves at 50 % av samtlige medlemmer er representert på årsmøtet og 2/3 flertall av de møtende stemmer.

Ved redusert representativitet eller manglende kvalifisert flertall fremmes endringsvedtak av styret, på tilsvarende måte som ved ordinær innkalling, innen 1 måned til ny avstemning og forslaget kan i dette tilfelle vedtas med 3/4 flertall av de møtende stemmer.

§ 9

Hver abonnent eier 1 andel.

Ved stemmegivning i vannverkets organer teller hver andel 1 stemme, ved personlig framnøte.

Ved eierskifte følger andelen eiendommen.

§ 10

Vannverkets styre består av 3-5 medlemmer. Det velges 2 varamedlemmer. Styrets medlemmer / varamedlemmer har en funksjonstid på 2 år.

Formannen velges hvert år. Kasserer velges for 2 år.

Årsmøtet velger også 2 revisorer som også fungerer som valgkomite.

Konsvik Vannverk tegnes av formannen. Større økonomiske saker avgjøres av årsmøtet.

§ 11

Andelslshaver kan tre ut som abonnent i vannverket gjennom skriftlig melding til vannverkets styre. På tilsvarende måte kan vannverket bringe et medlemskap til opphør.

§ 13

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret eller andelshavere som representerer minst 1/5 av vannverkets andeler finner dette nødvendig.

Innkalling finner sted med 8 dagers skriftlig varsel med angitt sakliste som beskrevet for det ordinære årsmøtet og stemmegivning foretas tilsvarende.

§ 14

Tvister mellom vannverket og en eller flere andelshavere som ikke blir løst i minnelighet, avgjøres ved voldgift.

Voldgiftsretten består av 3 medlemmer. Hver av partene velger et medlem og sorensskriveren i distriktet oppnevner leder.

Hvis en eller begge parter innen en frist fastsatt av styret ikke har oppnevnt sitt medlem, blir vedkommende medlem oppnevnt av sorensskriveren.

Krav om voldgift må være kommet til styret innen 3 måneder etter at andelshaveren har fått kjennskap til det forhold som begrunner kravet.

Voldgiftsretten treffer også avgjørelser om saksomkostninger.

§ 15

Forslag om oppløsning av vannverket behandles på tilsvarende måte som ved endring av vannverkets vedtekter. Ved

oppløsning av vannverket skal selskapets likvidasjonsnetto fordeles i samsvar med samvirkeprinsippene. Det utbetales med like stor del til hver andelshaver.



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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 %	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3 %	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6 %	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 %	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 %	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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.

aktiv.
Tar deg videre