notar



Bolig oppført 1938, benyttes som fritidsbolig, og eldre bolighus fra ca. 1893 på idylliske "Øya" på Inndyr i Gildeskål

Øya 11 - 13. 8140 Inndyr

Enebolig | BRA-i/BRA Total 98/114 kvm | 2 soverom

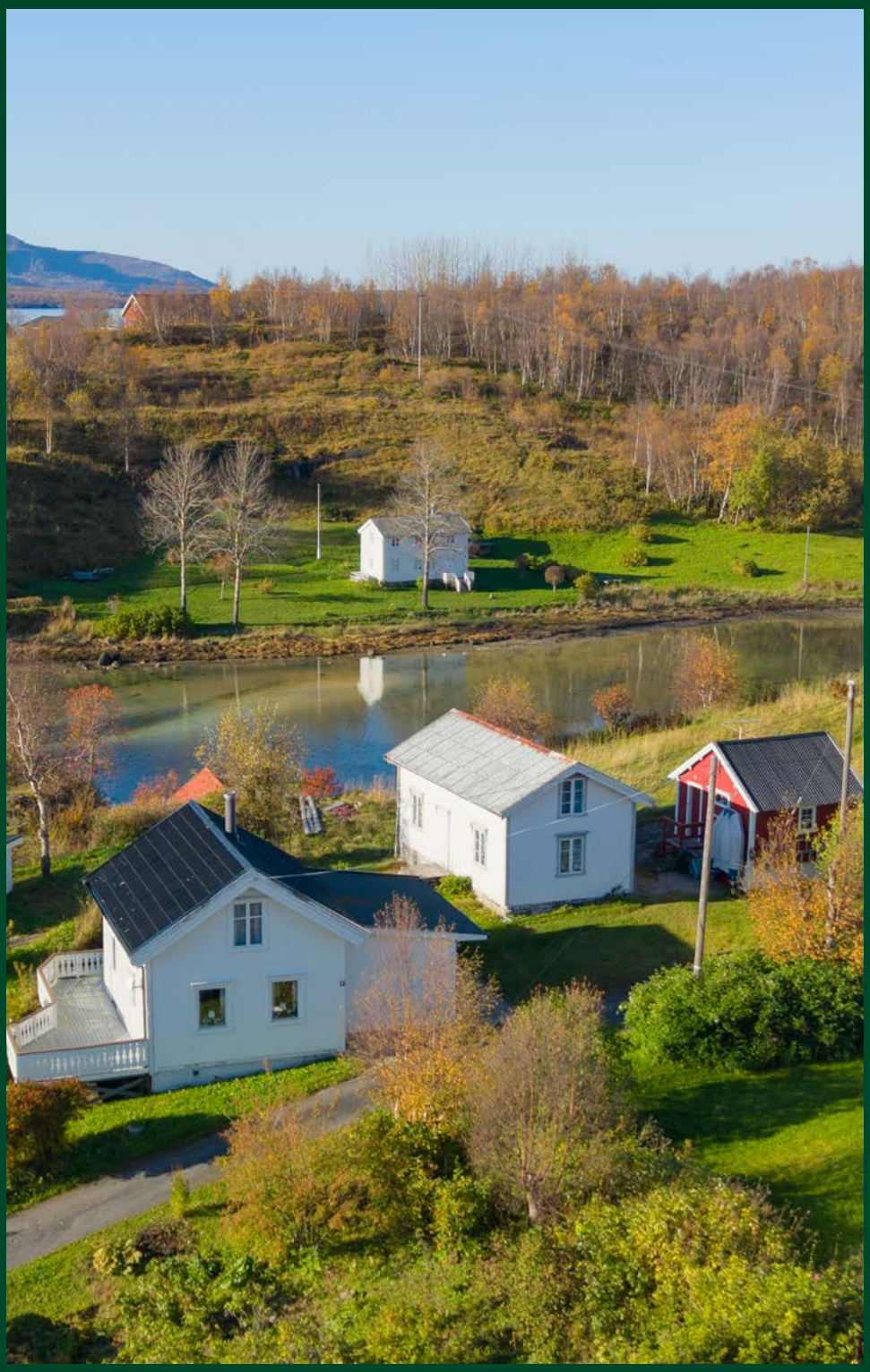
Totalpris kr. 1 692 340,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.







Bolig oppført 1938, benyttes som fritidsbolig, og eldre bolighus fra ca. 1893 på idylliske "Øya" på Inndyr i Gildeskål





Innhold

Plantegning	10
Bilder	13
Ditt nye nabolag	29
Om eiendommen	31
Vedlegg	48

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.





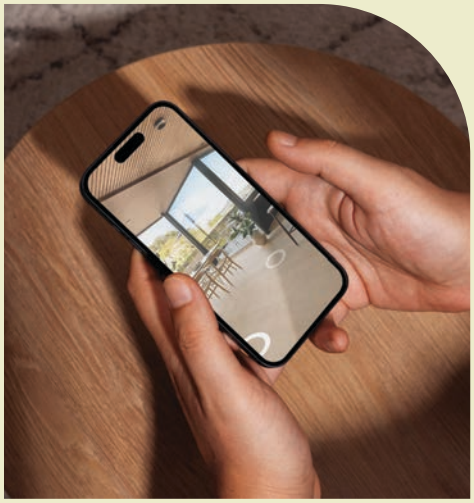
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



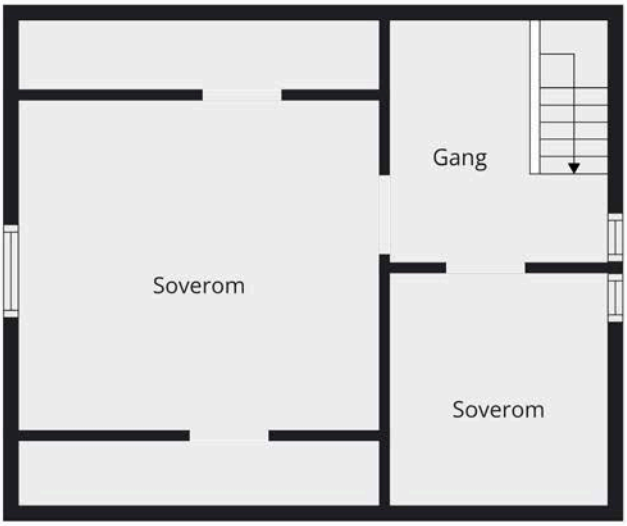
Øya 11

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning bolig 1938- 39



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Loftsetasen bolig 1938-39
































Risk


13



Velkommen til Øya 11

Velkommen til 2 eldre bolighus, benyttes som fritidsboliger, beliggende på et høydedrag ved vakre "Øya" på Inndyr. Boligen fra 1938/39 er tidvis oppgradert og har hovedetasje med vindfang, baderom, wc - rom, kjøkken, gang og stue. Terrasse ca. 18kvm. etablert. Andreetasjen er med trapperom, gang og 2 soverom. Tilbygg fra ca. 2005. Eldste bolighus(Gammelstua) er fra ca. 1892/93. Ikke innlagt vann/strøm. Har hovedetasje med gang, bod, trapperom, stue og kjøkken. To soverom på loftet(ikke målsatt pga. lav høyde). Frittstående uthus på tomten. Sjarmerende eiendommer med historie som ligger i et meget flott naturområde. Har gode sol og lysforhold samt nydelig utsikt fra eiendommen utover mot Skjæret, sjøen mot Inndyr og resten av Øya. Eiet tomt på ca.1100kvm. Et vakkert sted med historie.

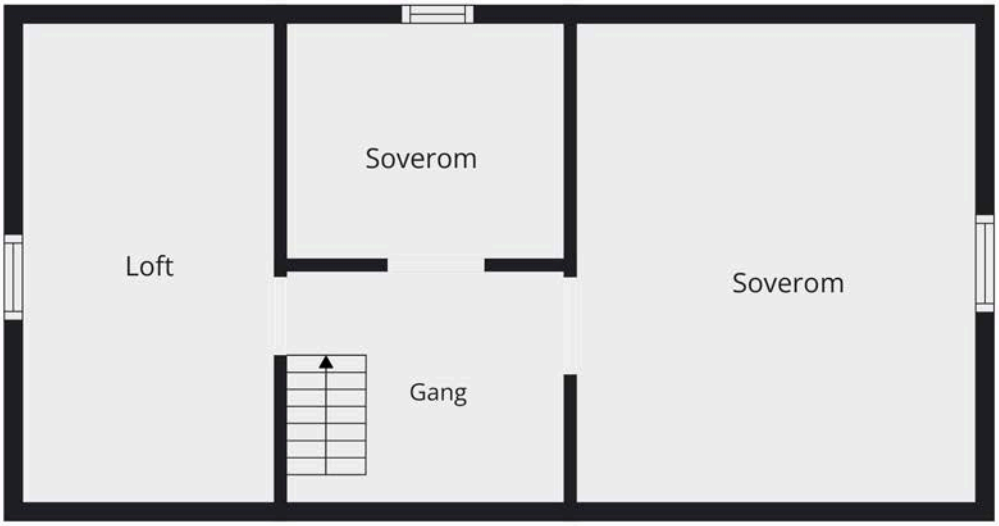






Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning Gammelstua hovedetasjen



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning Gammelstua , loftet













Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen ligger på et høydedrag i et område kalt "Øya" Nydelig utsikt fra eiendommen og det er kort vei til Inndyr sentrum.

Litt historikk om området "Øya" på Inndyr i Gildeskål
Rundt middelalderen tilhørte området Øya, Inndyrgodset til erkebispestolen i Nidaros. Godset var et av de største i regionen. Etter 1537 beslagla Kongen(den Dansk - Norske kongen Christian 3) Kirkens eiendommer og hele Inndyr ble krongods. På begynnelsen av 1600- var Inndyr et regionalt maktsentrum da det ble etablert som Lensherresete. Gildeskål Kirkested, med steinkirken fra ca. 1130 bekrefter at dette har vært et kjerneområde i Salten i nesten tusen år. På 1800 og 1900 tallet hadde Øya en avgjørende rolle for lokalbefolkningen som handelssted og fiskerihavn. Her var det mange svaberg og det var en omfattende klippfisk produksjon. På Øya ble også etablert skipsbyggeri og slippvirksomhet, som Storvikverftet. I dag er det Salmon Center Gildeskål som er et visnings senter for lakseoppdrett som viser den moderne historien til norsk havbruksnæring.
Øya har også en rik naturhistorie. Kalkrike berggrunn gir grobunn for sjelden vegetasjon, spesielt et stort mangfold av viltvoksende orkidéer. Her finner du også kulturstier: Det er etablert en populær turløype på rundt 3,5 kilometer som tar turgåere gjennom både den gamle kulturhistorien og det vernede naturlandskapet. Stien gir utsyn mot Andklakken og den åpne skjærgården. Kilder: Store Norske leksikon, arkiv Nordland, Gildeskål kommune, Nordlandsmuseet, og digitalt museum.

Adkomst

Man kjører gjennom Inndyr sentrum og svinger av til venstre mot "Øya". Følger denne ca. 150 meter og svinger deretter raskt til høyre opp en liten bakke og Øya 11-13 vises på venstre side.

Øya 11

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Øya 11, 8140 INNDYR

Oppdragsnummer
7-0026/26

Selger
Midtre Hålogaland tingrett

Matrikkel
Gårdsnummer 25, bruksnummer 58, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 25, bruksnummer 150, , ideell andel 1/1.
i Gildeskål kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
G

Info energiklasse
Energimerket er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger gitt i tilstandsrapporten for boligen oppført 1938/39. Det tas derfor forbehold om at energimerket kan være mangelfull eller inneholde feil
Det er ikke utarbeidet energi merking av "gammelstua"

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

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

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

Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Strømforbruk
Ingen opplysninger om strømforbruk. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.
Medhjelper kjenner ikke til hvilket strømabonnement som benyttes
Arva opplyser følgende: Det elektriske anlegget med adresse Øya 13, 8140 INNDYR, ble sist kontrollert den 21.01.2022. Rapportnr. 130132 er bekreftet utført og det foreligger ingen merknad på anlegget.

For "gammelstua" er det en jordkabel som er strukket fra den andre boligen som gir strøm til lys. Annen strøm er utkoblet og det må påregnes å anlegges nytt elektrisk anlegg.

Tomt
Eiet tomt på 1.094 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten med gnr. 25 bnr. 58 er på 1010,3kvm. På denne eiendommen står oppført alle bygninger. Gammelstua har adresse Øya 11 mens den andre boligen har adresse Øya 13.
Tomten med gnr. 25 bnr. 150 er på 84,2kvm. Tilsammen utgjør dette 1094.5kvm.

Solforhold
Gode solforhold

Takst
Tilstandsrapport datert 14.10.2026. utført av BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen.

Byggeår
1938

Byggemåte
Tilstandsrapport er for boligen som er oppført i 1938/39

Utvendig:

Taktekking: Taktekking av asfaltshingel og stål/ aluminiumplater, besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra

stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Takrenner og nedløp er av metall og plast.

Takkonstruksjon/Loft: Taket er et saltak med Ås-tak-konstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Ytterveggene er oppført i liggende plank med stående bordkledning.
Sør veggen ble pålagt vindsperre og ny kledning i 2023 - info fra eier.
Kledningen over tilbygget er fra 2005.
Øvrig kledning av eldre årgang med malingsavskalling og vedlikeholdsbehov.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er malte vinduer med 1-lags glass og 2-lags glass med varierende etableringsår.
Noen fra byggeåret, noen fra 1986 og noen fra 1991.
Vinduene i tilbygget fra 2005.
Noen vinduer med fremtreden råteskadet.

Ytterdører: Ytterdørene er av treverk og fra 2005, og det er malt balkongdør i tre med 3-lags glass. ukjent etableringsår.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er en altan på 18 kvm med trapp til terreng.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskilleren er av trebjelkelag.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det er stålpipe, isolert stålpipe og vedovn.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering: Fuktsikringen er ukjent, og fra årstall er 1936.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren er av betong.
Fundamentet på fjell.

Terrengforhold: Flatt til hellende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Utvendig stoppekran er ikke påvist.

Septiktank: Septiktanken er av glassfiber og er installert i ca.1980.

TG2
Taktekking
Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Konsekvens/tiltak: Gjelder taket med vindskier og vannbord over tilbygg. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Beskrivelsen av taktekking gjelder pappshingel over tilbygget.
Etablert i 2005
Taktekke over hovedhuset med stål/aluminiumsplater ble etablert 2017.
Men det er råteskader i vindskiene.
Opprinnelig trobord med torvtak. Senere ble det etablert eternittplater oppå torvtaket og sist er det etablert stålplater over eternittplatene.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Konsekvens/tiltak: Nedløp med utkast.
Det vil si at nedløpene ikke er ført til lukket avløpssystem nede i bakken. Utkast er uønsket på grunn av at kjellerareal og drenering får unødvendig merbalastning av fukt / vann. Løsningen er imidlertid ganske vanlig.

Takkonstruksjon/Loft
Saltak er med ås-tak-konstruksjon over opprinnelig bolig.
Trobord og opprinnelig torvtekke. Senere er det montert bølgeblikkplater oppå torvtekke og sist er det montert stålplater over eternitt platene.
Tilbygget del er oppført som isolert pult-tak (ensidig fall) og tekket med pappshingel.
Konsekvens/tiltak: På bakgrunn av pappshingel og eventuell underlagspapp sin alder må det påregnes

omlagt innen de nærmeste år. Jevnlig kontroll for å forebygge eventuelle lekkasje. Det er usikker på om lufting av takkonstruksjon er etablert.
Gjelder spesielt på tilbygget del.
Opprinnelig tak er mest sannsynlig ikke isolert.

Ytterdører
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse. Altandøra tar noe i dørstokk/karm. Altandøra er ikke ferdigstilt utvendig med omramming rundt døra. Det opplyses at pga. setning i konstruksjon så tar døra.

Overflater - gulv
Det er påvist symptom på setninger.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser av fagperson.

Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Etasje - Bad - Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det er etablert en oppbygging på gulvet på ca 5-6 cm mellom dusjnisjen og øvrig badgulv. Gulvet utenfor dusjnisjen er i hovedsak flat. Det er ikke etablert sluk i gulvet utenfor dusjnisjen for avrenning av lekkasje vann.

Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
Konsekvens/tiltak: Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er 21 år. Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater. Det er ikke avrenning av eks. vannlekkasje til sluk utenfor dusjnisjen.

Etasje - Bad - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Det er kun lufteventil i yttervegg.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet. Det anbefales å etablere bedre ventilasjon. Dette har stor betydning i forhold til fuktpåkjenning. Mekanisk ventilasjon er å foretrekke fordi den normalt trekker fuktig luft effektivt ut.

Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, påvist høyt/kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskade. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak: Gjennomfør ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade. Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Konsekvens/tiltak: Generell bruksslitt innredning. Kjøkkeninnredning av eldre type - slitt og ikke tidsmessig. Det må påregnes å skifte innredningen.

Innvendige vannledninger
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør. Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen. Det anbefales å isolere rørene og forbedre ventilasjonen for å redusere kondensdannelse.

Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Innvendige avløpsrør
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold. Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre avløpsanlegget i henhold til gjeldende krav. Manglende lufting medfører stor risiko for at vannlåser suges tomme når det spyles eks. vis ned i toalett.
Det må etableres forskriftsmessig lufting. Dette kan løses enten ved å føre avløpsstamme opp og over tak, eller ved å montere en godkjent innvendig Durgo-ventil på avløpsrøret.

Ventilasjon
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. At det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom betyr vanligvis at luftsirkulasjonen ikke er tilstrekkelig til å fjerne fukt, CO2 eller partikler.

Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Tilkoble el-anlegget direkte til bryter. Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Fuktsikring og drenering
Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon. Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid. Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

Terrengforhold
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Mangelfull fall fra grunnmuren gjelder på øvre side langs med tilbygget.
Konsekvens/tiltak: Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.
Konsekvens/tiltak: Både vann -og avløpsledninger er av eldre dato (46 år)
Det må etableres stake-muligheter på avløpsrør. Både vann -og avløpsledninger er av eldre dato og må påregnes skiftes innen rimelig tid.

Septiktank
Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG3
Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid.
Konsekvens/tiltak: Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling. Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon. I forbindelse med kontroll i krypkjeller registreres det fukt/råteskader i

grunnmurs planken (Svilla). Råteskadet bordkledning bør skiftes ut. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr. Det anbefales å utbedre detaljer, materialvalg, innfesting, overganger, vedlikehold og faglig utførelse for å forlenge levetiden på ytterveggene. Dersom utførelsen ikke er fagmessig, øker risikoen for redusert levetid, skader på konstruksjonen og behov for kostbare reparasjoner. I forbindelse med kontroll i krypkjeller ble det registrert råteskader i nedre del av vegger - svill-planken.
Ved renovering av ytterveggene er det da naturlig å skifte ut råteskadet plank med ny plank.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Det er påvist råte på vinduer. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Konsekvens/tiltak: Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon. Råteskadet eldre 1-lags vindu på loft. Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon. Utvendig vedlikehold nødvendig.
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Det er påvist påvist mangelfull eller svekket understøttelse. Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
Konsekvens/tiltak: Mangelfull eller svekket understøttelse kan føre til redusert bæreevne og risiko for svikt eller sammenbrudd. Stedvis råteskadet understøttelse/søyler. Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen. Stedvis malingsavskalling på rekkverk.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen. Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnelig ferdigstillelse og dokumentasjon mangler.
Konsekvens/tiltak: Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt. Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør. Endringer i bæresystemet kan påvirke konstruksjonens stabilitet og bæreevne, spesielt dersom utførelsen er ukjent eller mangelfull. Det anbefales å få dokumentert og vurdert endringene av fagkyndig for å sikre at konstruksjonen er tilfredsstillende og forskriftsmessig utført. Trebjelkelag fra opprinnelig byggeår. Det er synlige råteskader i gulvbjelker og i plank konstruksnon som er plassert på grunnmuren.
I tillegg er det råteskader i tre-søyler som er plassert vilkårlig mellom bjelkelaget og grunn.

Krypkjeller
Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Konsekvens/tiltak: Råte- eller soppskader i krypkjeller kan føre til svekket bæreevne og omfattende nedbrytning av konstruksjonen, samt dårlig inneklima. Det er viktig å avdekke omfang og årsak til skadene, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon. Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er manglende eller defekt avtrekk. Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
Konsekvens/tiltak: Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning. Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren). Det er påvist setningsskader/ store riss/ sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere belastningen og sikre konstruksjonen. Lokal utbedring må utføres. Skadene må utbedres.

Helse, miljø og sikkerhet
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Avvik:. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Avvik:. Det er synlig - ikke overdekt- el-kabel mellom betongdekke og bolig. El. fordelingsskap montert på loftgang. Skapet har automatsikringer over 7 kurser og nyere måleravleser.
Boligen har åpen ledningsnett.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas. Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann fra loft. Avvik:.
Konsekvens/tiltak: Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet. Rekkverkshøyden er målt til 78 cm. Dagens krav til rekkverkshøyden er 100 vm. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet. Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon. Synlig utvendig el-kabel- Ikke tildekket. Fare for barn og voksne ved skade i kabelen. Kabelen må tildekkes. 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. El. fordelingsskap montert på loftgang. Skapet har automatsikringer over 7 kurser og nyere måleravleser.
Boligen har åpen ledningsnett.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas. Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas. Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse. Stige på vegg bør monteres fra loftvindu.

Sammendrag selgers egenerklæring

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen egenerklæring.

Modernisering og påkostninger

Bolig fra 1938/39 har oppført et tilbygg i ca. 2005

Regulerings- og arealplaner

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan. - Planidentifikasjon: 199701- Vertikalnivå: På grunnen/ vannoverflate. - Plannavn: Inndyr havn og Øya Planbestemmelse Med bestemmelser som egen tekst. Ikraftredelsesdato04.03.1997. Reguleringsformål: Annet spesialområde.
I henhold til mottatt plankart er området markert som B/F/K4- Bolig /Forretning og kontor

Detaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Hensynsonenavn: H910_199701. - Beskrivelse: Inndyr havn og øya. Gildeskål kommune opplyser følgende: Eiendom gnr.25 bnr.58 ligger i et bevaringsområde i gjeldende reguleringsplan for Inndyr havn og Øya, vedtatt i 1997. Dette står i planbestemmelsene som gjelder nå:
1. Områdene er avsatt til spesialområder for bebyggelse som på grunn av kulturhistorisk verdi skal bevares.
2. Bygningene kan foruten boliger med tilhørende anlegg, også brukes til forretning, mindre håndverksbedrifter, kafe, overnatting/gjestgiveri og andre tiltak som etter kommunens skjønn passer inn i området. Bygningene tillates ikke nyttet som

fritidsboliger.
3. Ved restaurering og vedlikehold skal bygningens målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør-og vindusform og materialvalg opprettholdes eller tilbakeføres.
4. Kommunen kan tillate nybygg under forutsetning av at det tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til bygningsvolum, materialvalg og form. Før kommunen behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelse fra Fylkeskonservatoren i Nordland.
5. Strandsonen mellom gnr. 25/194 og gnr. 25/91 skal beholdes mest mulig inntakakt

Gildeskål kommune opplyser følgende: Eiendommen er regulert til bolig, men i et bevaringsområde. I gjeldende plan er det åpnet opp for at deler av bygningene kan brukes til næring, men ikke fritidsboliger.
I nytt planforslag er det åpnet opp for at boliger kan bruksendres til rene fritidsboliger, og eksisterende bygg kan også benyttes til fritidsboliger. I matrikkelen er begge bolighusene registrert som "helårsbolig benyttes som fritidsbolig" som er en gyldig betegnelse, men eiendommen bør markedsføres som bolig. Dette siden boligen vil regnes som en sekundærbolig i forhold til formueskatt.

Videre opplyser Gildeskål kommune følgende: Det pågår en revidering av reguleringsplanen for Inndyr havn og Øya , der bestemmelsene er noe endret.
Den nye reguleringsplanen sendes ut på ny høring i november 2026, og blir først vedtatt til neste år.
Utdrag fra forlag til ny reguleringsplan: 3.8 Bolig/ forretning/kontor B/F/K1, B/F/K2, B/F/K3, B/F/K4. Formålet omfatter bolig, forretninger (herunder også gjestgiveri) og kontor innenfor hensynssone – bevaring av kulturmiljø. Bygningene består i stor grad av eldre verneverdige bygg. Bestemmelsene må ses i sammenheng med bestemmelsene i punkt 5.2 – bevaring kulturmiljø. Det kan tillates bruksendring til fritidsbolig ved søknad til kommunen. Bruk av eksisterende bygg til fritidsformål kan tillates. For tiltak gjelder bestemmelsene om bevaring av kulturmiljø i punkt 5.1 Garasje som tilbygg til bolig og frittstående garasjebygg kan oppføres med et areal på BYA/BRA 50 m2. Tillatt totalhøyde 4,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad %-BYA er 85 %. Total høyde over gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overskride 8 meter. Utdrag slutt

Reguleringsplan forslag: Planstatus: Planforslag - Plannavn: Detaljregulering for Inndyr havn og Øya.- Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Ta kontakt med planavdelingen i Gildeskål kommune for detaljer.

Oppvarming
Oppvarming bolig fra 1938/39: Lukket vedovn i stuen, type Jøtul F 3, med stålpipe som går gjennom tak og gjennom ett av soverommene i andreetasjen, noe som avgir varme.
Ellers elektrisk oppvarming. Siste feiing utført 27.07.2024. Ingen merknader fra Salten brann.

For "gammelstua" er det vedovn i kjøkken. Medhjelper tar forbehold om ovn er funksjonell. Ellers ingen registrerte varmekilder.

Salten brann Opplyser: Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.
Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/Internett/Bredbånd
Ukjent

Parkeringsforhold
Parkering ved boligen

Vei/Vann/Kloakk
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Det er etablert septikt på eiendommen og eieren opplyser at denne tømmes hvert 3 år, da eiendommen benyttes som fritidsbolig. Medhjelper har ikke kjennskap på tilstand til vann og avløpsledninger og eller septiktank.

Bebyggelse
Området er bebygget med en del eldre frittliggende boliger, fritidsboliger og næring

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager: Inndyr barnehage (1-5 år) 43 barn 0.5 km
Skoler: Inndyr skole (1-10 kl.) 85 elever, 9 klasser 0.6 km -

Meløy videregående skole Avdeling Inndyr 37 elever, 3 klasser 0.7 km

Gildeskål kommune har et bredt utvalg av aktiviteter innenfor kultur, sport og fritid.

Friluftsliv i Gildeskål hentet fra Fra Gildeskål kommune sin hjemmeside, utdrag:
Gildeskål kommune kan by på en variert og vakker natur som spenner fra hav til fjell. Fugløya og fjellet Sandhornet er kjente profiler; Sandviksanden og Storviksanden byr på lange, hvite sandstrender. Kommunen har etter hvert fått flere verneområder med ulike kvaliteter: sjeldne og rødlista planter som flueblomst og marisko, skogvern, havstrand og lundekoloni. Velkommen på tur i Gildeskål.
55 Forførende friluftsmål er spesielt utvalgte, attraktive turmål i samtlige kommuner i Salten. Fra Gildeskål er følgende turer en del av 55 forførende friluftsmål: Høgfjellsknubben, Jorbrua , Langsanden, Finneskua og Sandhornet.

Geologi er stikkordet for Láhko nasjonalpark. Vannet har formet landskapet ved å løse opp kalkspatmarmor. Dette er grunnen til at vi overalt i nasjonalparken finner grotter, sprekker, gater, jordbruer og blinde daler. Kalken i berggrunnen gir grunnlaget for et unikt biologisk mangfold. Nasjonalparken grenser mot Saltfjellet-Svartisen nasjonalpark og Langvassdalen-Ruffedalen naturreservat. Den er dermed en del av ett av de største vernede områdene i Norge. Parken har mange spesielle økosystemer, for eksempel kalksjøer. Kalkspatmarmor er dominerende bergart i nasjonalparken og preger landskapet og floraen. Utdrag slutt.

Besøk hjemmesiden til Gildeskål kommune som er innholdsrik og gir deg god informasjon om kommunen. www.gildeskal.kommune.no

Skolekrets
Gildeskål

Offentlig kommunikasjon
Daglig bussavganger

Det går hurtigbåt mellom Bodø og Gildeskål(Inndyr).
Rute 18 - 445
Se hjemmeside for ruteoversikt: https://www.reisnordland.no/rutetabeller-hurtigbåt
(velg Midtre Nordland og klikk på Bodø - Gidelsål)

Adgang til utleie
Det er kun registrert en boenhet på eiendommen. Eiendommen/boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål. Hvis du ønsker å leie ut:
Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Ingen tegninger i kommunens arkiver pga. alder:
Det foreligger hverken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligene grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

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

Det er oppført et tilbygg ca. 2005. Det foreligger ikke tegninger av tilbygget og det er ikke omsøkt. Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til selve tilbygget, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal,

hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligene selges slik de er beskrevet.

Verneklasse/SEFRAK

Det er mottatt matrikkelrapport fra Gildeskål kommune for eiendommen med gnr. 25 bnr 58 som viser at bygningsnummer: 188 664 024 er en helårsbolig benyttes som fritidsbolig
«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre
bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På
https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»
SEFRAK-ID er 1838-0104 -041. Kulturminnebetegnelse: Våningshus, Solhaug

Det er mottatt matrikkelrapport fra Gildeskål kommune for eiendommen med gnr. 25 bnr 58 som viser at bygningsnummer: 188 664 032 er en helårsbolig benyttes som fritidsbolig
«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre
bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På
https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»
SEFRAK-ID er 1838-0104-042 Kulturminnebetegnelse: Eldhus, Solhaug

Det er mottatt matrikkelrapport fra Gildeskål kommune for eiendommen med gnr. 25 bnr 58 som viser at bygningsnummer: 300 033 570 er en helårsbolig benyttes som fritidsbolig
«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre
bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På
https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»
SEFRAK-ID er 1838-0104-043 Kulturminnebetegnelse: Uthus, Solhaug

Besøk gjerne Riksantikvarens hjemmeside for ytterligere opplysninger: https://riksantikvaren.no/kart-og-data-tjenester/sefrak/
Utdrag fra hjemmesiden: SEFRAK-registeret er først og fremst eit kulturhistorisk register med stor verdi som kjeldemateriale for lokalhistorie. Forvaltninga brukar registeret til å identifisere verneverdige bygningar i lokalmiljøet og i kommunalt planarbeid. SEFRAK = «Sekretariatet for registrering av faste kulturminne i Noreg».
SEFRAK-registreringa gjekk føre seg i perioden 1975–1995. Registratorane kartfesta, målte opp og fotograferte bygningar oppførte før 1900 over heile landet, med unntak av Finnmark, der dei registrerte bygningar frå før 1945. I alt registrerte dei om lag 500 000 einingar.

Dersom du treng informasjon om eit SEFRAK-bygg, kontakt teknisk etat i kommunen der bygningen ligg, eller byantikvaren i dei byane som har slik teneste. For bygningar eldre enn 1850 skal du kontakte kulturminneansvarleg i fylkeskommunen. Utdrag slutt

Eiendommene er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet

hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På http://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

Radonmåling

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

Innhold

Boligen fra 1938/39, er med vindfang, baderom, wc rom, kjøkken, mellomgang/trapperom og stue. Utgang til terrasse
Andreetasjen/loft er med trapperom/gang og 2 soverom

Gammelstua har hovedetasje med vindfang, bod, trapperom, kjøkken og stue.
Andreetasje/loft med trapperom/gang og 2 soverom

Standard

På eiendommen er det oppført 2 våningshus/bolighus og ett uthus. Eldste bolig er med oppføringsår ca. 1890 tallet og denne er omtalt som "gammelstua" Den andre er oppført ca. 1938.

Bolig oppført ca. 1938. Tilbygget del er oppført ca. 2005 og består av gang/entrè, baderom og wc rom
Tilbygget del med hovedinngang som fører inn til stor gang/entrè med belegg på gulvet, trepanel på vegger og i tak

Baderom med belegg på gulvet, trepanel på vegger og tak, unntatt i dusjnisje/dusjrom som har vinylbelegg på vegger). Baderomsinnredning med underskap og sideoverskap m/speil i midten. Vaskeservant nedfelt i benkeplate. Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder, type Oso på ca. 125 liter fra ca.2000/05 og er plassert i en kasse på gulvet. Ventil montert på vegg.

Wc- rom med belegg på gulvet, trepanel på vegger og i tak. Ventil på vegg. Tilgang til krypkjeller via luke i gulvet. Krypkjeller består av ett rom som har lav høyde. Grunn med synlig fjell. Synlig sprekk i mur. Rommet er ikke måleverdig. Det er registrert råteskader i bjelkelag og synlige råteskader i stubbloft. Vann og avløpsledninger som går gjennom krypkjeller, er utført av ufaglært.

Hoveddelen består da av kjøkken, mellomgang/ trapperom, og stue. Tilgang terrasse fra mellomgang.

Kjøkkenet er med belegg på gulvet, malte strier på vegger, malte takflater med åpne takåser. Eldre slitt innredning med skap og skuffer samt en oppvaskbenk med stålbeslag. 2 vaskekummer.

Mellomgang/trapperom med belegg på gulvet malte strier på vegger og malt tak. Utgang til en stor terrasse på ca. 18 kvm.

Stuen er med belegg, vegger har malte strier. Malt tak m/ åpne takåser. Vedovn, type Jøtul montert og står på steinplate. Stålpipe etablert(går også gjennom rommet på soverommet i andre etasje)

2. etasjen
Trappeadkomst(bratt trapp) fra mellomgangen fører opp til andreetasje.
Gang med belegg på gulvet, noe malte vegger og noe malt trepanel på vegger. Malte takflater(skråtak).
Strømskap montert på vegg. automatsikringer.

Soverom 1 er med belegg på gulvet, malte vegger og malt trepanel i tak. (Skråtak)

Soverom 2 er med belegg på gulvet, malte strier på vegger og malt tak med åpne takåser(skråtak).
Stålpipen går gjennom dette soverommet og avgir varme til rommet. Det er knekott på begge sider langs vegg.

Boligen er tidvis noe oppusset og tilbygget er fra 2005. Boligen fremstår fra byggeår på utvendige og innvendige flater og det må påregnes kostnader til vedlikehold og oppgraderinger.
Det henvises til vedlagte tilstandsrapport for ytterligere detaljer.

Gammelstua er oppført medio 1892/93 (byggeår er usikkert, er er med gang, bod(tidligere spisskammers)

kjøkken, mellomgang, og stue. Tretrapp opp til 2 etasjen som har gang, bod og 2 soverom. Boligen er med tregulv og trevegger og trepanel i tak. I stuen er det tapet på vegger. Lavt under taket i 2 etasjen. Ingen tilkobling til strøm(frakoblet), unntatt en jordkabel som er lagt fra den andre boligen opp til "Gammelstua". Ikke tilkoblet vann eller avløp.
Boligen er ca. 133 år og bærer preg av manglende vedlikehold. Det må påregnes kostnader til omfattende renovering.

Frittstående uthus på ca. 16 kvm. Saltak tekket med skiferstein på en side og stålplater på en side. Nyere utvendig bordkledning på tre vegger. Innvendige vegger og tak er ukledd. Ikke innlagt strøm

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bygninger i utgangspunktet ikke vil bli ytterligere ryddet og eller rengjort før overtakelse. For innbo og løsøre, henvises til punktet: Innbo og løsøre i salgsoppgaven.

VIKTIG
Du bør lese tilstandsrapport, takst og eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet med vedlegg, nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Hvitevarer
Ingen hvitevarer eller løsøre medfølger handelen som et utgangspunkt. Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen. se punktet Innbo og løsøre.

Innbo og løsøre
Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen. Før innbo og løsøre eventuelt kan overtas/kastes, må kjøper kontakte Namsfogden og be om bistand. Namsfogden vil så fatte vedtak og bestemme hva som skal skje med innbo og løsøret. For øvrig henviser medhjelper til skrivet: «orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper» som er vedlegg til budskjemaet

Arealer
BRA - i: 98 m²
BRA - e: 16 m²
BRA totalt: 114 m²
TBA: 18 m²

Bolig 1938/39
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 46 m² Stue, kjøkken, trapperom, vindfang, bad, toalettrom

2. etasje
BRA-i: 19 m² Trapperom, 2 soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
18 m²

Gammelstua 1892/93
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 33 m² Vindfang, trapperom, bod , kjøkken og stue

2. etasje
BRA-i: 0 m² Gang og 2 soverom- Loft er ikke medtatt i areal oppstillingen da loft ikke er målverdig pga. lav takhøyde

Uthus - ukjent oppføringsår
Bruksareal fordelt på etasje
2. etasje
BRA-e: 16 m² Bod

Ikke målbare arealer
Vedrørende "Gammlestua" Loft er ikke medtatt i areal oppstillingen da loft ikke er målverdig pga. lav takhøyde

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Boligen oppført 1938/39:
Lovlighet: Det foreligger ikke byggetegninger. Tilbygget

er ikke byggemeldt i Gildeskål kommune. Det er ikke utført håndverktjenester siste 5 år.

Gammelstua: Oppført medio 1892/93
Lovlighet: Det foreligger ikke tegninger. Eldre bolighus som benyttes som anneks til den andre boligen

Uthuset: Ukjent byggåer
Lovlighet: Det foreligger ikke tegninger

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? Hva er bruksareal?
Måleverdig areal: Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.
Hva er bruksareal:
BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger

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

Økonomi

Prisantydning
Kr. 1 650 000,-

Verditakst
Kr 1 650 000,-

Kommunale avgifter
Kr 5 338,- pr år 2025

Info kommunale avgifter
Gildeskål kommune opplyser følgende: Brann/feiing kr. 399 pr. år. Eiendomsskatt kr. 520.- pr. år. Abb. gebyr vann kr. 2.162.- pr. år. Forbruksgebyr vann fritidsbolig kr. 942.- pr. år. Abb. gebyr avløp kr. 619.- pr. år. Forbruksgebyr avløp fritidsbolig kr. 694.-pr. år.
IRIS (Renovasjon) opplyser at boligene ikke er bebodd og derfor beregnesa det ikke renovasjonsgebyr. Minstegebyr pr. boenhet er kr. 3.955.- pr. år. Ny eier må selv kontakte IRIS for å ordne med renovasjon.

Medhjelper tar forbehold om at oppgitte avgifter er mottatt fra Gildeskål kommune og kan være mangelfulle eller feil .
Eier kan til en viss grad påvirke størrelsen på noen av gebyrene. Kommunen sine gebyrregulativ inneholder detaljinformasjon om dette. Opplysninger finnes på kommunenes hjemmesider eller ved å henvende seg til kommunen.

Eiendomsskatt
Kr 520,- pr 2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten er medregnet i totalsummen for kommunale avgifter

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 1 650 000,- som sekundærbolig for 2026

Informasjon om formueverdi
Dette er en bolig og benyttes som fritidsbolig. Dette betyr at formuesverdi vil være satt som sekundærbolig. Dette betyr at ligningsverdien er stipulert til antatt markedsverdi. kr 1.650.000.-
Medhjelper gjør oppmerksom på at selv om eiendommen benyttes som fritidsbolig, er eiendommen registrert som bolig og den er derfor tillagt 100% ligningsverdi som sekundærbolig for øyeblikket. Verdien som er lagt til grunn er satt ut fra antatt markedsverdi og det tas derfor forbehold om at ligningsverdien kan være feil. Ny eier må selv kontakte skatteetaten og Gildeskål for få fastsatt korrekte verdier i tilknytning til eiendomsskatt og formuesverdi.

Vi anbefaler ny eier å kontakte Gildeskål kommune med tanke på at man eventuelt, på et senere tidspunkt , kan få bruksendring av eiendommen fra bolig til fritidsbolig, noe som vil medføre mindre formuesverdi, da fritidsboliger har egen beregning: For nye fritidseiendommer vil formuesverdien være 30 prosent av kostpris inkludert tomt, eller 30 prosent av markedsverdien.

Dette vil da være avhengig av om området blir endret iht. nytt planforslag
I nytt planforslag er det åpnet opp for at boliger kan bruksendres til rene fritidsboliger, og eksisterende bygg kan også benyttes til fritidsboliger. I matrikkelen er begge bolighusene registrert som "helårsbolig benyttes som fritidsbolig" som er en gyldig betegnelse, men eiendommen bør markedsføres som bolig. Dette siden boligen vil regnes som en sekundærbolig i forhold til formueskatt.

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

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

Omkostninger

kr. 1 650 000,- (Prisantydning)
---
kr. 41 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 42 340,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 1 692 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

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

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

Kontakt medhjelper for spørsmål knyttet til betaling og overtakelse.

Servitutter/Rettigheter

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

1838/25/58:
31.08.1942 - Dokumentnr: 1421 - Bestemmelse iflg. skjøte. Bestemmelse om torvrettigheter Med flere bestemmelser
Medhjelpers kommentar. Når eiendommen ble overskjøtet i 1942, ga eierne av bnr 1,2,3,6,7,9,10,12,45 og 53, avkall på retten til torvtak de hadde på gnr 25 bnr. 58.
Dokumentet er vedlagt salgsoppgaven

29.12.1954 - Dokumentnr: 902110 - Elektriske kraftlinjer Rettighetshaver: Gildeskål kraftlag AS Gjelder denne registerenheten med flere
Varsel fra kartverket. Dokumentet kan ikke leveres

19.01.1956 - Dokumentnr: 300110 - Jordskifte . Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler at eieren av 25/13 krevde avløsning av beite i samsvar med jordskiftelovens kapittel 13. Saken ble ikke fremmet.
Ta kontakt med medhjelper om du ønsker jordskiftesaken tilsendt

22.09.1959 - Dokumentnr: 2141 - Erklæring/avtale Grensegangssak. Varsel fra kartverket. Dokumentet kan ikke leveres

20.02.1967 - Dokumentnr: 552 - Erklæring/avtale Grensegangssak. Varsel fra kartverket. dokumentet kan ikke leveres

17.06.1939 - Dokumentnr: 1120 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1838 Gnr:25 Bnr:12
Skylddelingen nevner at eiendommen(25/58) må holde gjerde for egen eiendom. Skylddelingen er vedlagt salgsoppgaven

Grunnboksdato
06.10.2026

Forsikringsselskap
Ikke oppgitt

Diverse opplysninger

Diverse
Det er utarbeidet tilstandsrapport for boligen som er oppført ca. i 1938/39. Det er utført ordinær takst på "Gammelstua" som er oppført ca. i 1892/93.
Det gjøres oppmerksom på at prisantdningen som er satt til kr. 1.650.000.- gjelder samlet for alle bygninger på gnr. 25 bnr. 58 og tomteparsellen på gnr. 25 bnr. 150

Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende: I matrikkelen er begge bolighusene registrert som "helårsbolig benyttes som fritidsbolig" som er en gyldig betegnelse, men eiendommen markedsføres som bolig. Dette siden boligene vil regnes som en sekundærboliger i forhold til formueskatt. Gildeskål kommune opplyser følgende: Eiendommen er regulert til bolig, men i et bevaringsområde. I gjeldende plan er det åpnet opp for at deler av bygningene kan brukes til næring, men ikke fritidsboliger. I nytt planforslag er det åpnet opp for at boliger kan bruksendres til rene fritidsboliger, og eksisterende bygg kan også benyttes til fritidsboliger.

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

Vedrørende spørsmål om forkjøpsrett
Medhjelper gjør oppmerksom på at en sameier og medeier ved tvangsoppløsning av sameie, iht. sameieloven § 15, ikke har noen ordinær forkjøpsrett. Derimot har en sameier som byr, en fortrinnsrett til å få sitt bud godtatt under «ellers like vilkår». Skjæringspunktet vil da være utløpet av fristen for å fremme innsigelser mot stadfestelse av antatt bud, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-23 , note 5 i Tvangsfullbyrdelseslovens lovkommentar 5. utgave, samt tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29 annet ledd.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

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

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

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

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

Legalpant
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha

lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

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

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

Salgsoppgave sist oppdatert
28.10.2026

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

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

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

Meglers Vederlag
Vederlaget reguleres iht tvangsfullbyrdelsesloven og forskrift om tvangssalg ved medhjelper, omtalt i kapittel 3 .§§ 3-1 til 3-7

Viktig informasjon

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

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

Andre forsikringer
Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

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

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

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

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

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

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

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

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

Konsesjon

Ervervet av tomten med gnr. 25 bnr. 150 er i utgangspunktet er konsesjonsfri, men konsesjonsfriheten er betinget av at tomten blir bebygd innen fem år. Unnlatelse av byggeplikten kan medføre at kommunen setter en frist for kjøper til å søke konsesjon. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, med byggeplikt, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper og konsesjonsrisikoen vil ligge på kjøper.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

Budgivning

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

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Øya 11

Vedlegg

Tilstandsrapport bolig 1938/39
Verditakst Gammelstua 1892/93
Naboprofil
Matrikkelinformasjon fra kommune
Grunnkart, kart vann og avløp,
kart ortofoto og eiendomskart
Skylddeling fra 1939
Skjøte fra 1942- frafall av
torvrettigheter.
Informasjon fra Salten brann
Områdeanalyse
Energiattest bolig 1938/39
Informasjon løsøre og tilbehør
Informasjon kolibri forsikring
Budskjema tvangssalg
Orientering til kjøpere om tvangssalg
ved medhjelper

Tilstandsrapport

BoligTakst & BoligTest

Boligeiendom

Øya 13, 8140 INNDYR

GILDESKÅL kommune

gnr. 25,25, bnr. 58,150, snr. 0,0

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 28.10.2026 **Oppdragsnr.:** 19092-1253 **Referansenummer:** AS1319

Foretak: BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen **Takstingeniør:** Torkjell Nilsen **Vår ref:** 7-0026/26 Øya 13

BoligTakst & BoligTest

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

BoligTakst & BoligTest



Rapportansvarlig

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

Øya 13, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 5
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Øya 13, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 5
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Øya 13, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 5
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Beskrivelse av eiendommen

Boligeiendom - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av asfaltshingel og stål/aluminiumplater, besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall og plast.
Taket er et saltak med Ås-tak-konstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom.
Ytterveggene er oppført i liggende plank med stående bordkledning.
Sør veggen ble pålagt vindsperre og ny kledning i 2023 - info fra eier.
Kledningen over tilbygget er fra 2005.
Øvrig kledning av eldre årgang med malingsavskalling og vedlikeholdsbehov.
Det er malte vinduer med 1-lags glass og 2-lags glass med varierende etableringsår.
Noen fra byggeåret, noen fra 1986 og noen fra 1991. Vinduene i tilbygget fra 2005.
Noen vinduer med fremtreden råteskadet.
Ytterdørene er av treverk og fra 2005, og det er malt balkongdør i tre med 3-lags glass. ukjent etableringsår.
Det er en altan på 18 kvm med trapp til terreng.
Trapp fra terreng til altan.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet har belegg.
Veggene har tapet og malt strie. Himlingene har malte glatte flater og trepanel.
Etasjeskilleren er av trebjelkelag.
Det er ikke etablert radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble etablert
Det er stålpipe, isolert stålpipe og vedovn.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Visuelt fremstår kryperommet i en tilstand som forventet, nærmest normaltilstand.
Observasjoner tilsier at det er tider der fuktnivået i krypkjelleren er for høyt. Både antall ventiler og plasseringen av disse er utilfredsstillende ut fra en byggfaglig grunnlag.

Resultatet fra den visuelle observasjonen og stikktakingene viser at råteskadet gulvåser, stubbloftsbord og svillplank er fremskreden - spesielt i område langs med grunnmuren. Det må beregnes større råte-skader som er skjult innkledd.
Krypkjeller er alltid en risikokonstruksjon. Det vil si at selv om det ikke er sett synlige skader kan det likevel ikke utelukkes at det er skjulte skader tilstede.

Erfaringer har vist at selv om ytterflater synes tilnærmet skadefri, kan det likevel være skader innunder yttersjiktet / overflatematerialer.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon
Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel i himling.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er 10 mm fall mot sluk inne i dusjnisjen.
Øvrig er det flatt gulv.
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er fra 5-12 mm inne i dusjnisjen.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og 120 l vvb.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende yttervegg konstruksjoner og vegg mot plank.
Det ble foretatt fuktsøk på gulv og vegger på badet - uten fuktindikering.
Tilstandsgrad er vurderes på bakgrunn av alder eller materialbruk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og rustfritt stål, samt komfyr og oppvaskkum av stål.
Ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

De innvendige vannledningene er av glødde kobberrør med plasthylse.
Innvendige avløpsrør er utført i PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk ventilasjon.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank er etablert i innebygget kasse på bad.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år, men sjekkpunktene er likevel gjennomgått. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det er usikkert når el-anlegget ble første gang montert eller sist totalt etablert.

Det har vært el-tilsyn siste 5 år, men sjekkpunktene er likevel gjennomgått. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999, og det er usikkert når el-anlegget ble første gang montert eller sist totalt rehabilitert.

El. fordelingsskap montert på loftgang. Skapet har automatsikringer over 7 kurser og nyere måleravleser.
Boligen har åpen ledningsnett.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell.
Fuktsikringen er ukjent, og fra årstall er 1936.
Grunnmuren er av betong. Fundamentet på fjell.
Flatt til hellende terreng

Øya 13, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 5
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Beskrivelse av eiendommen

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.
Utvendig stoppekran er ikke påvist.
Septiktanken er av glassfiber og er installert i ca.1980.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	65 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	65 m²
Totalpris	1 400 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 700 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligeiendom

- Det foreligger ikke tegninger

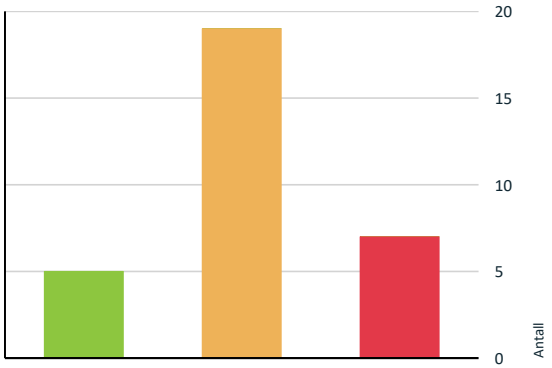
Tilbygget er ikke byggemeldt i Gildeskål kommune.

Øya 13, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 5
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

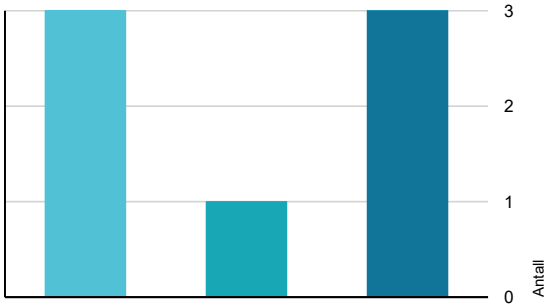
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligeiendom

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

Øya 13, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 5
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Septiktank** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. — Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Avvik:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Avvik:
- Det er synlig - ikke overdekt- el-kabel mellom betongdekke og bolig
- El. fordelingsskap montert på loftgang. Skapet har automatsikringer over 7 kurser og nyere måleravleser. Boligen har åpen ledningsnett. Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.
- Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann fra loft.
- Avvik:

Øya 13, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 5
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Tilstandsrapport

BOLIGEIENDOM



Byggeår
1938

Kommentar
Eier

Anvendelse
Bolig/Fritidsformål

Standard
1.etg.
Stue med belegg på gulv, 2-lags glass vindu med ventiler, ovn for fast brensel samt 20 mm gulvavvik.
Kjøkken med malt slett eldre innredning med 150 cm oppvaskbenk med stålbeslag, komfyr, laminat benkeplate. Ikke etablert ventilator.
Trapperom - tidligere inngang hvor dørene var ikke åpningsbar, belegg på gulv, trapp til loft utgang til 18 kvm stor altan via altandør med 3-lags glass. Døra tar noe i dørstokk/karm. Lavt rekkverk og noe fuktskader i rekkverk på altan.
Wc-rom med gulvbelegg, wc, servant på vegg, ventil i tak - ikke tilluft. Tilgang til krypkjeller via luke i gulv.
Bad med belegg på gulv, vinylbelegg på veggene i dusjnisjen forøvrig panel, servant over innredning, plastsluk, opplegg for vaskemaskin og innebygget 120 l vvb. Ventil i vegg - ikke tilluft.
Loft:
Soverom 1 med gulvbelegg, opprinnelig råteskadet 1-lags glass vindu, synlig stålrørspipe samt tilgang til kott via dører i knevegg. Skjevheter i gulv.
Soverom 2 med gulvbelegg og nyere vindu fra 1991.
Gang/Trapperom med gulvbelegg, el-skap med 7 kurser over automatsikringer bratt trapp ned til 1.etg uten håndlist og rekkverk.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering		
2005	Tilbygg	Inngangsparti, wc-rom og bad

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

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

Beskrivelsen av taktekking gjelder pappshingel over tilbygget. Etablert i 2005
Taktekke over hovedhuset med stål/aluminiumsplater ble etablert 2017. Men det er råteskader i vindskiene.
Opprinnelig trobord med torvtak. Senere ble det etablert eternittplater oppå torvtaket og sist er det etablert stålplater over eternittplatene.



Pappshingel over tilbygget del



Råteskadet i vindskibordene.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall og plast.

Øya 13, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 5
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Tilstandsrapport

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

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Nedløp med utkast.
Det vil si at nedløpene ikke er ført til lukket avløpssystem nede i bakken. Utkast er uønsket på grunn av at kjellerareal og drenering får unødvendig merbalastning av fukt / vann. Løsningen er imidlertid ganske vanlig.


Avrenning fra åpen rør skjøt fra takrenne nedløp.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med Ås-tak-konstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom.

Vurdering av avvik:
• Saltak er med ås-tak-konstruksjon over opprinnelig bolig.
Trobord og opprinnelig torvtekke. Senere er det montert bølgeblikkplater oppå torvtekke og sist er det montert stålplater over eternitt platene.
Tilbygget del er oppført som isolert pult-tak (ensidig fall) og tekket med pappshingel.

Konsekvens/tiltak
• På bakgrunn av pappshingel og eventuell underlagspapp sin alder må det påregnes omlagt innen de nærmeste år.

• Jevnlig kontroll for å forebygge eventuelle lekkasje.

Det er usikker på om lufting av takkonstruksjon er etablert.
Gjelder spesielt på tilbygget del.
Opprinnelig tak er mest sannsynlig ikke isolert.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i liggende plank med stående bordkledning.
Sør veggen ble pålagt vindsperre og ny kledning i 2023 - info fra eier.
Kledningen over tilbygget er fra 2005.
Øvrig kledning av eldre årgang med malingsavskalling og vedlikeholdsbehov.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen.

• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling.

• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

• I forbindelse med kontroll i krypkjeller registreres det fukt/råteskader i grunnmurs planken (Svilla)

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Det anbefales å utbedre detaljer, materialvalg, innfesting, overganger, vedlikehold og faglig utførelse for å forlenge levetiden på ytterveggene. Dersom utførelsen ikke er fagmessig, øker risikoen for redusert levetid, skader på konstruksjonen og behov for kostbare reparasjoner.

I forbindelse med kontroll i krypkjeller ble det registrert råteskader i nedre del av vegger - svill-planken.
Ved renovering av ytterveggene er det da naturlig å skifte ut råteskadet plank med ny plank.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Råteskadet bunnsvill - svill-plank.

Øya 13, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 5
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Tilstandsrapport



Manglende mus-sperre



Altandør



Hovedinngangsdør.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 1-lags glass og 2-lags glass med varierende etableringsår.
Noen fra byggeåret, noen fra 1986 og noen fra 1991. Vinduene i tilbygget fra 2005.
Noen vinduer med fremtreden råteskadet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Råteskadet eldre 1-lags vindu på loft.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Utvendig vedlikehold nødvendig.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er av treverk og fra 2005, og det er malt balkongdør i tre med 3-lags glass. ukjent etableringsår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Altandøra tar noe i dørstokk/karm.

Altandøra er ikke ferdigstilt utvendig med omramming rundt døra. Det opplyses at pga. setning i konstruksjon så tar døra

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en altan på 18 kvm med trapp til terreng.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist påvist mangelfull eller svekket understøttelse.
- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

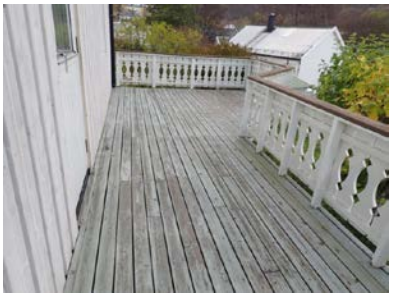
- Mangelfull eller svekket understøttelse kan føre til redusert bæreevne og risiko for svikt eller sammenbrudd.
- Stedvis råteskadet understøttelse/søyler.
- Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen.
- Stedvis malingsavskalling på rekkverk
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Rekkverkshøyden er målt til 78 cm. Dagens krav til rekkverkshøyden er 100 vm.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Øya 13, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 5
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Tilstandsrapport



Altan



Fukt/malingsavskalling i rekkverk

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra terreng til altan.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet har belegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales nærmere undersøkelser av fagperson.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og malt strie. Himlingene har malte glatte flater og trepanel.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.

• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

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

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

• Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnelig ferdigstillelse og dokumentasjon mangler.

Konsekvens/tiltak

• Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.

• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Endringer i bæresystemet kan påvirke konstruksjonens stabilitet og bæreevne, spesielt dersom utførelsen er ukjent eller mangelfull.

• Det anbefales å få dokumentert og vurdert endringene av fagkyndig for å sikre at konstruksjonen er tilfredsstillende og forskriftsmessig utført.

Trebjelkelag fra opprinnelig byggeår. Det er synlige råteskader i gulvbjelker og i plank konstruksnon som er plassert på grunnmuren. I tillegg er det råteskader i tre-søyler som er plassert vilkårlig mellom bjelkelaget og grunn.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskade i søyle på terreng



Råteskade i søyle på terreng

Øya 13, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 5
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Tilstandsrapport



Råteskader i bjelkelag



Råteskader i bjelkelag

Radon

Beskrivelse

Det er ikke etablert radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble etablert

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Radon måling bør foretas

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er stålpipe, isolert stålpipe og vedovn.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Visuelt fremstår kryperommet i en tilstand som forventet, nærmest normaltilstand. Observasjoner tilsier at det er tider der fuktnivået i krypkjelleren er for høyt. Både antall ventiler og plasseringen av disse er utilfredsstillende ut fra en byggfaglig grunnlag.

Resultatet fra den visuelle observasjonen og stikktakingene viser at råteskadet gulvåser, stubbloftsbord og svillplank er fremskreden - spesielt i område langs med grunnmuren. Det må beregnes større råte-skader som er skjult innkledd.
Krypkjeller er alltid en risikokonstruksjon. Det vil si at selv om det ikke er sett synlige skader kan det likevel ikke utelukkes at det er skjulte skader tilstede.

Erfaringer har vist at selv om ytterflater synes tilnærmet skadefri, kan det likevel være skader innunder yttersjiktet / overflatematerialer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Råte- eller soppskader i krypkjeller kan føre til svekket bæreevne og omfattende nedbrytning av konstruksjonen, samt dårlig inneklima.

• Det er viktig å avdekke omfang og årsak til skadene, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskade i bjelkelaget



Råteskade i bjelkelaget

Øya 13, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 5
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Tilstandsrapport



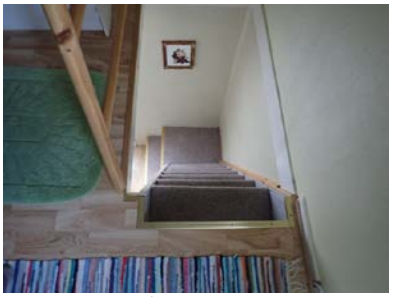
Råteskade i bjelkelaget og stubbeloft bord



Bratt trapp uten rekkverk og håndlist



Råteskade i Grunnmurs planken.



Bratt trapp uten rekkverk og håndlist

Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Øya 13, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 5
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel i himling.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er 10 mm fall mot sluk inne i dusjnisjen.
Øvrig er det flatt gulv.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

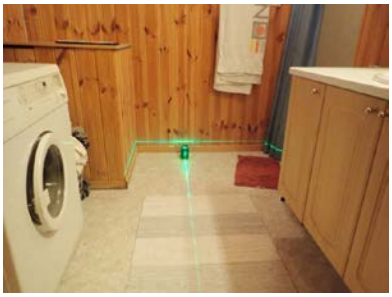
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

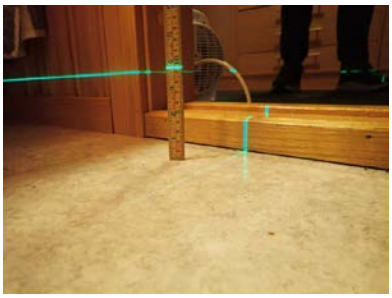
Det er etablert en oppbygging på gulvet på ca 5-6 cm mellom dusjnisjen og øvrig badgulv.
Gulvet utenfor dusjnisjen er i hovedsak flat. Det er ikke etablert sluk i gulvet utenfor dusjnisjen for avrenning av lekkasje vann.



Oppbygget kant mot dusjnisjen på ca 5-6 cm.



Gulvet forøvrig er flatt uten nevneverdig hellinger.



5 mm opp ved dør.
Det bør fuges mellom gulvbelegg og eik listen foran dørstokk.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er fra 5-12 mm inne i dusjnisjen.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er 21 år

Øya 13, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 5
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Tilstandsrapport

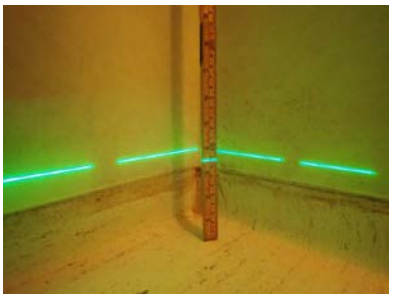
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
• Det er ikke avrenning av eks. vannlekkasje til sluk utenfor dusjnisjen.



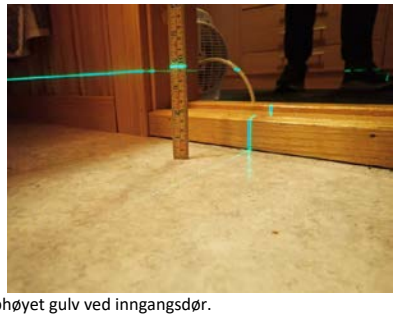
Sluk



Oppbygget kant mot dusjnisjen



Fall til sluk på 12 mm



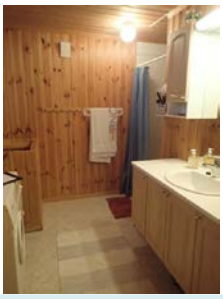
5 mm opphøyet gulv ved inngangsdør.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og 120 l vvb.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

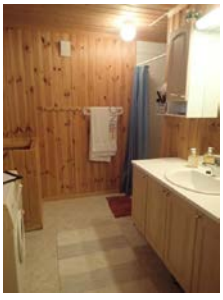
TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.
• Det anbefales å etablere bedre ventilasjon. Dette har stor betydning i forhold til fuktpåkjenning. Mekanisk ventilasjon er å foretrekke fordi den normalt trekker fuktig luft effektivt ut.



Klaffe ventil i vegg

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Øya 13, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 5
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende yttervegg konstruksjoner og vegg mot plank.
Det ble foretatt fuktsøk på gulv og vegger på badet - uten fuktindikering.
Tilstandsgrad er vurderes på bakgrunn av alder eller materialbruk.

Vurdering av avvik:

• Det er ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, påvist høyt/kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskade.

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomfør ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og rustfritt stål, samt komfyr og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

• Generell bruksslitt innredning. Kjøkkeninnredning av eldre type - slitt og ikke tidsmessig.

Det må påregnes å skifte innredningen

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende eller defekt avtrekk.

• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

• Det bør etableres tilluft til kjøkken

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ingen ventilator over komfyrplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av glødde kobberrør med plasthylse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

• Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør.

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen.

• Det anbefales å isolere rørene og forbedre ventilasjonen for å redusere kondensdannelse.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



Stoppekran i krypkjeller.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i PP plastrør.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Øya 13, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 5
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.

• Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre avløpsanlegget i henhold til gjeldende krav.

Manglende lufting medfører stor risiko for at vannlåser suges tomme når det spyles eks. vis ned i toalett.
Det må etableres forskriftsmessig lufting. Dette kan løses enten ved å føre avløpsstamme opp og over tak, eller ved å montere en godkjent innvendig Durgo-ventil på avløpsrøret.



Avløpsrør i krypkjeller

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk ventilasjon.

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.

At det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom betyr vanligvis at luftsirkulasjonen ikke er tilstrekkelig til å fjerne fukt, CO_2 eller partikler.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank er etablert i innebygget kasse på bad.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Konsekvens/tiltak

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

• Tilkoble el-anlegget direkte til bryter.

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

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

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år, men sjekkpunktene er likevel gjennomgått. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det er usikkert når el-anlegget ble første gang montert eller sist totalt etablert/rehabilitert.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Avvik:

• Det er synlig - ikke overdekt- el-kabel mellom betongdekke og bolig

• El. fordelingsskap montert på loftgang. Skapet har automatsikringer over 7 kurser og nyere måleravleser.
Boligen har åpen ledningsnett.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede.
Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Synlig utvendig el-kabel- Ikke tildekket.

• Fare for barn og voksne ved skade i kabelen.

• Kabelen må tildekkes.

• 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.

• El. fordelingsskap montert på loftgang. Skapet har automatsikringer over 7 kurser og nyere måleravleser.
Boligen har åpen ledningsnett.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede.
Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

• Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede.
Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

Øya 13, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 5
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Tilstandsrapport

Det opplyses av eier at det var el-kontroll av Arva for 2 år siden og det var ingen avvik på el-anlegget.
Utvendig el-kabel er åpen/synlig mellom betongdekke og stålbeslag på vegg.



El-skap



Kursfortegnelse



Åpen utvendig el-kabel. Må tildekkes for å unngå skader og at barn skjærer i kabelen.

⚠ Brannteknikske forhold

Vurdering av avvik:
• Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann fra loft.
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
• Stige på vegg bør monteres fra loftvindu.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Fuktsikringen er ukjent, og fra årstall er 1936.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
• Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er av betong. Fundamentet på fjell.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).
• Det er påvist setningsskader/ store riss/ sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere belastningen og sikre konstruksjonen.
• Skadene må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Øya 13, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 5
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Tilstandsrapport



Sprekker i grunnmuren



Sprekker i grunnmuren

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flatt til hellende terreng

Vurdering av avvik:

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

• Mangelfull fall fra grunnmuren gjelder på øvre side langs med tilbygget.

Konsekvens/tiltak

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



Terreng

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.

Konsekvens/tiltak

• Både vann -og avløpsledninger er av eldre dato (46 år)
Det må etableres stake-muligheter på avløpsrør.

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber og er installert i ca.1980.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

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

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

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Avvik:

• Det er synlig - ikke overdekt- el-kabel mellom betongdekke og bolig

• El. fordelingsskap montert på loftgang. Skapet har automatsikringer over 7 kurser og nyere måleravleser.
Boligen har åpen ledningsnett.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede.
Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

• Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann fra loft.

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Rekkverkshøyden er målt til 78 cm. Dagens krav til rekkverkshøyden er 100 vm.

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

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Synlig utvendig el-kabel- Ikke tildekket.

• Fare for barn og voksne ved skade i kabelen.

• Kabelen må tildekkes.

• 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.

• El. fordelingsskap montert på loftgang. Skapet har automatsikringer over 7 kurser og nyere måleravleser.
Boligen har åpen ledningsnett.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede.
Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

• Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede.
Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

• Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Stige på vegg bør monteres fra loftvindu.

Øya 13, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 5
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

65 m²/65 m²

Boligeiendom: Stue, Kjøkken, 2 Trapperom, Vindfang, Bad, Toalettrom, Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 400 000**

Markedsvurdering
Beskrevne eiendom gjelder Gnr 25 Bnr 150 i Gildeskål kommune.

Eiendommens totale areal er omtrent 156 kvm og er bebygd med eldre bolighus som benyttes som fritidsbolig..

Adkomst via felles gruset vei.

Tomten fremsto som gressgrodd ved boligen.

Eiendommen er plassert i område med eldre bebyggelse i nærhet til sjøen og Inndyr sentrum.

Boligen ble oppført i ca 1939, senere tilbygget og oppgradert i 2005. Boligen fremstår fra byggeår/til-byggeår på innvendige og utvendige flater.

Generell vedlikehold må påregnes - spesielt på utvendige flater.

Øya 13, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 5
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligeiendom

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 940 000
Sum teknisk verdi - Boligeiendom	Kr.		**1 500 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 500 000**

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.	180 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**180 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 700 000**

Øya 13, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 5
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

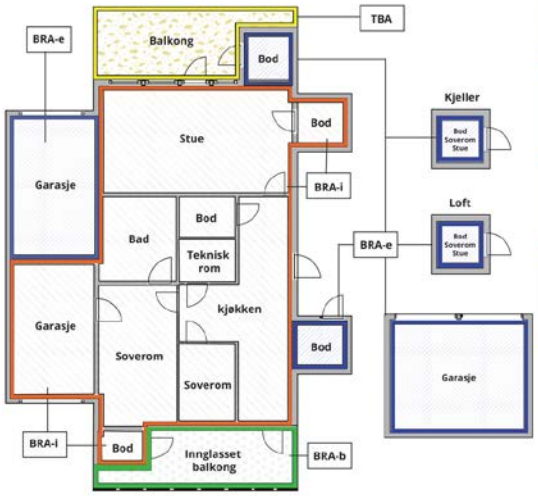
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Øya 13, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 5
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Arealer

Boligeiendom

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	46			46	18
Loft	19			19	
SUM	**65**				**18**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, trapperom, vindfang, bad, toalettrom		
Loft	Trapperom, 2 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tilbygget er ikke byggemeldt i Gildeskål kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Øya 13, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 5
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Torkjell Nilsen	Takstingeniør
	Asbjørn Ingebrigtsen	Rekvirent
	Jan Pettersen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1838 GILDESKÅL	25	58	0	0	1010.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øya 13

Hjemmelshaver
Eilertsen Bente Olavsdatter, Pedersen Erna Jensine, Pedersen Håvar, Pedersen Jan Ottar, Pedersen Mette, Sylta Svein Karl

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1838 GILDESKÅL	25	150	0	0	84.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øya 13

Hjemmelshaver
Eilertsen Bente Olavsdatter, Pedersen Erna Jensine, Pedersen Håvar, Pedersen Jan Ottar, Pedersen Mette, Sylta Svein Karl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i nær tilknytning til Inndyr sentrum som er kommunesentret i Gildeskål kommune. Eiendommen er beliggende i område med eldre bebyggelse i nærhet til sjøen.

Adkomstvei

Privat felles vei

Tilknytning vann

Kommunal tilknyttet vannforsyning

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Regulering

Boligformål

Om tomten

Hellende tomt opparbeid til plen ved boligen

Øya 13, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 5
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Øya 13, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 5
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av

Øya 13, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 5
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Forutsetninger

konstruksjonene.
Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at deler av konstruksjon var innkledd på befaringstidspunktet.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om råte, fuktskader, feil eller mangler, som han ikke kunne ha oppdaget under befaringen, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.
Opplysninger gitt av eier/rekvirent er dennes ansvar, og er ikke nærmere kontrollert av takstmannen.

Verditakst

Bolighus - brukes som fritidsbolig

Øya 11, 8140 INNDYR

GILDESKÅL kommune

gnr. 25, bnr. 58

Markedsverdi

250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 28.10.2026 **Oppdragsnr.:** 19092-1260 **Referansenummer:** HL2060

Foretak: BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen **Takstingeniør:** Torkjell Nilsen **Vår ref:** Øya 11

Gyldig rapport
28.10.2026

BoligTakst & BoligTest



Rapportansvarlig

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

Øya 11, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 58
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
33 m²/33 m²	Kr 250 000
Bolighus - brukes som fritidsbolig: Stue, Kjøkken, 2 Trapperom, Vindfang, Bod, Soverom *Andre bygg:* Uthus *Bruksareal andre bygg:* 16 m²	Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi		
Kr 470 000		
Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.		
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.		

Markedsverdi	**250 000**
Konklusjon markedsverdi	**250 000**

Markedsvurdering
Beskrevne eiendom gjelder Gnr 25 Bnr 58 i Gildeskål kommune.

Eiendommens totale areal er omtrent 916 kvm og er bebygd med eldre bolighus og uthus som benyttes som fritidsbolig..

Adkomst via felles gruset vei.

Tomten fremsto som gressgrodd ved boligen.

Eiendommen er plassert i område med eldre bebyggelse i nærhet til sjøen og Inndyr sentrum.

Boligen ble oppført i ca 1893, senere tilbygget - årstall ukjent.

Boligen fremstår fra byggeår på innvendige og utvendige flater.

Bolig med store renoverings behov - spesielt på utvendige flater.

Øya 11, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 58
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Bolighus - brukes som fritidsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 750 000
Sum teknisk verdi - Bolighus - brukes som fritidsbolig	Kr.		**200 000**
Uthus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**90 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**290 000**

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.	180 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**180 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**470 000**

Øya 11, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 58
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

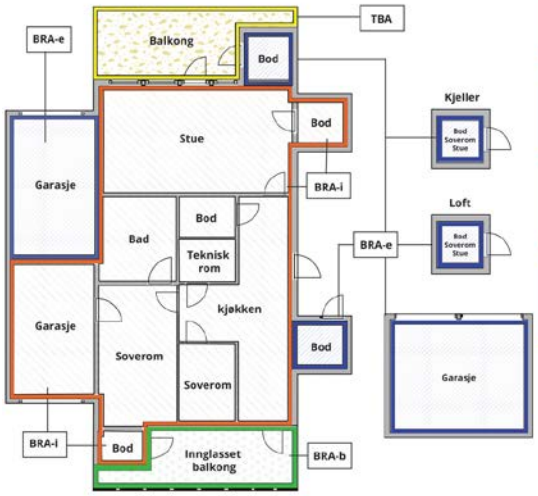
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Øya 11, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 58
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Arealer

Bolighus - brukes som fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	33			33	
Loft					
SUM	**33**				
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, trapperom, vindfang, bod		
Loft	2 soverom, gang/trapperom		

Kommentar

Loft er ikke medtatt i areal oppstillingen da loft ikke er målverdig pga. lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger. Eldre bolighus benyttes som anneks til boligen på nr. 13.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Øya 11, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 58
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Torkjell Nilsen	Takstingeniør
	Salten Eiendomsmegling AS	Rekvirent
	Jan Pedersen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1838 GILDESKÅL	25	58		0	1010.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øya 11

Hjemmelshaver
Eilertsen Bente Olavsdatter, Pedersen Erna Jensine, Pedersen Håvar, Pedersen Jan Ottar, Pedersen Mette, Sylta Svein Karl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende sentralt på Inndyr som også er kommunesentret for Gildeskål kommune.

Adkomstvei

Felles tilkomstvei fra kommunal vei.
Parkering på eiendommen.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Boligformål

Om tomten

Hellende fjellgrunn - opparbeid ved boligen.

Øya 11, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 58
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Bygninger på eiendommen

Bolighus - brukes som fritidsbolig



Anvendelse

Byggeår
1893

Kommentar
Eier

Standard
1.etg:
Kjøkken med belegg over gulvbord, malt panel på veggene, malt tak med synlige bjelker. 1-lags vindu - råteskadet, opprinnelig inngangsdør samt svartovn.
Trapperom med teppe på gulv, panelte vegger og malt tak. Bratt stigetrapp uten rekkverk og håndlist. Tidligere inngangsdør er defekt.
Stue med gulvbord, tapetserte vegger og malt i tak. 1.lags glass vindu fremstår som defekt pga. råteskader.

Vedlikehold
Boligen er 133 år og lite vedlikehold opp gjennom årene.
Store renoverings behov synes å være gjeldende - spesielt på utvendige flater og det må også beregne skader i tømmerkonstruksjon - spesielt i nedre del mot muren. Gjelder alle vinduer og dører.
Krypkjeller ble ikke kontrollert - ble oversett.
Eldre krypkjeller viser at slitasjegraden er fremskreden i et omfang der det er sjanser for skjulte skader / er skader. Dette er for øvrig helt normalt for denne type konstruksjon og alder.
Krypkjeller er en risikokonstruksjon. Det vil si at selv om det ikke er sett synlige skader kan det likevel ikke utelukkes at det er skjulte skader tilstede.
Erfaringer har vist at selv om ytterflater synes tilnærmet skadefri, kan det likevel være skader innunder yttersjiktet / overflatematerialer.

Boligens øvre side er etablert nært terreng

Bygningsstruktur
Boligen er oppført i tømmer i ca 1893 i en etasje og loft over natursteinsmur på fjellgrunn.
Senere er boligen tilbygget med vf og bod i enkel bindingsverk og fremstår fra byggeåret som ukledd.



Råteskadet bordkledning

Utvendige forhold
Boligen fremstår med utvendige råteskader i bordkledning og vindskier.
Store utvendige renoverings behov er gjeldende på samtlige vegg-flater, vindskier og taktekke.
Taktekke av eternittplater - etablert ca 1970

Øya 11, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 58
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ



Råteskadet bordkledning



Boligens øvre side er etablert nært terreng. Fare for råteskader i svillstokk.



Råteskader i vindskier, bæring av takutstikk og bordkledning



Boligens røst side er etablert nært terreng. Fare for råteskader i svillstokk.

Innvendige forhold
Innvendig fremstår boligen fra opprinnelig byggeår.
Boligen anses ikke som beboelig, men blir benyttet som anneks til boligen i nr. 13.
Det er ikke strøm, ikke innlagt vann og avløp.
Strømkabel for nødstrøm skal være ført fra bolig nr. 13.



Stue



Kjøkken



Soverom på loft - ikke målbart



Uinnredet loftrom - synlig fukt/råteskade i nedre konstruksjon

Tekniske installasjoner
Ingen tekniske installasjoner er etablert.

Kjøkken
Kjøkken fremstår fra byggeåretl



Kjøkken



Svartovn

Våtrom
Ikke våtrom

Uthus



Anvendelse
Redskapsbod

Byggeår **Kommentar**

Standard
Uthuset er oppført i enkel bindingsverk over natursteinsmur og søylefundamenter.
Saltak tekket med skiferstein på en side og stålplater på side 2.
Utvendig kledd med stående faspanel av nyere dato. en vegg av fra opprinnelig byggeår. Det er ikke etablert takrenner.
Inngang via labankdør. noe råteskadet innvendig gulvbord innenfor inngangsdør. Uthuset fremstår innvendig som ukledd på vegger og tak. Ikke etablert el-anlegg

Vedlikehold

Øya 11, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 58
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringenog etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstingeniøren bare de delene av bygningen som ersynlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstingeniøren ikke åpnetkonstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett,hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvisikke annet fremgår har takstingeniøren ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden harikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstingeniøren med mindre annet er oppgitt. Takstingeniørenundersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke entilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Verdi anbefaler atdu bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir enanalyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normaleforventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feileller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren forny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Takstøkonomen er ikke ansvarlig for mangler/tilbakeholdelse av opplysninger om råte, fuktskader, feil og mangler som han ikke kunne oppdage under befaringen som god skikk tilsier.

Tilleggsbygg(ene) har en enkel beskrivelse, de er ikke tilstandsvurdert, og at tilstandsvurdering i alle fall er et tilleggsprodukt.
Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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

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

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

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

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

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstingeniøren et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Verdi og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. For reservasjon kontaktitsupport@iverdi.no

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:Vendu samtykke

Takstingeniørenens rolle

Øya 11, 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 58
1838 GILDESKÅL

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Verditakstens avgrensninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen.

Nabolagsprofil

Øya 11

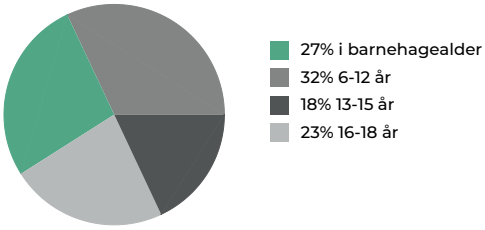
Offentlig transport

Inndyr	2 min
Linje 442	0.2 km
Bodø lufthavn	1 t 21 min

Skoler

Inndyr skole (1-10 kl.)	7 min
85 elever, 9 klasser	0.6 km
Meløy videregående skole Avdeling Inn...	7 min
37 elever, 3 klasser	0.7 km

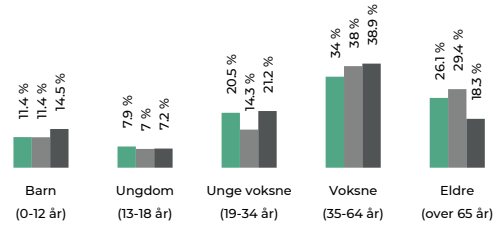
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Inndyr Nordre	342	221
Kommune: Gildeskål	1 894	1 106
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Inndyr barnehage (1-5 år)	6 min
43 barn	0.5 km

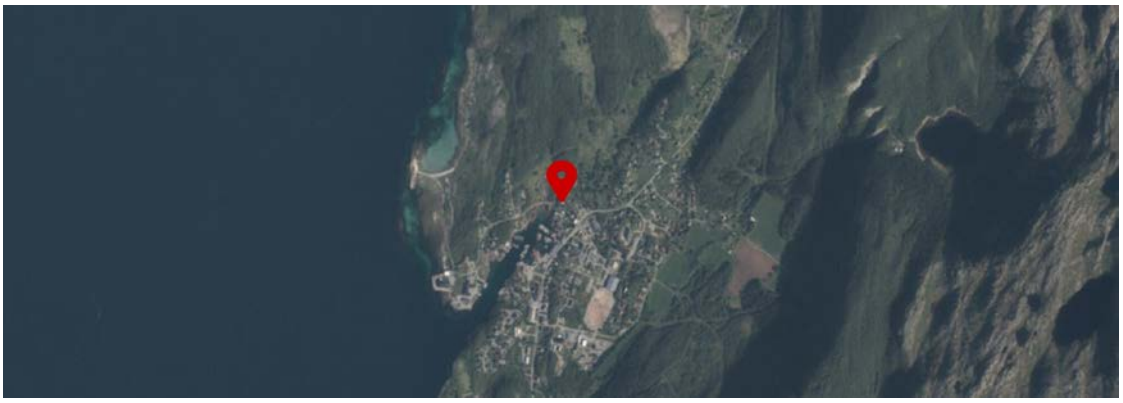
Dagligvare

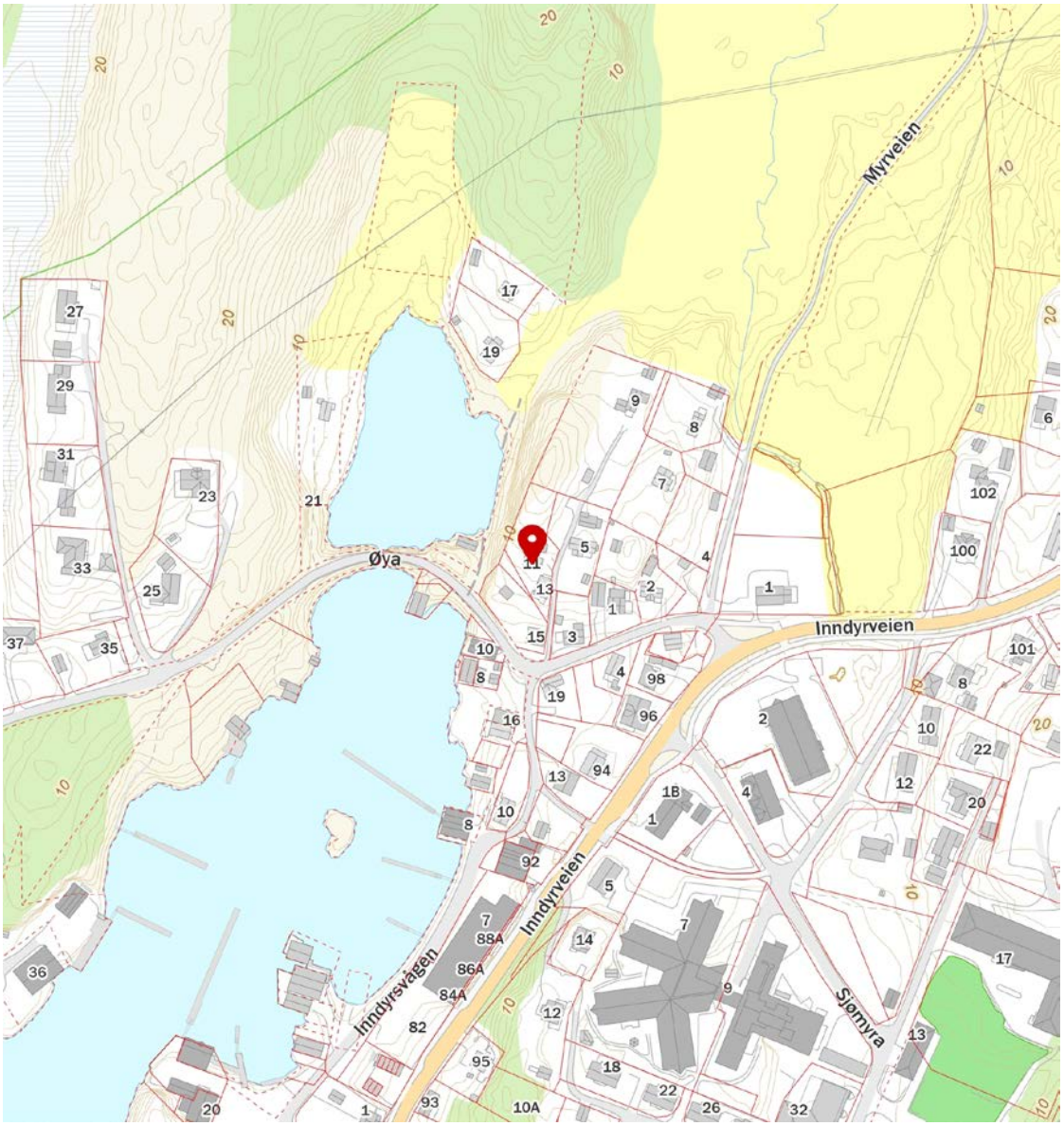
Coop Prix Inndyr	2 min
Post i butikk, PostNord	0.2 km

Sport

Inndyr	6 min
Ballspill, fotball	0.5 km
Inndyr barnehages lekeplass	6 min
Ballspill	0.5 km

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





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

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1838 - GILDESKÅL
Gårdsnummer:	25
Bruksnummer:	58

Utskriftsdato/klokkeslett:	25.09.2026 kl. 07:45
Produsert av:	Abdelraouf Ibrahim
Attestert av:	Gildeskål kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SOLHAUG
Etableringsdato:	17.06.1939
Skyld:	0,03
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 25 / 58	1 010,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		280666	EILERTSEN BENTE O	H0101	HAMMARN 12 8003 BODØ	1 / 10
Hjemmelshaver		231045	PEDERSEN ERNA JENSINE	H0202	Ragnar Schjølbergs vei 12 8010 BODØ	1 / 5
Hjemmelshaver		210372	PEDERSEN HÅVAR		Amtmann Theisens vei 11 8009 BODØ	1 / 10
Hjemmelshaver		150244	PEDERSEN JAN OTTAR		AMTMANN WORSØES GATE 43 8012 BODØ	1 / 5
Hjemmelshaver		101166	PEDERSEN METTE	H0101	Vestre Grønnåsen 10 8074 BODØ	1 / 5
Hjemmelshaver	Død	250652	SYLTA TOVE KARIN PEDERSEN			1 / 5

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		280666	EILERTSEN BENTE O	H0101	HAMMARN 12 8003 BODØ	
Eier registrert hos Skatteetaten		231045	PEDERSEN ERNA JENSINE	H0202	Ragnar Schjølbergs vei 12 8010 BODØ	
Eier registrert hos Skatteetaten		210372	PEDERSEN HÅVAR		Amtmann Theisens vei 11 8009 BODØ	
Eier registrert hos Skatteetaten		150244	PEDERSEN JAN OTTAR		AMTMANN WORSØES GATE 43 8012 BODØ	

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		101166	PEDERSEN METTE	H0101	Vestre Grønnåsen 10 8074 BODØ	
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	250652	SYLTA TOVE KARIN PEDERSEN			

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7435949	457716		1 010,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	17.06.1939				
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1838 - 25/12	0
Mottaker	1838 - 25/58	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	15.10.2019			1838thb	15.10.2019
Oppmålingsforretning	2019/327				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1838 - Mnr mangler	0
Berørt	1838 - 25/28	0
Berørt	1838 - 25/29	0
Berørt	1838 - 25/35	0
Berørt	1838 - 25/40	0
Berørt	1838 - 25/58	0
Berørt	1838 - 25/203	0
Berørt	1838 - 25/204	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	15.10.2019			1838thb	15.10.2019
Oppmålingsforretning	2019/327	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1838 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1838 - 25/12	0	
		Berørt	1838 - 25/58	0	
		Berørt	1838 - 25/147	0	
		Berørt	1838 - 25/150	0	
		Berørt	1838 - 25/203	0	
		Berørt	1838 - 25/204	0	

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	15.10.2019			1838thb	15.10.2019
Oppmålingsforretning	2019/327	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1838 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1838 - 25/12	0	
		Berørt	1838 - 25/58	0	
		Berørt	1838 - 25/147	0	
		Berørt	1838 - 25/150	0	
		Berørt	1838 - 25/203	0	
		Berørt	1838 - 25/204	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	15.10.2019			1838thb	15.10.2019
Oppmålingsforretning	2019/327				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1838 - Mnr mangler	0
Berørt	1838 - 25/28	0
Berørt	1838 - 25/29	0
Berørt	1838 - 25/35	0
Berørt	1838 - 25/40	0
Berørt	1838 - 25/58	0
Berørt	1838 - 25/150	0
Berørt	1838 - 25/203	0
Berørt	1838 - 25/204	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	15.10.2019			1838thb	15.10.2019
Oppmålingsforretning	2019/327				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1838 - Mnr mangler	0
Berørt	1838 - 25/28	0
Berørt	1838 - 25/29	0
Berørt	1838 - 25/35	0
Berørt	1838 - 25/40	0
Berørt	1838 - 25/58	0
Berørt	1838 - 25/150	0
Berørt	1838 - 25/203	0
Berørt	1838 - 25/204	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	15.10.2019			1838thb	15.10.2019
Oppmålingsforretning	2019/327				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1838 - Mnr mangler	0
Berørt	1838 - 25/28	0
Berørt	1838 - 25/29	0
Berørt	1838 - 25/35	0
Berørt	1838 - 25/40	0
Berørt	1838 - 25/58	0
Berørt	1838 - 25/150	0
Berørt	1838 - 25/203	0
Berørt	1838 - 25/204	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	11.10.2019			1838thb	15.10.2019
Oppmålingsforretning	2019/327				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1838 - Mnr mangler	0
Berørt	1838 - 25/12	0
Berørt	1838 - 25/58	0
Berørt	1838 - 25/147	0
Berørt	1838 - 25/150	0
Berørt	1838 - 25/203	0
Berørt	1838 - 25/204	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	08.01.2013			1838thb	08.01.2013
Oppmålingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1838 - Mnr mangler	0
Berørt	1838 - 25/12	0
Berørt	1838 - 25/33	0
Berørt	1838 - 25/58	0
Berørt	1838 - 25/147	0
Berørt	1838 - 25/150	0
Berørt	1838 - 125/1	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	04.05.2012	Tinglyst	29.09.2012	1838thb	16.05.2012
Oppmålingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1838 - 25/12	-528,7	
		Mottaker	1838 - 25/563	528,7	
		Berørt	1838 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1838 - Mnr vann mangler	0	
		Berørt	1838 - 25/11	0	
		Berørt	1838 - 25/13	0	
		Berørt	1838 - 25/30	0	
		Berørt	1838 - 25/32	0	
		Berørt	1838 - 25/34	0	
		Berørt	1838 - 25/35	0	
		Berørt	1838 - 25/40	0	
		Berørt	1838 - 25/58	0	
		Berørt	1838 - 25/147	0	
		Berørt	1838 - 25/203	0	
		Berørt	1838 - 25/242	0	
		Berørt	1838 - 25/243	0	
		Berørt	1838 - 25/294	0	
		Berørt	1838 - 25/326	0	
		Berørt	1838 - 25/360	0	
		Berørt	1838 - 25/420	0	
		Berørt	1838 - 25/562	0	
		Berørt	1838 - 125/1	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	04.05.2012	Tinglyst	29.09.2012	1838thb	16.05.2012
Oppmålingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1838 - 25/12	-444,2	
		Mottaker	1838 - 25/562	444,1	
		Berørt	1838 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1838 - Mnr vann mangler	0	
		Berørt	1838 - 25/11	0	
		Berørt	1838 - 25/13	0	
		Berørt	1838 - 25/30	0	
		Berørt	1838 - 25/32	0	
		Berørt	1838 - 25/34	0	
		Berørt	1838 - 25/35	0	
		Berørt	1838 - 25/40	0	
		Berørt	1838 - 25/58	0	
		Berørt	1838 - 25/147	0	
		Berørt	1838 - 25/203	0	
		Berørt	1838 - 25/242	0	
		Berørt	1838 - 25/243	0	
		Berørt	1838 - 25/294	0	
		Berørt	1838 - 25/326	0	
		Berørt	1838 - 25/360	0	
		Berørt	1838 - 25/420	0	
		Berørt	1838 - 125/1	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	04.05.2012			1838thb	16.05.2012
Oppmålingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1838 - Mnr mangler	0
Berørt	1838 - Mnr vann mangler	0
Berørt	1838 - 25/11	0
Berørt	1838 - 25/12	0
Berørt	1838 - 25/13	0
Berørt	1838 - 25/30	0
Berørt	1838 - 25/32	0
Berørt	1838 - 25/34	0
Berørt	1838 - 25/35	0
Berørt	1838 - 25/40	0
Berørt	1838 - 25/58	0
Berørt	1838 - 25/147	0
Berørt	1838 - 25/203	0
Berørt	1838 - 25/242	0
Berørt	1838 - 25/243	0
Berørt	1838 - 25/294	0
Berørt	1838 - 25/326	0
Berørt	1838 - 25/360	0
Berørt	1838 - 25/420	0
Berørt	1838 - 25/453	0
Berørt	1838 - 125/1	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	04.05.2012			1838thb	15.05.2012
Oppmålingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1838 - Mnr mangler	0
Berørt	1838 - 25/1	0
Berørt	1838 - 25/12	0
Berørt	1838 - 25/33	0
Berørt	1838 - 25/58	0
Berørt	1838 - 25/91	0
Berørt	1838 - 25/147	0
Berørt	1838 - 25/150	0
Berørt	1838 - 125/1	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Øya	38054	11			Grunnkrets	0104	Inndyr nordre	Nei
						Stemmekrets:	2	INNDYR	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10010601	Gildeskål	
				7435944	457716	Postnr.område:	8140	INNDYR	
						Tettsted:	7671	Inndyr	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Øya	38054	13			Grunnkrets	0104	Inndyr nordre	Nei
						Stemmekrets:	2	INNDYR	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10010601	Gildeskål	
				7435931	457722	Postnr.område:	8140	INNDYR	
						Tettsted:	7671	Inndyr	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	188 664 024	Bebygd areal:	47,4	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	31	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7435944 Øst: 457716	Bruksareal totalt:	31			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Helårsb.benyttes som fritidsb.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	31	0	31	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
38054 Øya 11	H0101	Fritidsbolig	31	0		0	0	25/58

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1838-0104-041	VÅNINGSHUS, SOLHAUG.

Bygningsnr:	188 664 032	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	16	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7435951 Øst: 457721	Bruksareal totalt:	16	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	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	16	16	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	25/58

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1838-0104-042	ELDHUS, SOLHAUG.

Bygningsnr:	300 033 570	Bebygd areal:	52,1	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	59	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7435931 Øst: 457722	Bruksareal totalt:	59			Tatt i bruk:	15.12.2008
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Helårsb.benyttes som fritidsb.	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	0	14	14	0	0	0
H01	0	0	45	45	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Fritidsbolig	0	0		0	0	25/58

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 188 664 016
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7435945 Øst: 457704
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 0
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 0
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0
Ant. etasjer: 0
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:
Bygning revet/brent:

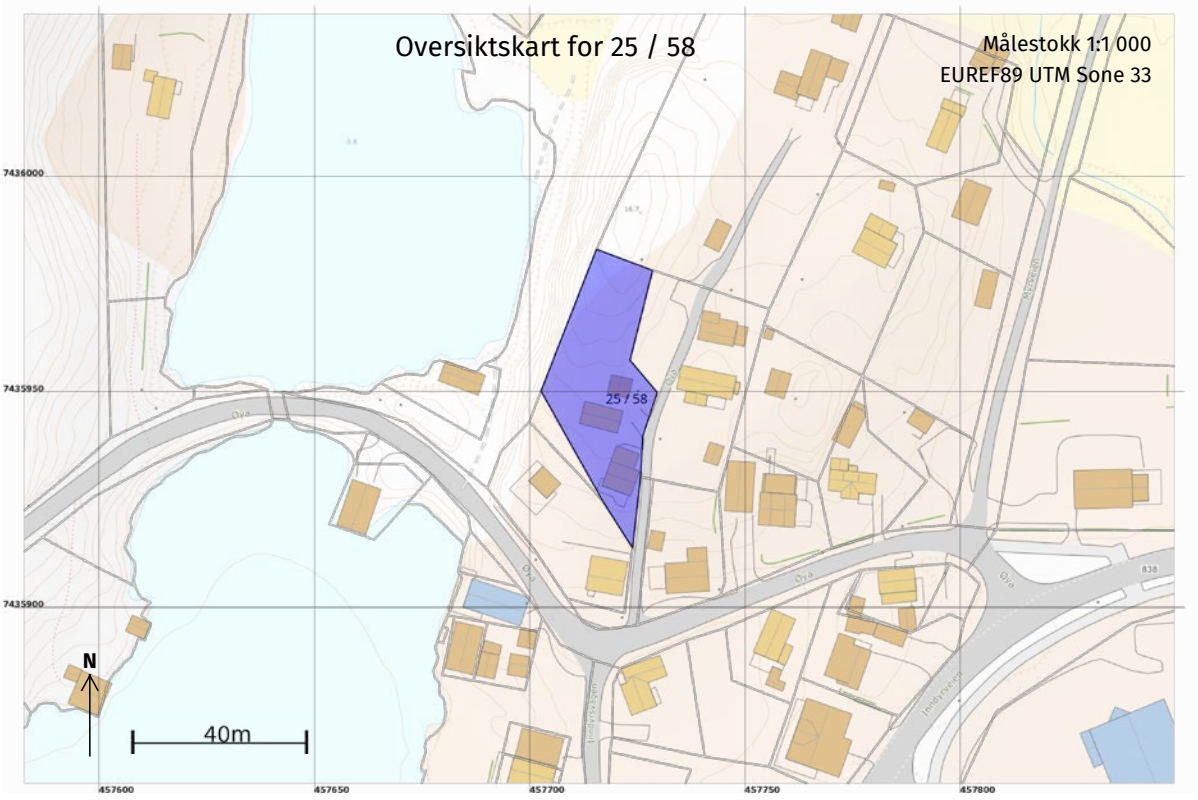
Bruksenheter

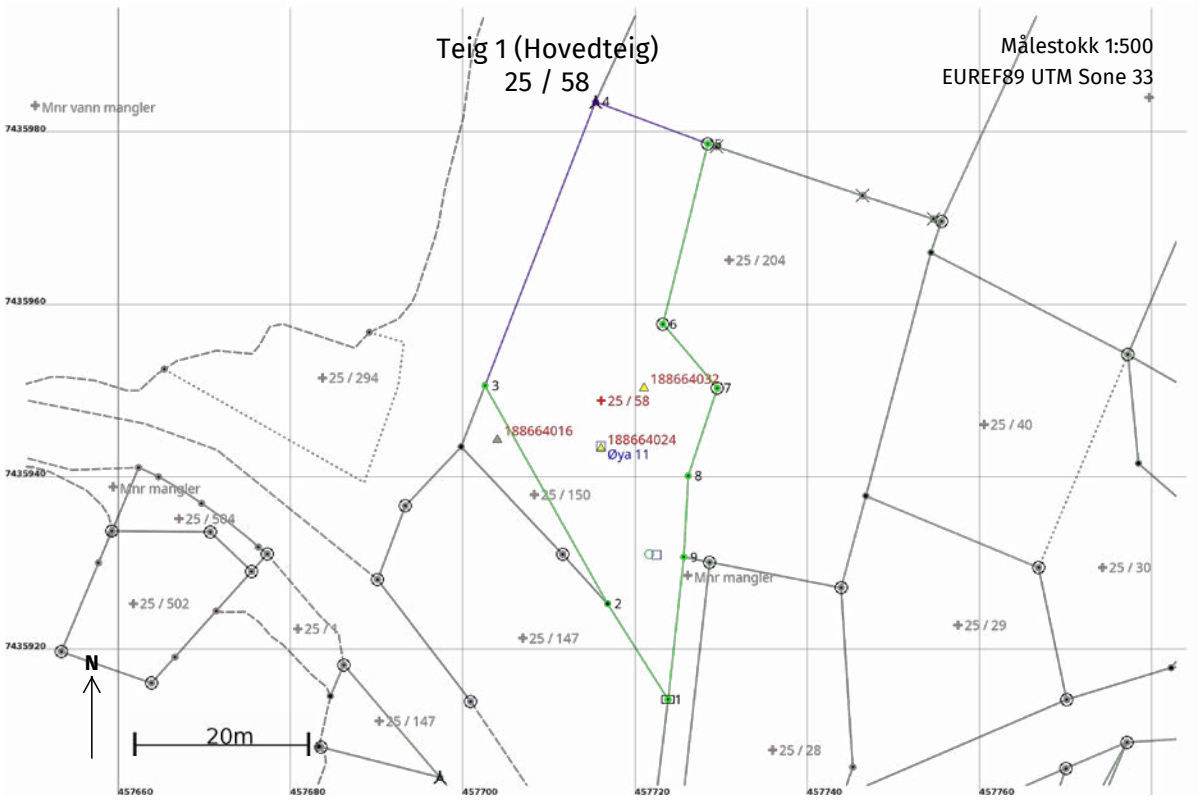
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	25/58

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1838-0104-043	UTHUS, SOLHAUG.


Oversiktskart for 25 / 58
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
25 / 58
N
40m
7436000
7435950
7435900
457600
457650
457700
457750
457800


Teig 1 (Hovedteig)
25 / 58
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
Mnr vann mangler
7435980
7435960
7435940
7435920
457660
457680
457700
457720
457740
457760
25 / 204
25 / 294
25 / 58
188664032
188664016
188664024
Øya 11
25 / 40
25 / 150
Mnr mangler
25 / 584
25 / 502
25 / 1
25 / 147
25 / 30
25 / 29
25 / 28
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 1 010,3 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7435949 **Øst:** 457716

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7435914,62	457723,80	Jord 13,14	Stein eller røys	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7435925,73	457716,78	Jord 29,00	Gjerdestolpe	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7435951,00	457702,56	Jord 35,29	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7435983,87	457715,40	13,90	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	7435979,00	457728,42	Fjell 21,53	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	7435958,12	457723,20	Fjell 9,74	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	7435950,70	457729,52	Fjell 10,71	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	7435940,54	457726,13	9,42	Vegkant	69 Beregnet	10	
9	7435931,13	457725,62	16,62	Vegkant	69 Beregnet	10	

Egenregistrerte opplysninger

Opplysningene er registrert av nåværende eller tidligere rettighetshaver.

Øya 11-H0101 Bygningsnummer: 188664024

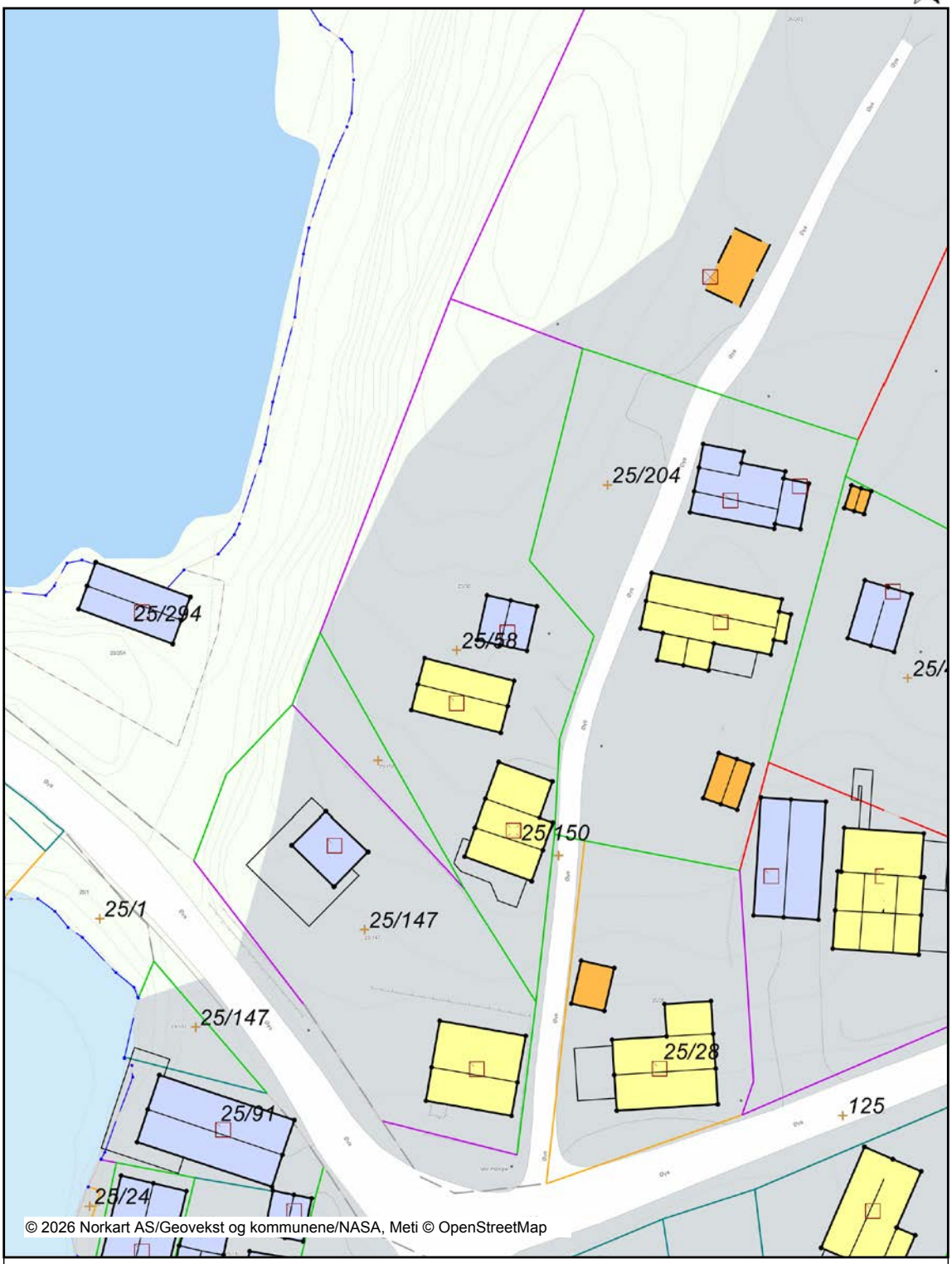
	Egenregistrerte data	Gyldig fra-til	Kilde	Dato registrert
Energikilde	Biobrensel	-	Ikke aktuelt	16.09.2026

	Elektrisitet	-	Ikke aktuelt	16.09.2026
Oppvarming	Annen oppvarming	-	Ikke aktuelt	16.09.2026
	Elektrisk	-	Ikke aktuelt	16.09.2026
Avløp	Offentlig kloakk	-	Ikke aktuelt	16.09.2026
Vannforsyning	Offentlig vannverk	-	Ikke aktuelt	16.09.2026

H0101				Bygningsnummer: 300033570
	Egenregistrerte data	**Gyldig fra-til**	**Kilde**	**Dato registrert**
Oppvarming	Ingen oppvarming	-	Ikke aktuelt	16.09.2026
Avløp	Ingen kloakk	-	Ikke aktuelt	16.09.2026
Vannforsyning	Ikke innlagt vann	-	Ikke aktuelt	16.09.2026

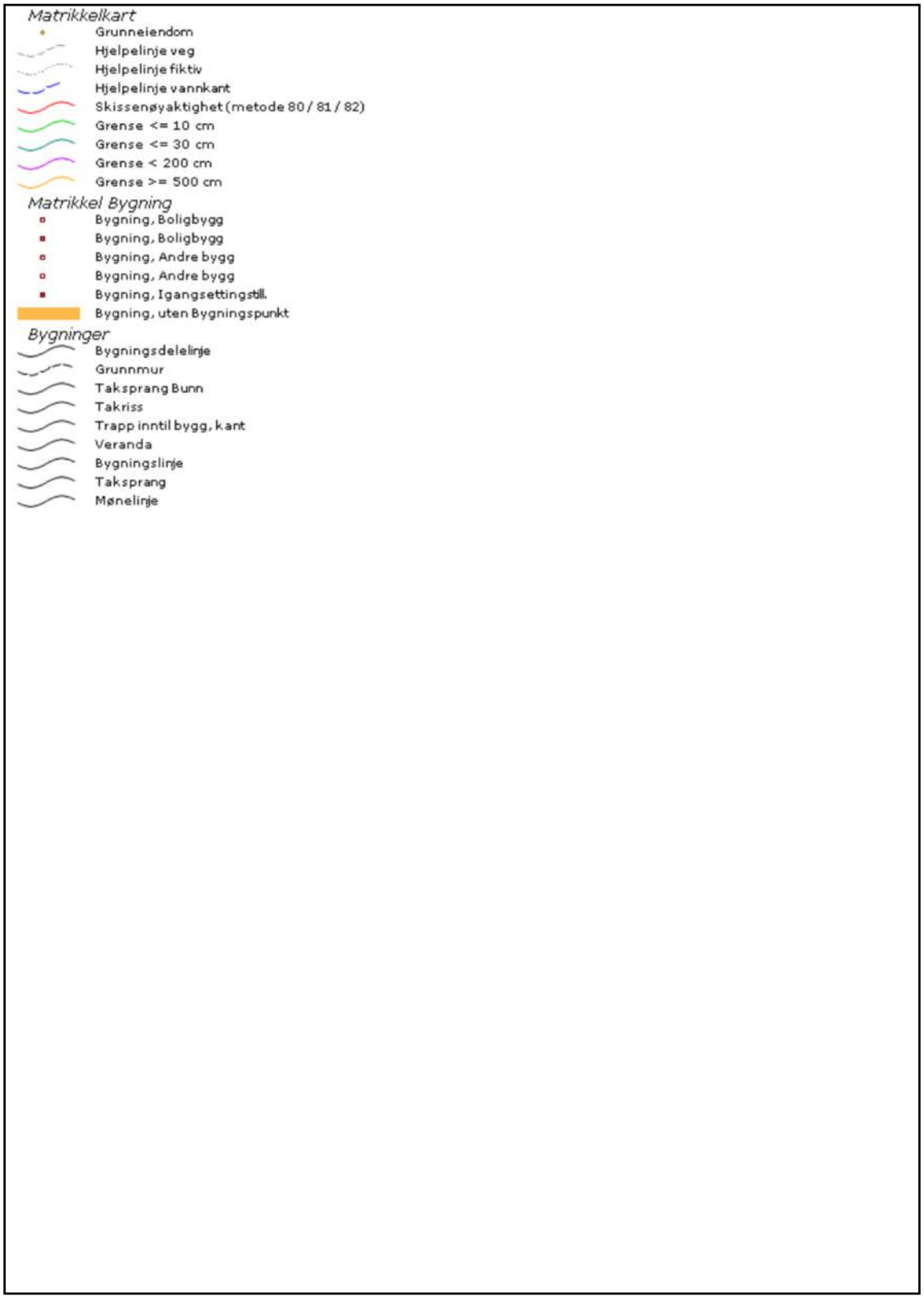
25/58

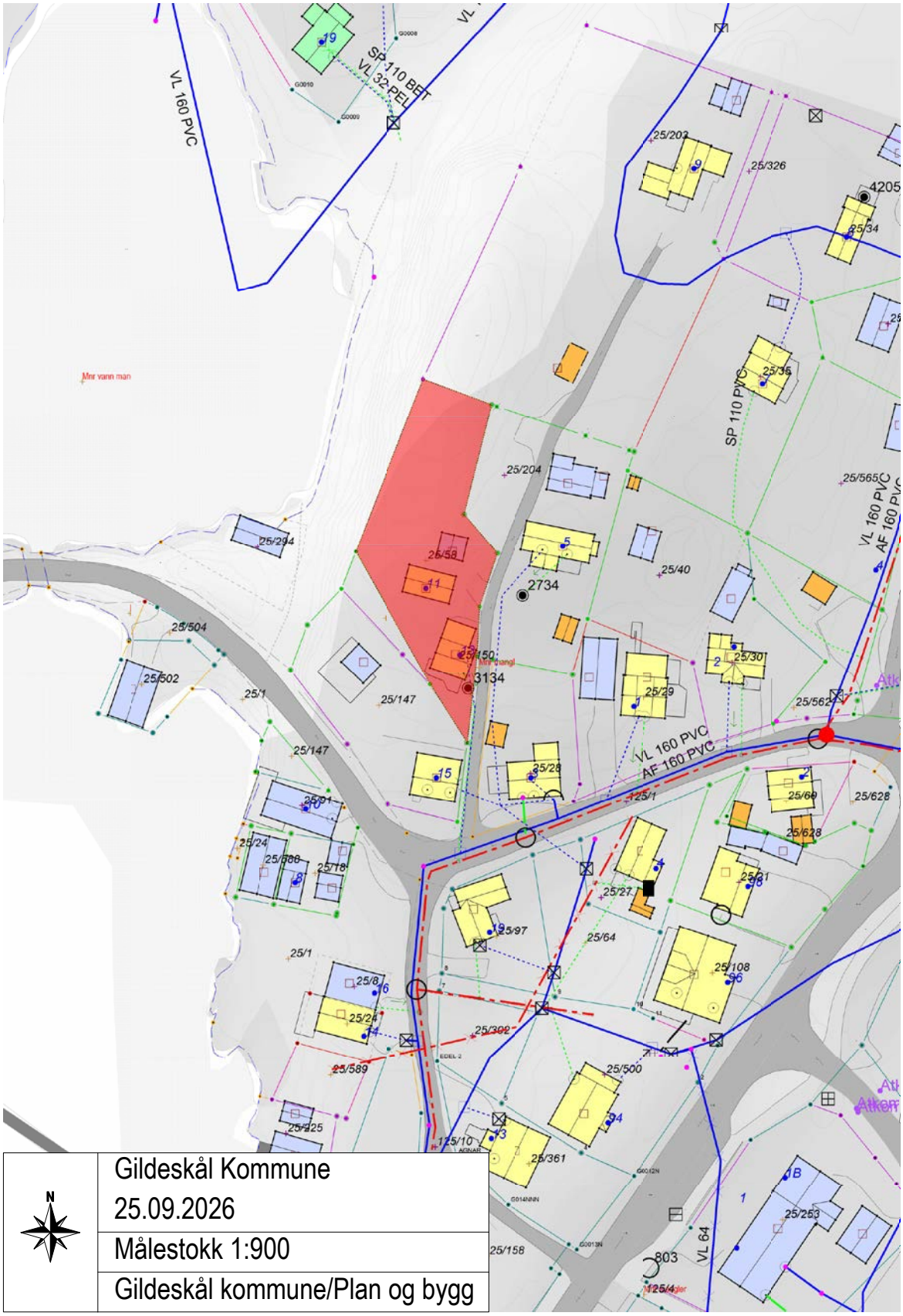
Dato: 25.09.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring





N	Gildeskål Kommune 25.09.2026
	Målestokk 1:900
	Gildeskål kommune/Plan og bygg

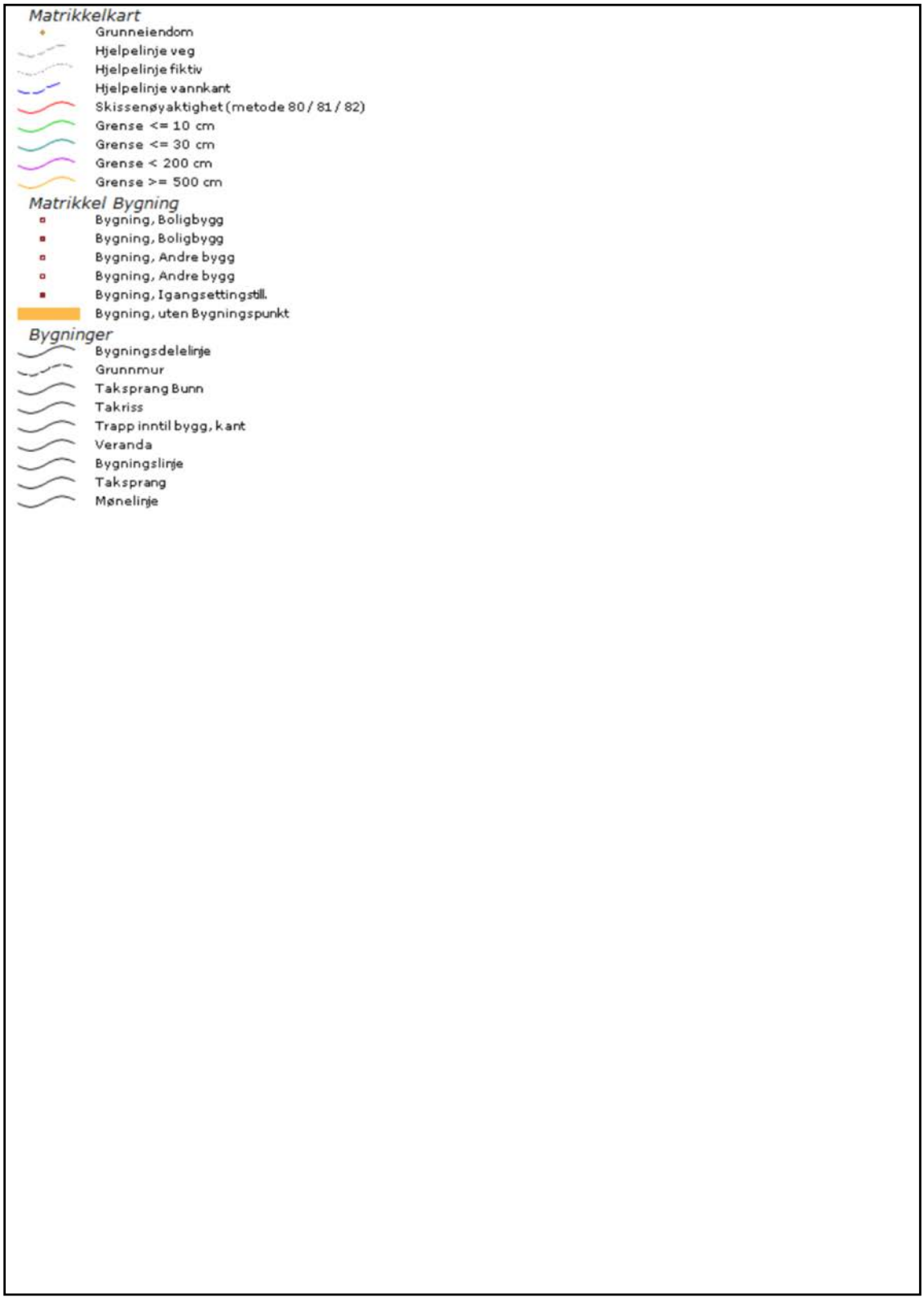
25/58

Dato: 25.09.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



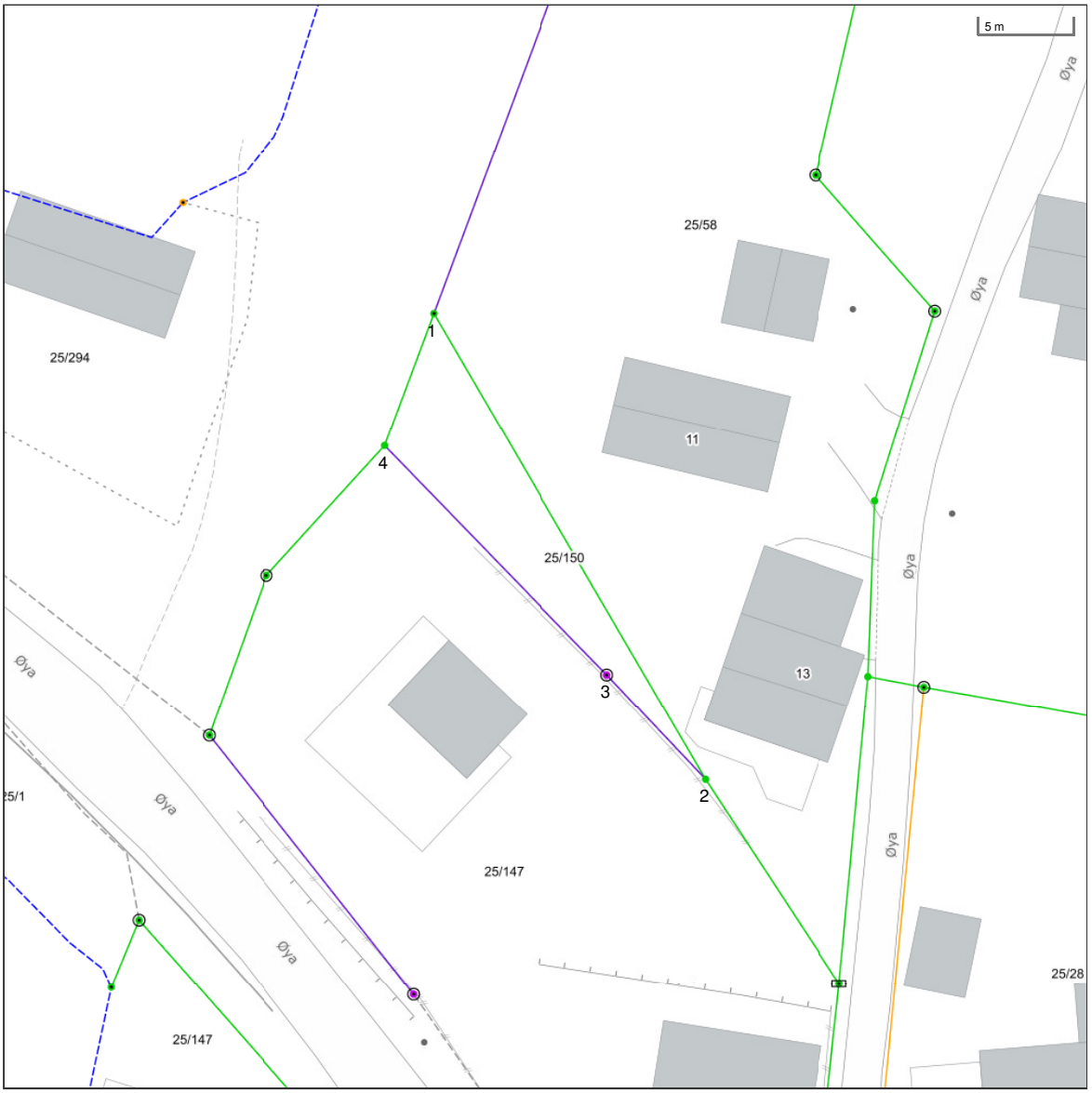
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 23.09.2026

Eiendomskart for eiendom 1838 - 25/150//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	84,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7435938,362648588	**Øst**	457708,28599999996	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7435950,99929718	457702,555330619	10 cm	Jord (JO)	Ukjent (97)	7,60	
2	7435925,726	457716,783	10 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	29,00	
3	7435931,44	457711,57	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,73	
4	7435943,92	457699,789	10 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	17,16	

notar.no

ui.page_selector

Nr. 1120/1939. Dbf. 17/6-39.

Nr. 859 a

SEM & STENERSEN ¾ OSLO
12—35.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboken.

Skylddelingsforretning

1ter dag den 30 c Mai 1939 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Indyr g.nr. 25. br.nr. 12. av skyld mark 2.67 i Gildeskål herred. Forretningen er forlangt av Tormod Danielsen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har ~~følgende~~ alle gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte:[3]) Gårdbruker Tormod Danielsen og Gårdbruker Otto Pedersen. Tilstødende nabo Laura Ellingsen var varslet men å avgi møte

Mennene valgte til formann Olai Forsdal

Over de ½ del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse.**[4])

Den fraskilte tomt er utskilt av hovedbrukets vestre del av sandhaugen og begrenses således.

Tomten er skilt fra hovedbruket med en linje som begynner i X i stor fordfast stein ved grensen av bnr. 1 og går 16 ½ meter langs en tidligere utlagt driftsvei til X i berg, derfra 28 m. til X i berg, derfra

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing medmindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av ¹⁄₆ 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil uttøre mitt hverv som skjønnsmann samvittighetsfullt og efter beste overbevisning. den 19
N N.»

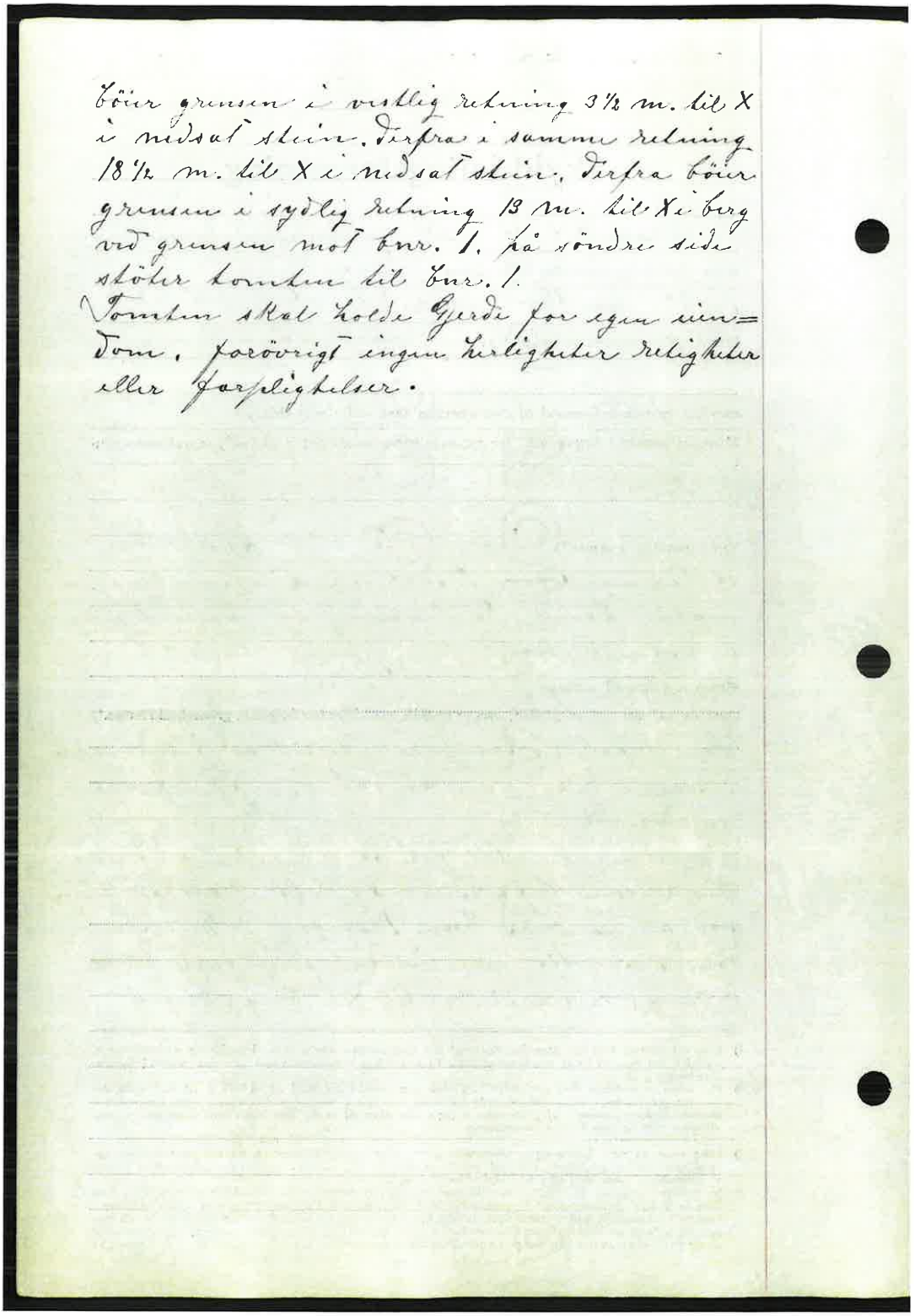
[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

{}

Informasjon om cookies
Nasjonalarkivet bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til

ui.page_selector



Böer grensen i vestlig retning 3½ m. til X i nedsat stein. Derfra i samme retning 18½ m. til X i nedsat stein. Derfra böer grensen i sydlig retning 13 m. til X i berg ved grensen mot bnr. 1, på söndre side stöter tomten til bnr. 1.

Tomten skal holde gjerde for egen regning.

Forövrigt ingen særlige rettigheter eller forpligtelser.

{}

notar.no

ui.page_selector

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? Ja

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Ja

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? Den fraskilte tomt er bebygget

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarken kan benyttes i fellesskap av idet vi har funnet vidtgående deling utjenlig.[1])~~

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til 0.03

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2.04

Den fraskilte del er gitt bruksnavn[2]) Solhaug

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])
Omkostningene bæres av Kjøperen

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov. av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).
[3]) Hvis det ikke oplyses eller ira noen av partene påstnes å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellem partene.

{}

ui.page_selector

Pantebok for Salten sorenskriveri 1938-1939, Astaref: AV/SAT-A-4578/1/2/2C

Partene blev gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at Olai Forsdal skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Olai Forsdal Bernh. Stokbroveik. Sign.
Ottelius Olsen. Sign.

Antatt til tinglysing 17 juni 1939
By Retsplass

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. br.nr.

{}

Informasjon om cookies
Nasjonalarkivet bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til

notar.no

ui.page_selector

Nr. 1421/1942. Dbf. 31. august 1942.

T. skj. jnr. 02153 1941

S k j ø t e .

Underskrevne Tormod Danielsen, født 8/9 1893 og hustru Signy f. Madsen, født 13/2 1906, skjøter herved og overdrar til Otto Pedersen, født 19/10 1873, en tomt som ved skylddelings= forretning den 30/5 1939 har fått til matrikkelskyld mark 0.02 og bruksnavnet Solhaug, og brnr.58, gnr.25 i Gildeskål.

Kjøpesummen 350 - tre hundrede og femti - kroner er ordnet etter avtale.

Inndyr den 24.februar 1941.

Tormod Danielsen Signy Danielsen

At Tormod Danielsen og hustru Signe Danielsen har underteg= net dette skjøte i vårt nærvær og at de er over 21 år bevitnes herved. Olaf A. Pedersen Ludvig Rasch

Undertegnede eiere av brnr.1, 2, 3, 6, 7, 9, 10, 12, 45 og 53 av Inndyr, gnr.25 i Gildeskål gir herved avkall på den rett vi har til torvtak i tomten Solhaug, brnr.58 av gnr.25 i Gildeskål - gitt oss ved utskiftningsforretning av 25 mai år 1861. idet vår rett er innløst av Otto Pedersen med ½ part, kr.175.00 av kjøpesummen, hvorav vi har mottatt vår andel etter matrikkelskyld. Kristian Kristensen

Inndyr den 24.februar 1941.

Tormod Danielsen Einar Eilertsen

Konrad Larsen Jens Klip.

Laura Ellingsen Alfred Karlsen

Sofus Danielsen Hanna Hansen

Torlaf Hansen Helga Danielsen

Sigrid Eilertsen

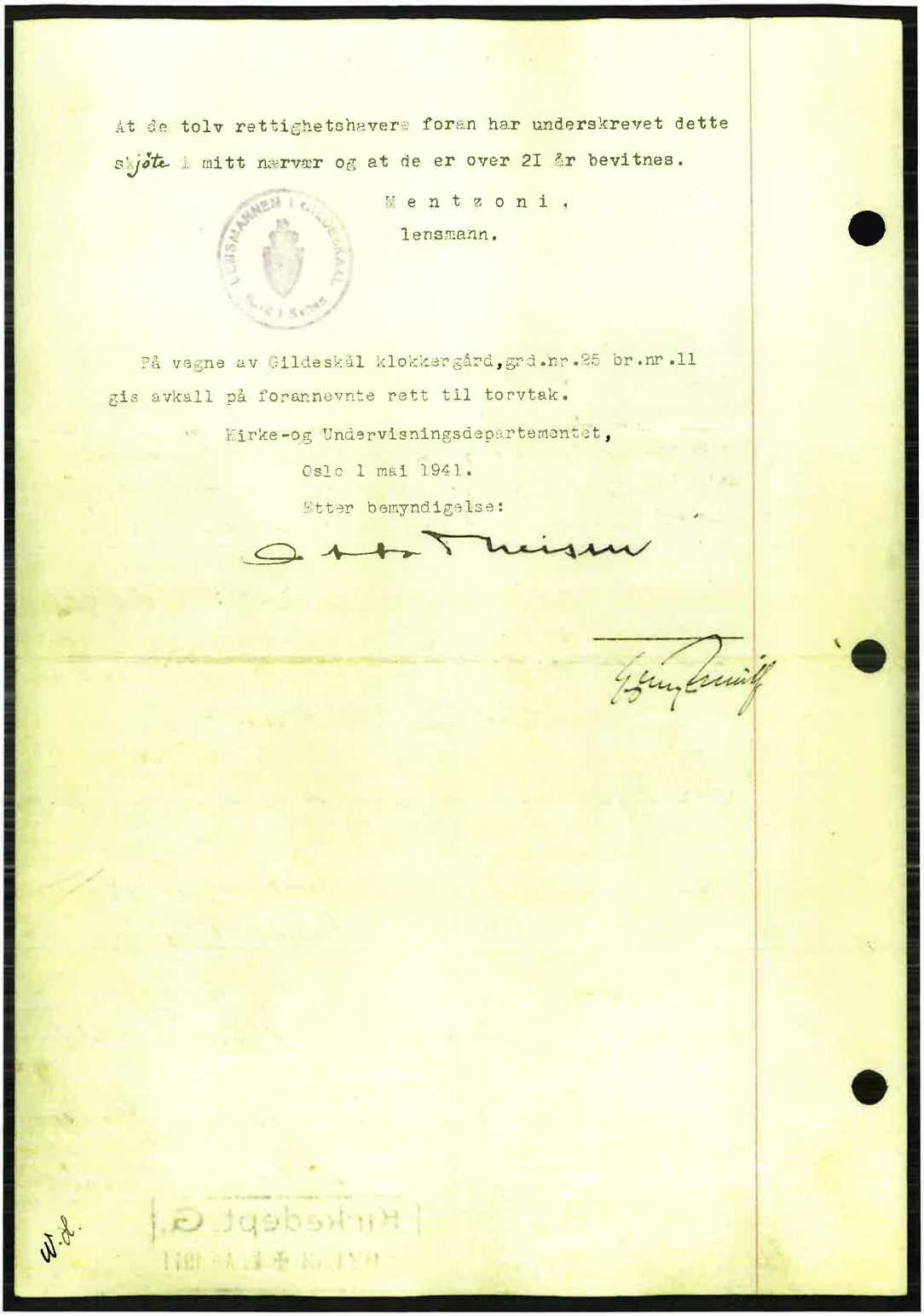
Kirkedept. G. Jnr 02153 27 APR 1941

H. ST. Jnr. 682/41. 1082/41 1493/41

Informasjon om cookies
Nasjonalarkivet bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til

ui.page_selector

Pantebok for Salten sorenskriveri 1942-1943, Astaref: AV/SAT-A-4578/1/2/2C



At de tolv rettighetshavere foran har underskrevet dette skjøte i mitt nærvær og at de er over 21 år bevitnes.

M e n t z o n i ,
lensmann.

På vegne av Gildeskål klokkergård, grd.nr.25 br.nr.11 gis avkall på forannevnte rett til torvtak.

Kirke-og Undervisningsdepartementet,
Oslo 1 mai 1941.
Etter bemyndigelse:

{}

Informasjon om cookies
Nasjonalarkivet bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til

Lukk



Utskriftsdato: 23.09.2026

Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ

Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1838	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	58	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	251780470	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	300033570	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1. etg	Lukket ildsted	Jøtul AS	Jøtul F 3

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		29.07.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 251780470

BruksenhetId	141914443	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	188664024	**Bruksenhetsnummer**	H0101

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Øya 11, 8140 INNDYR

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 141914443

BruksenhetId	141914510	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	188664032	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 141914510.

BruksenhetId	141914509	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	188664016	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 141914509.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1838-25/58, Øya 11, 8140 INNDYR

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	14.09.2026	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.09.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	14.09.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

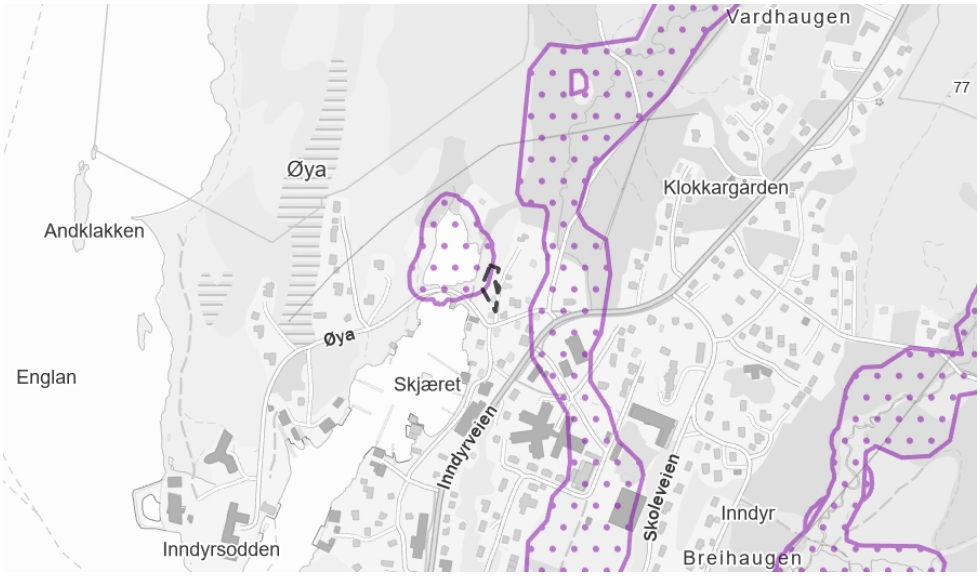
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.64 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.43 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.58 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	2.2 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.09.2026	Ikke funnet	0.24 km
Kvikkleire	14.09.2026	Ikke funnet	0.07 km
Skredfaresoner	14.09.2026	Ikke funnet	21.4 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	0 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	19.7 km

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

ambita

Flomfaresoner

Sist sjekket:	14.09.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

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

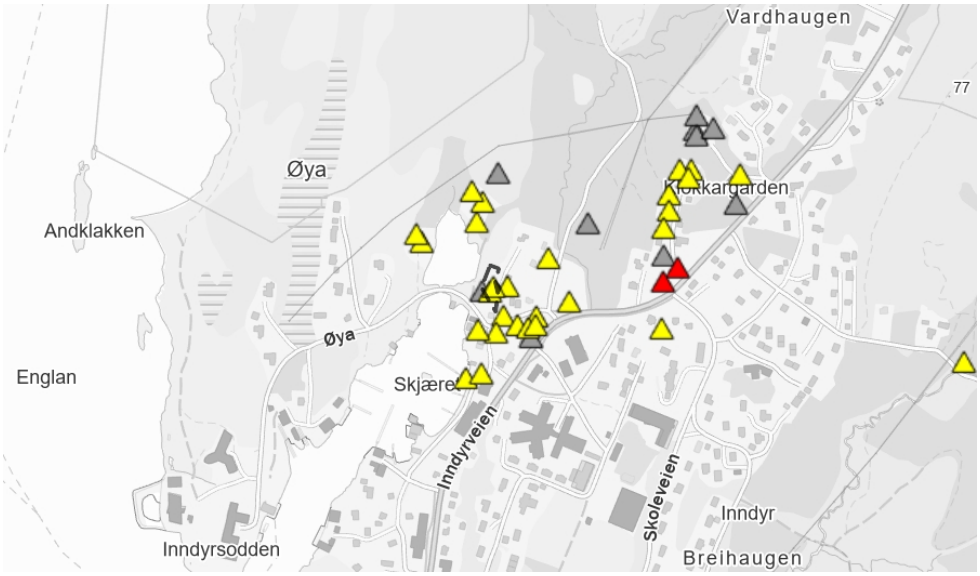
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	14.09.2026	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt Annet SEFRAK-bygg Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

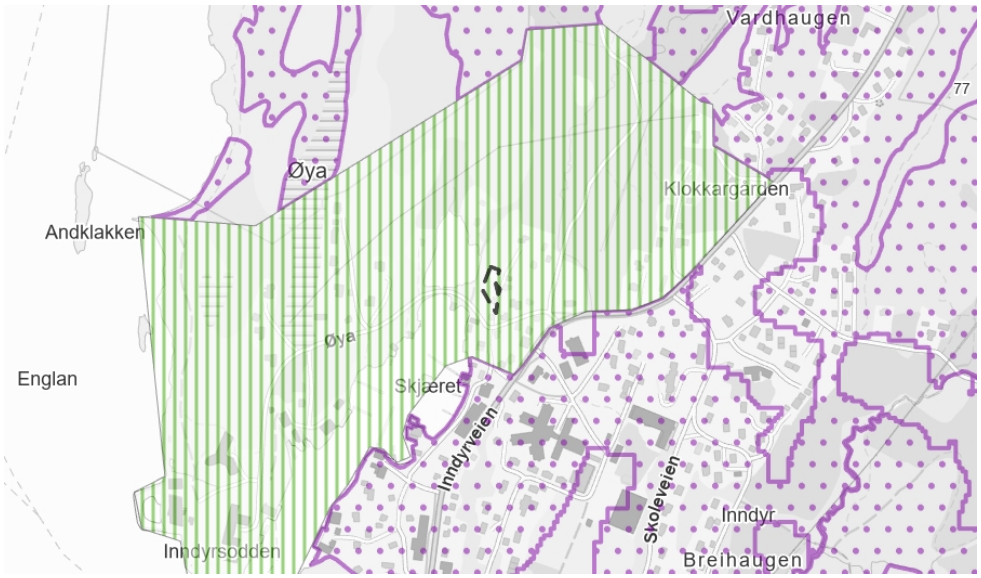
Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	14.09.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

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

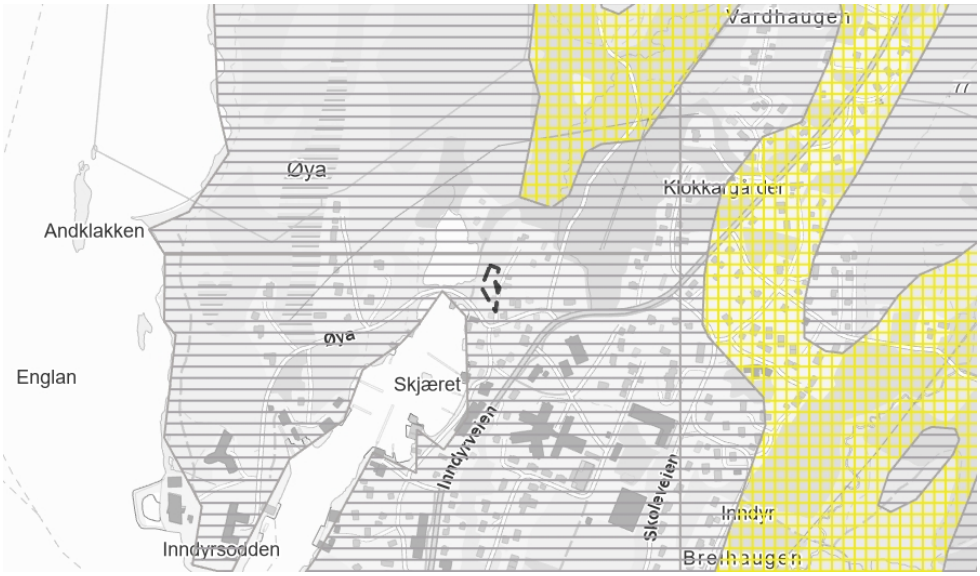
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	14.09.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

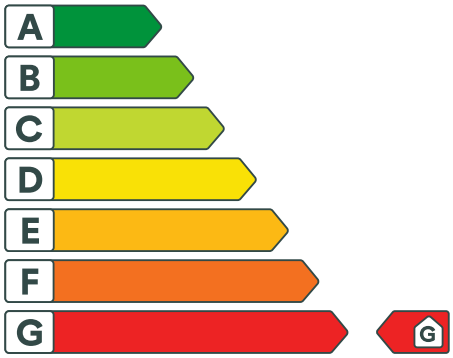
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

enova

Energiattest



Adresse **Øya 11, 8140 INNDYR**	
Dato for energimerking **28.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-375338**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **188664024**
Gårdsnummer **25**	Bruksnummer **58**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **655,32**

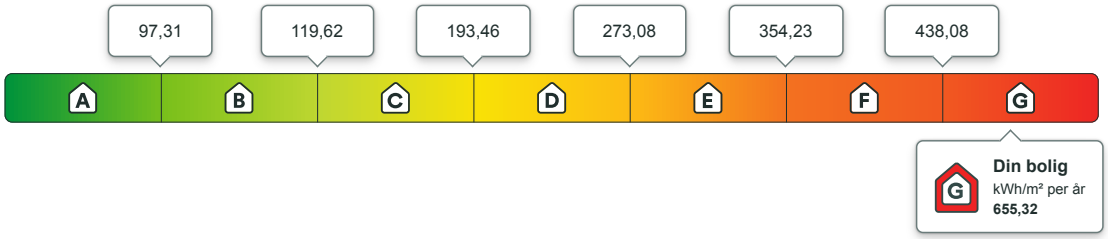
Øya 11, 8140 INNDYR

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
49 566,99	**762,57**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Øya 11, 8140 INNDYR

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Øya 11, 8140 INNDYR

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: 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 7: 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. Montér 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 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: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte 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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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.



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 7-0026/26

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel Øya 11, 8140 Inndyr - gnr. 25, bnr. 58 og gnr. 25 bnr. 150 i Gildeskål kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

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

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

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

Feil og mangler, heftelser m.m.
Vær nøye når du besiktiger eiendommen, og ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.
Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

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

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.
Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.
Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

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

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

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f eks skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.
Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.
Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraksdokumentet.

Oppgjør og overtakelse

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

Forsikring

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

Saksøktes fraflytting

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

Skjøte

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

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

Notater

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar