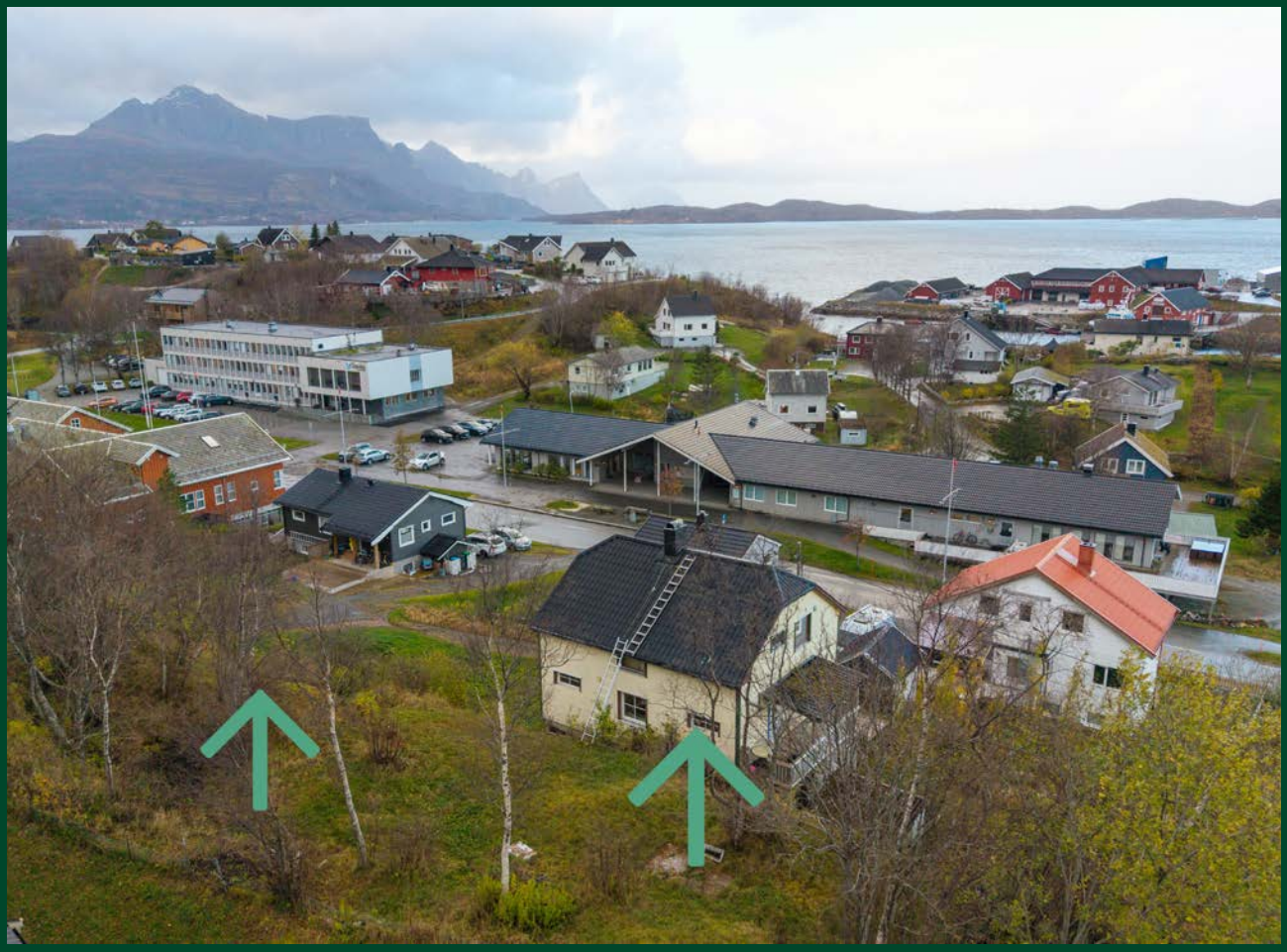
notar



INNDYRVEIEN 83 . 8140 INNDYR - Bolig med Gnr. 25 bnr. 81 samt ubebyget tomteparsell med gnr. 25 bnr. 200

Rimelig enebolig over 2 etasjer +kjeller. Oppussingsobjekt 2

Enebolig | BRA-i/BRA Total 141/141 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 1 538 590,-

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

Vi kjenner dem alle.





Rimelig enebolig over 2 etasjer +kjeller.
Ligger på et høydedrag i sentrum av Inndyr
med flott utsikt. Oppussingsobjekt





Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	14
Bilder	18
Ditt nye nabolag	24
Om eiendommen	27
Vedlegg	44

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.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Inndyrveien 83, 8140 INNDYR
Prisantydning	Kr 1 500 000,-
Omkostninger	Kr 38 590,-
Totalpris	Kr 1 538 590,-
BRA-i/BRA Total	141/141 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1947
Soverom	2
Etasje	2





Din megler



Asbjørn Ingebrigtsen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

aei@notar.no
962 04 500

Asbjørn er utdannet eiendomsmegler ved Høgskolen i Bodø og har jobbet som eiendomsmegler i over 27 år. Gjennom disse årene har han tilegnet seg bred erfaring innenfor eiendomsmegling i hele Salten.

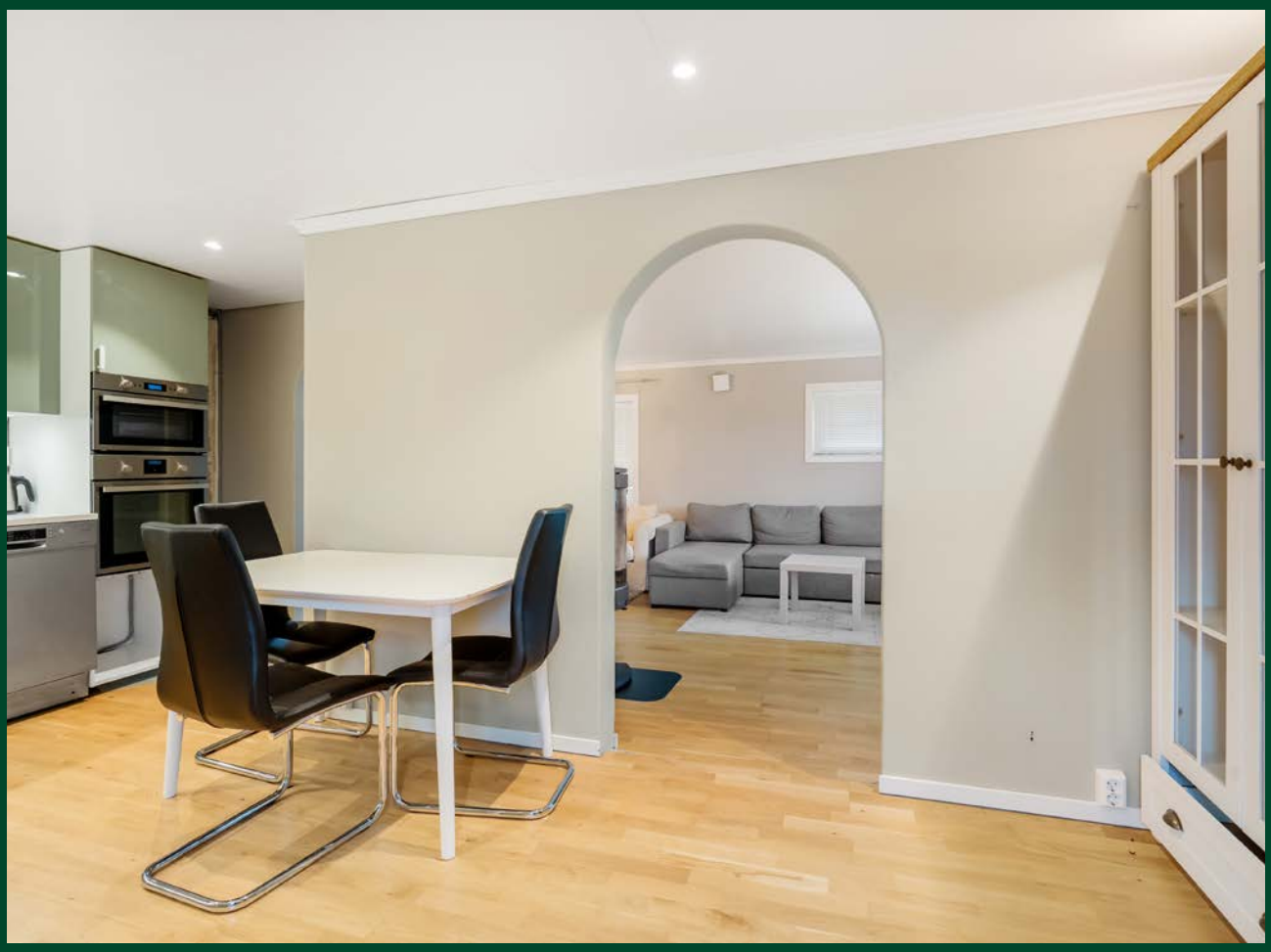
Asbjørns erfaring er fra salg av bolig, leiligheter, hytte/ fritidsboliger, tomter, næring, småbruk og prosjekter. I tillegg har han solgt eiendommer for både kommuner og forsvaret. Asbjørns gode egenskaper er at han har meget god lokal kunnskap og erfaring, ervervet gjennom mange år. I tillegg er han opptatt av at både selger og kjøper skal føle at de er godt ivaretatt under både salgs og kjøpsprosessen.

I fritiden liker han meget godt å bevege seg i vår storslåtte natur her nord. Trives med fotturer i både skog og fjell.

Som eiendomsmegler i Notar har vi tilgang til kunnskapsrike og dyktige kollegaer. Sammen gjør vi hverandre gode til det beste for våre kunder, nemlig deg. Vi setter kvalitet foran mengde. Du som kunde er vår viktigste ressurs, og din fornøydhet er vår beste reklame. Vi har derfor innført kundegarantien: Intet salg- ingen regning – ingen bindingstid.

Vi i notar skal være en megler for folk flest, derfor har vi også et motto: Godt gjort er bedre enn godt sagt.

Ta kontakt så tar vi en prat om akkurat din bolig







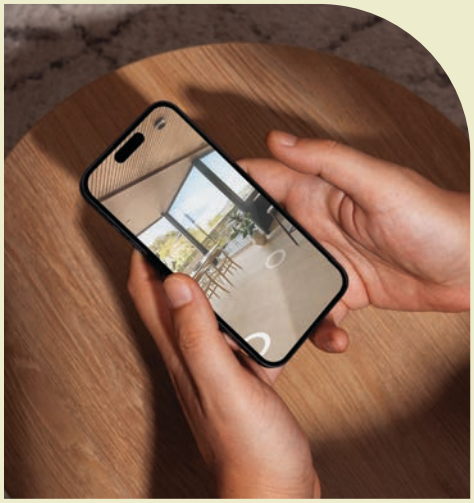
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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.

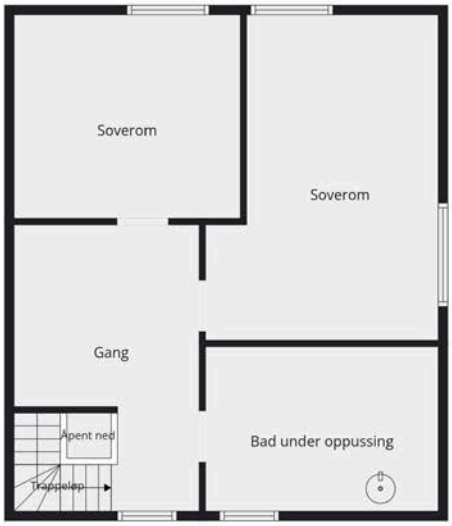


Inndyrveien 83

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

















Velkommen til Inndyrveien 83

Enebolig fra 1947, tidvis noe oppgradert og oppusset, først i 1985/86, deretter ca. 2018-2020. Boligen er over 2 etasjer + kjellerdel som ligger sentralt i Inndyr sentrum. Eiendommen ligger på et lite høydedrag med flott utsikt. Boligens 1 etasje er med gang, stue, bad og kjøkken. Andre etasje er med gang, 2 soverom og påbegynt våtrom. Kjeller m/ 2 uinnredet rom samt krypkjeller. El-skap, rør i rør vannsystem samt VVB på 300L, er i kjellerdel. Det er påbegynt oppussing av boligens innvendige flater, men arbeidet er ikke fullført. Nyere kjøkkeninnredning m/ glatte lakkerte fronter. Integrert stekeovn og mikro. Keramisk koketopp. Vinduer i 1. og i 2 etg. er i hovedsak skiftet i årene 2015 - 2020. Hele boligen betraktes som et oppussingsobjekt. Velkommen på visning.

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Enebolig beliggende sentralt i Inndyr sentrum i Gildeskål kommune. Boligen ligger ovenfor Rv 838 som er gjennomfartsveien i Inndyr og like ved kommunens administrasjonsbygg.
Inndyr er kommunens administrasjonssenter og forretningssenter med dagligvarebutikk, barnehage, barne- og ungdomsskole og videregående skole for maritime fag på Inndyr i kort avstand fra eiendommen.
Inndyr har også flotte havneområder med gode forhold for båthold.

Adkomst

Direkte avkjøring fra Rv 838, og det er en liten Stikkvei over eiendom 25/161 inn på eiendommen. Parkering for 2-3 biler opparbeidet på eiendommen



Inndyrveien 83

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Inndyrveien 83, 8140 INNDYR

Oppdragsnummer
7-0054/26

Selger
Salten og Lofoten tingrett

Matrikkel
Gårdsnummer 25, bruksnummer 81, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 25, bruksnummer 200, , ideell andel 1/1.
i Gildeskål kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
G

Info energiklasse
Energimerket er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger hentet fra tilstandsrapporten. Det tas forbehold om at energimerkingen kan være mangelfull eller feil

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

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

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

Strømforbruk
Ingen opplysninger om strømforbruk. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk. Medhjelper kjenner ikke til hvilket strømabonnement som er tegnet.

Arva opplyser følgende. Det elektriske anlegget med adresse Inndyrveien 83, 8140 INNDYR, ble sist kontrollert den 07.07.2026. Rapportnr. 353747 er ikke bekreftet utført og det foreligger en merknad på anlegget.

Medhjelper opplyser: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Medhjelper opplyser at mangelen følger handelen og ny eier må får egen regning og risiko, sørge for at det elektriske anlegget settes i forskriftsmessig stand.
Rapporten er vedlagt salgsoppgaven

Tomt
Eiet tomt på 1.258 kvm.

Beskrivelse av tomt
Eiet tomt. Eiendommen, som er vestlig hellende ligger i kant av en åsrygg. Området nærmest boligen er dels opparbeidet med noe beplanting, øvrig del av tomten framstår som naturtomt. Området bak boligen er skrånende opp mot mot topp av åsryggen, foran boligen skrånende ned mot naboeiendom. Parkering tilordnet ved adkomstvei på eiendommens sørlige del. Det er to parseller og gnr. 25 bnr. 81, som boligen er oppført på, er på 649kvm. Den andre parsellen er en ubebygget tomt med gnr. 25 bnr. 200, denne er på 609kvm. Totalt 1258kvm.

Kjøper kan ikke påbegynne noen form for ryddearbeid eller bearbeidelser på tomten for øvrig før det foreligger en rettskraftig stadfestkjennelse og kjøpesummen og omkostninger er innbetalt-

Solforhold
Normalt gode solforhold om sommeren

Takst
Tilstandsrapport datert 20.10.2026. utført av Nymo Takst og Byggekontroll.

Byggeår
1947

Byggemåte
ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Tak tekket med lakkerte stålplater ut fra opplysninger i tidligere takst montert ved oppgraderingsåret 1985 - 86.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Tak utført med plast renner montert i stål rennekroker. Heldekkende beslag montert på pipe over tak. Fastmontert aluminium tak stige.

Takkonstruksjon/Loft: Plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår. Konstruksjon med lukket skrå himling på nedre del og lukket kvistrom over midtre del. Takkonstruksjonen er skjult. Oppbygging av takkonstruksjonen/ lufting er derfor uklar.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Boligen oppført på grunnmur i plass støpt betong fundamentert direkte på fjell (opplysning fra tidligere takst). Yttervegger over grunnmur utført med bærende konstruksjon i murt "vibrostein" utvendig lektet, og kledd med liggende kledning (utført 1985 -86). Lekting er isolert, ut fra observasjon i vinduer.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Boligen har i 1. etasje og soverom sør, et vindu i soverom nord og bad i loft vinduer med 2-lags glass fra årene 2015 - 2017.

Vinduer soverom nord.: Vindu soverom nord, vegg mot vest er koblet vindu.

Ytterdører: Malt hovedinngangsdør med små glass felt.

Ytterdør kjeller: Dør til kjeller er umalt tredør med glassfelt.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Trebjelkelag over kjeller.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - loft: Trebjelkelag over 1 etasje.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Mursteinspipe fra byggeår.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):

Kjeller er i sin helhet en grovkjeller med gulv og vegger i betong. Tak kledd med asfaltplater. Hulltak for fuktmåling ikke nødvendig da det er åpne betongkonstruksjoner på alle vegger.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering: Ingen opplysninger om drenering og fuktsikring av mur foreligger. Det antas derfor at dette er fra byggeår. Merk at det på byggets bakside er oppstikkende murplast påmontert bord i øvre kant. Dette kan tyde på at deler av den utvendige tettingen er oppgradert. Omfang av oppgraderingen er ukjent.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur etter observasjoner ved befaring dels oppført av murte betongblokker, dels av plass støpt betong. Mur er utvendig pusset.

Terrengforhold: Boligen ligger i vestlig skrånende terreng på tilnærmet flatt område rundt boligen. Terreng foran boligen sterkt skrånende ned mot foranliggende boligeiendom, bak boligen skrånende opp mot lav åsrygg.

TG2
Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Taknedløp mangler/ er ikke montert.
Konsekvens/tiltak: Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon. Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse. Taknedløp er ikke montert fra renne til bakken. Manglende taknedløp fører til oppfukting av utvendig kledning og vann til grunnmur langs bygg. Beslag på vindski mot vest på takopplett er delvis borte. Gjenstående beslag er bøyd opp. Taknedløp mangler på byggets bakside,.

Ytterdører
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid. Terskel er sprukket. Terskel er defekt og må skiftes/ vedlikeholdes. Terskel er sprukket og defekt. Terskel må vedlikeholdes/ utskiftes.

Overflater - gulv

Gulv er ikke ferdig montert i noen rom. Det mangler avslutning som lister og avslutninger mot dører/ overganger i sprang mellom rom. Loftgang har gulvbord delvis forberedt for legging av nytt gulv.
Konsekvens/tiltak: Gulv må ferdigstilles. Tilstandsgrad satt ut fra manglende komplettering av overflater på gulv.

Overflater - vegger og himlinger
Overflater mangler avslutninger som listverk og tilpasninger.
Konsekvens/tiltak: Arbeid med tilpasninger, listverk o.l. må ferdigstilles.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - loft
Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
Konsekvens/tiltak: 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 følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør. Avvik målt i soverom mot nord til ca 25 mm gjennom hele rommet. Gulvlister ikke montert. Det er derfor uklart om det har vært setninger i dette gulvet.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Konsekvens/tiltak: Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Tilstandsgrad satt ut fra synlig fukt på del av mur som er synlig ved befaring.

Innvendige trapper
Rekkverk mangler/ er midlertidig montert på loftgang mellom trapp og vegg.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk bør gjøres høyere av sikkerhetsmessige grunner. Ved befaring var det kun midlertidig rekkverk mellom vegg og trapp i loft. Dette må erstattes av permanent rekkverk etter gjeldende krav.

Innvendige dører
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Dør til bad tar i terskel. Innfesting av karm må kontrolleres.

Innvendige dører - trapperom kjeller.
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Døren er skjev og mangler tetning mot kjeller. Ved befaring var det synlige spor etter forsøk på tetting mellom karm og dørblad med fugeskum. Døren må justeres og permanent tetting mellom karm og dørblad må monteres. Oppgradering til dør med standard størrelse bør vurderes.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Generell
Våtrommet må oppgraderes/ membran/ overflater må kompletteres/ montering avsluttes.
Konsekvens/tiltak: Komplettering av våtrommet etter gjeldende forskrifter må utføres. Badet må fullføres.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
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. Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst. Bad mangler dokumentasjon for skjulte konstruksjoner og produkter.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. 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. Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse

slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson. Gulv utført med store fliser montert med minimalt fall til sluk. Målt fall er ca 5 mm fra gulv foran dør (på flis) til området ved sluk. Ingen synlig tegn til planlagt oppkant av membran i dør.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. 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: Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Gulv utført som flatt gulv der målt høyde mellom sluk og membran ved dør er tilnærmet 0. Merk at avslutning av membran og flis ved dør ikke er utført.

1. Etasje - Bad/vaskerom - 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.
Konsekvens/tiltak: Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid. 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. Bad mangler tilstrekkelig tilluft ventilering som spalte i/ under dør.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skade på innredning ut over normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Konsekvens/tiltak: Benkeplate har enkelte hakk. Benkeplate har enkelte hakk. Innredning mangler en del avslutninger som sokkel list og manglende dør på høyt skap. Plate over benk løsnet fra vegg over platetopp. Vinyl har løsnet i plateskjøt/ hjørne.
Montering av innredning og tilslutninger må ferdigstilles.

Innvendige vannledninger
Vanninstallasjonen er ikke ferdig montert. Ved befaring er avdekket at ikke alle rør er forskriftsmessig festet/ ferdig montert.
Konsekvens/tiltak: Rør må kontrolleres og ferdigstilles av fagmann innen VVS. Tilstandsgrad satt ut fra manglende ferdigstillelse av røropplegg. Sluttføring og kontroll av rørsystemet bør utføres av fagmann innen VVS.

Innvendige avløpsrør
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Konsekvens/tiltak: Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer. Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/ fremvises. Lufting av kloakk må føres over tak/ til friluft. Installasjon avløp bør kontrolleres av fagmann innen VVS som også utfører de nødvendige utbedringer.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer. Det bør etableres veggventiler/ vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Boligen har en friskluftvenil i stue. Øvrige rom uten ventiler eller luftemulighet utenom åpningsbart vindu.

Fuktsikring og drenering
Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
Konsekvens/tiltak: Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid. 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. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. 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. Fukt i del av kjeller kan tyde på dårlig fungerende drenering eller svikt i mur tetting/ tettesjikt.

Grunnmur og fundamenter

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Grunnmur har skade mot grunn.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg. Lokal utbedring må utføres. Tilstandsgrad satt ut fra observerte sprekkdannelser og skade mot grunn, vegg mot nord. Tiltak for avklaring av skadeomfang med påfølgende tiltak må påregnes utført.

TG3
Takkonstruksjon/Loft
Det er ingen lufting i konstruksjonen. Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
Konsekvens/tiltak: Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og kondensskader over tid. Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon/lufting i konstruksjonen for å redusere fuktbelastning. Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes. Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider. Innhent dokumentasjon om mulig. Takkonstruksjon er lukket konstruksjon/ ikke tilgjengelig for kontroll. Ingen luftespalte i kledning under registret i kasser for lufting under taktro/over isolering i konstruksjonen. Om mulig bør dokumentasjon framskaffes. Behov for tiltak kan ikke utelukkes. Kostander medtatt er kun for ytterlige undersøkelser.

Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er påvist betydelige råteskader i den liggende bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Konsekvens/tiltak: Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Vinduer trukket inn i vegg mangler beslag/ utvendig tetting. Det er i tillegg åpent hull/ manglende kledning etter tidligere vindu i vegg mot vei. Dette medfører at vann kommer inn i konstruksjonen og gir skade i lekting/ isolering og kledning. Fukt/ vann registrert i nedre kant av kledning/ lekting/ asfaltplater. Råteskade observert i kledning vegg mot vest. Kledning er på byggets bakside montert med lite klaring til bakken. Kledning og bakenforliggende konstruksjon må påregnes skiftet på alle vegger, fagmessig tetting rundt vinduer må monteres.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Avvik rundt vinduenes innsettingsdetaljer kan føre til fuktinntrenging i veggkonstruksjonen, med risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales å utbedre beslag, vannbord, tetting og øvrige innsettingsdetaljer for å hindre videre fuktinntrenging, samt kontrollere og reparere eventuelle følgeskader i konstruksjonen. Vinduene mangler utvendig tetting og beslag. Innvendig foring og belisting ikke fullført på alle vinduer. Kostander er kun medtatt for montering av beslag og utvendig tetting på vinduer.

Vinduer soverom nord.
Det er påvist råte på vinduer. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vindu mangler innvendig foring og listing.
Konsekvens/tiltak: Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon. Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Det anbefales å utbedre beslag, vannbord, tetting og øvrige innsettingsdetaljer for å hindre videre fuktinntrenging, samt kontrollere og reparere eventuelle følgeskader i konstruksjonen. Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap. Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse. Vindu må skiftes og ferdigstilles. Vindu er defekt / har dugg mellom glassene. Vindu er utvendig råteskadet. Utskifting av vindu med utvendig og innvendig komplettering må utføres.

Ytterdør kjeller
Det er påvist råte eller store skader i dører. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak: Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner. Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid. Dør til kjeller er svært slitt og

det er råteskade i terskel/ nedre del av karm. Utskifting må påregnes.

Terrasser og plattinger på terreng
Det er påvist større skader og deformasjoner.
Konsekvens/tiltak: Større skader og deformasjoner kan føre til svekket konstruksjon, redusert bæreevne og risiko for videre skadeutvikling. Det er viktig å få utført en grundig fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige utbedringer eller rehabilitering. Platting har til del store defekter i overflate, har setningsskader/ er ujevn og det er fare for skjult råteskade i bjelker og dekke. Oppgradering / utskifting må utføres.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Det er påvist store sprekker mellom gulvlist og gulv. Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør. Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør. Store sprekker kan tyde på bevegelser eller setninger, med risiko for videre åpning og underliggende konstruksjonsproblemer. Det er viktig å undersøke årsaken og utbedre forholdet. Det anbefales å undersøke årsaken, samt følge med på eventuell videre utvikling. Tilstandsgrad satt ut fra store åpninger under gulvlist i deler av stue og kjøkken. Årsak ikke avklart. Kostnader medtatt er kun for videre undersøkelser, eventuelle kostnader for utbedring ikke vurdert.

Krypkjeller
Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å avdekke omfang og årsak til skadene, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas eventuelle utbedring av skade. Skaden må utbedres. Råteskade observert i bjelker, hjørne mot nordvest.

2. Etasje - Bad - Generell
Våtrommet må ferdigstilles. De utførte arbeider må kontrolleres mot gjeldende krav.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet har ingen våtromsinstallasjoner ferdig montert. Det har derfor ikke vært vann benyttet i rommet. Bad må ferdigstilles. Baderommet ikke ferdig utført. Kostnader medtatt er for ferdigstillelse av badet. Ingen oppgradering av utførte konstruksjoner/ installasjoner er medtatt.

Terrengforhold
Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
Konsekvens/tiltak: Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering. Ytterligere undersøkelser anbefales. Terreng bak boligen skrår kraftig ned mot boligen og det er langs boligen etablert lavbrekk/grøft langs vegg/ grunnmur.
Tiltak for å lede overflatevann vekk fra boligen må utføres. Kostnader medtatt er for videre undersøkelser av nødvendige tiltak.

TGIU
1. Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er foretatt over gulvlist uten å påvise unormale forhold. Målt med trepigger og funnet tørt. Merk at måling kun er utført et sted/i en vegg noe som kan gi en indikasjon på veggenes tilstand, men er ingen garanti for badets hele konstruksjon. gang. Ingen skadelig fukt registrert. Merk at badet ikke har vært i bruk den siste tiden. Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak: Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst. Våtsonen grenser mot yttervegg og mot kjøkken med innredning. Måling derfor foretatt i vegg fra gang som er i badets tørre sone.

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. Avvik: Platting er dekket av «grønske» og glatt ved nedbør,. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Konsekvens/tiltak: Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse. Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning. Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav. For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet. Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen. Manglende utbedring av avvik påpekt i kontroll rapport øker risiko for brann og støt og medfører derfor en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. 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. Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse. Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader. Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Sammendrag selgers egenerklæring

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen egenerklæring.

Modernisering og påkostninger

1986. Boligen utvendig oppgradert med vinduer, kledning på vegger og tekking på tak. Bekreftet av midlertidig brukstillatelse 1986. Påbegynt noe oppussing ca. 2018 - 2020.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er påbegynt en del oppussing av boligens innvendige flater, men dette er ikke fullført

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende arealplan for området: Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Arealbruk: Boligbebyggelse. - Områdenavn: B34

Utdrag fra plan:
4.1.4. Boligbebyggelse (B)

I boligområder uten plankrav (K i tabell) skal bebygd areal (BYA) ikke overstiger 30 % av tomtens areal.
Totalhøyde er maks 8,5 meter.
Tilbygg, påbygg, garasjer og uthus på eiendommer med eksisterende bebyggelse er tillatt uten ny regulering, så lenge graden av utnytting ikke overskrider 30 % BYA.

Garasjer
Følgende bestemmelser gjelder i byggeområder for bolig i kommuneplanens arealdel og erstatter bestemmelser i reguleringsplaner vedtatt før 2015:

•

I byggeområder for bolig tillates det at garasje oppføres som tilbygg til bolig eller som frittstående garasjebygg. Garasje som tilbygg til bolig og frittstående garasjebygg kan oppføres med et areal der verken BRA eller BYA overstiger 70 m2. Garasje kan innenfor bestemmelsene i plan- og bygningsloven og byggeforskriftene oppføres med redusert avstand til eiendomsgrense. Garasjebygg kan oppføres i kombinasjon med andre romfunksjoner som tilleggsrom til bolig/boenhet på eiendommen.
Totalhøyde skal være maks 5,5 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng
Ta kontakt med medhjelper om du ønsker hele planen tilsendt.

Oppvarming
Det er montert vedovn i boligen. ellers elektrisk oppvarming.

Fra og med 2020 er det forbudt med oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin. Det kan komme pålegg om at oljetank/parafintak må fjernes i sin helhet, alternativt tømmes/spyles plomberes. Kjøper overtar risikoen og ansvaret for dette.
Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

Salten brann opplyser følgende: Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten
Medhjelper opplyser følgende: Det er registrert vedovn som er montert i stuen. Da denne ikke er registrert hos Salten brann, kjenner ikke medhjelper til om ildsted og pipe er i forskriftsmessig stand og tar forbehold om dette. Ny eier må selv, for egen regning og risiko, sørge for å ta kontakt med Salten brann og få ildstedet brakt i forskriftsmessig stand

Medhjelper opplyser følgende: Boligen mangler håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging. Ny eier må for egen regning sørge for at det monteres røykvarslere og slukningsutstyr

TV/Internett/Bredbånd
Ingen kjennskap til forhold knyttet til internett og tv

Parkeringsforhold
På eiendommen

Vei/Vann/Kloakk
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og videre på privat vei over eiendommen med gnr.- 25 bnr. 161.
Skylddelingsforretning av 03.01.1947, tinglyst 02.06.1947.
Det fremkommer blant annet følgende, utdrag:
Fra bygdeveien langs bnr. 67 til Eienhaugen har hovedbruket utlagt en 3 m bred vei. Denne vei får den utskilte tomt benytte som adkomstvei.
Tomten holder gjerde for egen eiendom. Utdrag slutt.
Skylddelingen er vedlagt salgsoppgaven. Medhjelper er usikker på om denne adkomstveien er den samme som dagens adkomstvei, dette da dagens adkomstvei går over gnr. 25 bnr. 161. Medhjelper anbefaler at ny eier av av Inndyrveien 83(gnr. 25 bnr 81) å kontakte eieren av Innndyrveien 81(gnr. 25 bnr. 161) med tanke på å få veiretten formalisert.

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.

Offentligrettslig pålegg
Ja, det foreligger rapport med vedtak om utbedring av mangler på det elektriske anlegget. Rapport fra tilsyn utført 07.07.2026 følger vedlagt salgsoppgaven. Ny eier må selv, for egen regning og risiko sørge for at det elektriske anlegget i boligen blir satt i forskriftsmessig stand.

Bebyggelse
Området er sentrumsnært og har noe boligbebyggelse , offenlige bygg samt næringsbygg

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager:
Inndyr barnehage (1-5 år) 42 barn 0.7 km

Skoler

Inndyr skole (1-10 kl.) 85 elever, 9 klasser 0.8 km

Meløy videregående skole Avdeling Inndyr. 37 elever, 3 klasser 1 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 - Gildeskål)

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

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
Eiendommen er oppført i ca. 1947. 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 foreligger ingen brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen. Ingen tegninger i kommunens arkiver pga. alder:
Det foreligger hverken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket /medhjelper 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.

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse vedrørende oppussing fra 1986 hvor følgende er utført: Utvendig kledning og tak.
Det er mottatt matrikkelinformasjon om eiendommen fra Gildeskål kommune og denne er vedlagt

salgsoppgaven.

Det er påbegynt oppussing av innvendige arealer i perioden, ca. 2018 -2020. Blant annet påbegynt våtrom 2 etasje. Da det ikke foreligger tegninger av boligen tar medhjelper forbehold om det er igangsatt arbeid som er søknadspliktig. Ny eier overtar risiko og ansvar for dette.

Medhjelper gjør oppmerksom på følgende: Det foreligger ikke noen ferdigattest, midlertidig brukstillatelser og eller tegninger av boligen. 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 boligen selges slik den fremstår.

Radonmåling
Ingen radonmålinger er foretatt

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

Innhold
Boligen er over 2 etasjer pluss kjeller.

Førsteetasjen er med mellomgang, stue m/trapp, kjøkken, bad/vaskerom, trapperom
Andreetasjen er med trapp opp fra stue som fører til gang, 2 soverom og påbegynt baderom
Kjelleretasjen er med 2 uinnredede rom samt krypkjeller

Standard
Eiendommen er oppført i 1947, noe oppusset i 1986 samt i 2018 - 2025

Treplatt langs siden av boligen frem til stentrappen som fører opp til overbygget inngangsparti

Åpen løsning med direkte adgang fra gang til stuedel

Fra gang er det det adkomst til en mellomgang med laminat på gulvet, malte vegger og plater i tak. Ett dobbelt garderobeskap med enkelte skuffer.

Baderom med flislagt gulv(ikke sluttført ved dør) varmekabler i gulv(ikke funksjonstestet). Flis på vegger(ikke sluttført ved vindu). Plater i tak. Hvit innredning med skap under vaskeservant og speilskap over. Ett lanmgskap ved siden av. Wc. Opplegg for vaskemaskin.

Stuedel med laminat på gulv, malte murvegger. Hvite takplater(mangler en del listverk). Vedovn, type Jøtul, er montert i stuen. 2 bueåpninger som gid inngang til kjøkkendel.

Kjøkken er med laminat på gulvet, malte murvegger, hvite takplater, noe innfelte taklys. Grønn kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plater mellom kjøkkenbenk og overskap. Vaskekum nedfelt i benkeplate. Integrert keramisk koketopp, type Scott Cerone. Integrert mikro og stekeovn fra Ikea. Ventilator montert. Løst kjøle/fryseskap av typen LG m/ vann og isbitfunksjon. Løs oppvaskmaskin type Bosch. Se punktet innbo og løsøre samt hvitevarer.

Andre etasje.
Fra stuen er det tretrapp opp til 2 etasjen

Gang som har tregulv, malte vegger og hvite takplater.

Tiltenkt bade/våtrom. Det er påbegynt arbeid til et tiltenkt v\bad/våtrom. Flislagt gulv og vegger. Påbegynt rørføringer for vanntilkobling, ikke ferdigstilt. Vaskeservant er ikke montert.

Stort soverom er med laminat på gulvet og malte vegger. Plater i tak, delvis skråtak. 2 doble garderobeskap m/skuffeseksjoner. Vindu og dør mangler foringer.

Soverom med laminat på gulvet, malte vegger og plater i tak, skråtak. En panelovn på vegg.

Hele andre etasjen er påbegynt oppusset, men det gjenstår en del arbeid. Se vedlagte tilstandsrapport.

Kjelleren
Kjeller er i sin helhet en grovkjeller med gulv og vegger i plass støpt , ubehandlet betong. Tak i etasjen delvis med åpent bjelkelag, delvis kledd med asfaltplater og delvis med synlig stubbeloft av bord. Nedgang til kjeller fra dør i gang og trapp som fører ned til et stort kjeller rom med støpt gulv, murvegger og asfaltplater i tak. Oso Varmtvannsbereder ca. 300 L ny i 2018. Nytt sikringsskap på vegg m/ automatsikringer, montert i 2018. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger rapport med vedtak om utbedringer av det elektriske anlegget fra Arva, av 07.07.2026. Rapporten er vedlagt salgsoppgaven og ny eier må selv, for egen kostnad, sørge for at det elektriske anlegget sette si forskriftsmessig stand.

Bod med egen utgangsdør til utsiden.

Hoveddel av kjelleren er med lav høyde, ca. 170 cm. Delvis fjellgrunn. Noe murvegger. Kjelleren fremstår som svært uryddig.
på vegg er påbegynt etablering av vannskap med rør i rør. Ved befaring var ikke alle kurser tilkoblet og installasjonen ikke komplett/avsluttet.
Stoppekran montert.

Boligen er påbegynt oppusset og oppgradert. Har innvendig en moderne standard i deler av bygget. Noen vinduer i hovedetasjen samt i andre etasje, er fra 2017. Påbegynt nytt sikringsskap 2018. Ny varmtvannsbereder 2018.

Påbegynt oppussing er ikke fulført og det må påregnes kostnader til ferdigstillelse og ytterligere oppussing. Det er gjenstående arbeider i alle rom. Boligen har utvendig et stort oppgraderingsbehov. Blant annet er Ett vindu på kjøkken fjernet og det er lukket på utsiden med Leca, dette arbeidet er ikke sluttført. Deler av bordkledning bør skiftes/behandles. Boligen er å betrakte som et oppussingsobjekt.

VIKTIG
Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og 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

Det som er av løse hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med i handelen. 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: 141 m²
BRA totalt: 141 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 38 m² Uinnredet kjellerrom, kryperom, uinnredet kjellerrom 2

1. etasje
BRA-i: 55 m² Stue m/trapp, kjøkken, bad/vaskerom, trapperom

2. etasje
BRA-i: 48 m² Trapperom, soverom, soverom 2, bad

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Boligen: Det er ikke lagt fram godkjente/stemplede tegninger til denne rapport.
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Innvendig oppgradering utført (delvis)
Åpenbare ulovligheter: El-anlegg mangler godkjenning. Gulv i kjeller er ved befaring dekket av rot. På synlig del kan det se ut til at det mangler gangbart/ etablert gulv i deler av arealet. Dette arealet
er ikke fratrukket i registrert areal.

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.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 1 500 000,-

Verditakst
Kr 1 500 000,-

Kommunale avgifter
Kr 16 375,- pr år 2026

Info kommunale avgifter
Meløy kommune opplyser følgende: Eiendomsskatt kr. 2.370.- pr. år. Abonnementsgebyr vann kr. 2.162.- pr. år. Forbruksavgift vann kr. 4.187.- pr. år. Årsgebyr avløp kr. 619.-pr. år. Forbruksavgift avløp kr. 3.082.- pr. år. Iris (renovasjon) opplyser at minste renovasjonsgebyr er på kr. 3.955.- pr. år.
Medhjelper har ikke mottatt noen oversikt for gebyr for feiing pr. år og tar forbehold om at det kan forekomme endringer i ovenstående gebyr.

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

Eiendomsskatt
Kr 2 370,- pr 2026

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten er medregnet i totalsummen for kommunale avgifter

Formuesverdi - Primær
Kr. 442 838,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 1 771 352,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi
Det gjøres spesielt oppmerksomt på at formuesverdi er hentet fra skatteetatens boligkalkulator for 2024 og denne kan derfor være mangelfull eller feil. Vi anmoder ny kjøper om å kontakte skatteetaten og få fastsatt korrekte verdier.

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 1 500 000,- (Prisantydning)
---
kr. 37 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 38 590,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 1 538 590,- (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:

1838/25/81:
29.12.1954 - Dokumentnr: 902110 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Gildeskål kraftlag AS - Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumneter finnes ikke i

19.01.1956 - Dokumentnr: 300110 - Jordskifte. Gjelder denne registerenheten med flere
Medhjelpers kommentar. Saken gjelder jordskifte av innmark og utmark til gården Inndyr gnr. 25 i Gildeskål herred. Ta kontakt med medhjelper om du ønsker jordskiftesaken tilsendt.

02.06.1947 - Dokumentnr: 841 - Registrering av grunn.
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1838 Gnr:25 Bnr:1
Skylddelingsforretning av 03.01.1947, tinglyst 02.06.1947.
Det fremkommer blant annet følgende, utdrag:
Fra bygdeveien langs bnr. 67 til Eienhaugen har hovedbruket utlagt en 3 m bred vei. Denne vei får den utskilte tomt benytte som adkomstvei.
Tomten holder gjerde for egen eiendom. Utdrag slutt.
Skylddelingen er vedlagt salgsoppgaven. Medhjelper er usikker på om denne adkomstveien er den samme som dagens adkomstvei, dette da dagens adkomstvei går over gnr. 25 bnr. 161. Medhjelper anbefaler at ny eier av av Inndyrveien 83(gnr. 25 bnr 81) å kontakte eieren av Innndyrveien 81(gnr. 25 bnr. 161) med tanke på å få veiretten formalisert.

Grunnboksdato
01.11.2026

Forsikringsselskap
Ikke mottatt opplysninger om forsikringsselskap

Diverse opplysninger

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

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

Det er innhentet områdeanalyse for eiendommen med følgende kommentar: Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen. Analysen er vedlagt salgsoppgaven

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 boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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
09.11.2026

Ansvarlig meglerforetak
Salten Eiendomsmegling AS
Trålveien 50, 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

Gnr. 25 bnr. 200 er en ubebygget parsell. Ervervet av tomten er i utgangspunktet 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.

Inndyrveien 83

Vedlegg

Tilstandsrapport
Naboprofil
Matrikkelopplysninger
Kart
Skylddeling fra 1947
Midlertidig brukstillatelse for utvendig oppussing 1986
Områeanalyse
Informasjon fra Salten Brann
Rapport om vedtak El tilsyn
Energimerking
Informasjon om løsøre og tilbehør(fravikes)
Informasjon om Kolibri forsikring
Budskjema tvangssalg
Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper

Tilstandsrapport

Enebolig

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR

GILDESKÅL kommune

gnr. 25,25, bnr. 81,200, snr. 0,0

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 141 m²

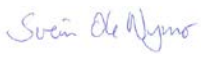


Befaringsdato: 20.10.2026 **Rapportdato:** 09.11.2026 **Oppdragsnr.:** 19092-1258 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** GK4687

Foretak: Nymo Takst og Byggekontroll **Takstingeniør:** Svein Ole Nymo

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.

Rapportansvarlig



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

Norsk takst

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

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.

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

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

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i en etasje med loft oppført på kjeller av murte betongblokker og plass støpt betong. Boligen oppført av bærende, murt betongstein/vibrostein i yttervegger. Bjelkelag i tre. Boligen i 1985 oppgradert med ny tekking på tak, vegger utvendig lektet, isolert, påmontert asfaltplater og utvendig kledning
montert. Vinduer i 1. etg og loft i hovedsak skiftet i årene 2015 - 2020. Merk at utvendig kledning er fukt/råteskadet og det er konstatert fukt i isolering/ utforing på vegg. Oppgradering/ utskifting av kledning med bakenforliggende lekter og isolering må utføres.
Innvendig er 1 etasje renovert med ny kledning på gulv, vegger og tak. Planløsning er modernisert til åpen løsning med inngang, stue og kjøkken i et rom. Merk at det gjenstår en god del avsluttende arbeider med overflater, belistning og innredninger i etasjen.
I loft er soverom tilnærmet ferdig, loftgang er klargjort for ny overflate laminat/ parkett på gulv (ikke montert). Det mangler en del belisting i etasjen.
Kjeller er i sin helhet en grovkjeller med gulv og vegger i plass støpt , ubehandlet betong. Tak i etasjen delvis med åpent bjelkelag, delvis kledd med asfaltplater, delvis med synlig stubbeloft av bord.. Del av bjelkelag mangler isolering og underliggende kledning.
Vanntilførsel er oppgradert til rør i rør anlegg med fordelingsskap montert i krypekjeller. Elanlegg er dels oppgradert. El-kontroll gjennomført 07.07.2026 viser til dels store mangler og pålegg om utbedringer av det monterte anlegget.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Tak tekket med lakkerte stålplater ut fra opplysninger i tidligere takst montert ved oppgraderingsåret 1985 - 86.
Plast takrenner montert i stål rennekroker. Heldekkende beslag montert på pipe over tak. Fastmontert aluminium tak stige til pipe.
Tak oppført på plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår. Konstruksjon med lukket skrå himling på nedre del og lukket kvistrom over midtre del.
Takkonstruksjonen er skjult. Oppbygging av takkonstruksjonen/ lufting er derfor uklar.
Boligen oppført på grunnmur i plass støpt betong fundamentert direkte på fjell (opplysning fra tidligere takst). Yttervegger over grunnmur utført med bærende konstruksjon i murt "vibrostein" utvendig lektet, og kledd med liggende kledning (utført 1985 -86). Lekting er isolert, ut fra observasjon i vinduer.
Boligen har i 1. etasje og soverom sør, et vindu i soverom nord og bad i loft vinduer med 2-lags glass fra årene 2015 - 2017.
Vindu soverom nord, vegg mot vest er koblet vindu.
Malt hovedinngangsdør med små glass felt. Dør til kjeller er umalt tredør med glassfelt.
Platting foran boligen som adkomst fra parkering til trapp/ hovedinngang.
Utvendig trapp i betong for adkomst til hovedinngang i 1. etasje.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje har gulv med parkett i gang, stue og kjøkken. I loft er gulv med malte gulvbord i gang, et soverom med laminat, et med parkettgulv.
Boligen har vegger med pusset og malt betong, tak med malte himlingsplater. I loft er vegger med malte plater. Merk at ingen rom er ferdigstilte/ har mangler som overflatebehandling, listverk og tilpasninger.
Trebjelkelag over kjeller og over 1. etasje.
Ingen dokumentasjon for utført Radonmåling framlagt til denne rapport.
Mursteinspipe fra byggeår med vedovn montert i stue.
Kjeller er i sin helhet en grovkjeller med gulv og vegger i betong.
Tak kledd med asfaltplater. Hulltak for fuktmåling ikke nødvendig da det er åpne betongkonstruksjoner på alle vegger.
Del av kjeller er krypekjeller med oppstikkende berg og lav takhøyde.
Fra 1. etasje til loft er malt tretrapp. Rekkverk med stående balustre. Bratt tretrapp til kjeller. Håndlist her montert på vegger.
Boligen har 3 stk dører montert i sammenheng med den pågående oppgradering,
Dør til kjellertrapp er malt tredør av eldre utførelse. Merk at dørens høyde er ca 1,65m.
Det foreligger ingen observasjoner ved befaringen eller andre opplysninger om eventuelle skadedyr i boligen. Selv om dette ikke er observert er det ingen garanti for at det ikke kan være skadedyr i boligen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad/vaskerom
Bad utført med flislagt gulv og vegger. Merk at utførelse av våtrommet ikke er avsluttet. Det gjenstår en del arbeider for komplett utførelse og for at badet skal tilfredsstille gjeldende krav til våtrom.
Bad oppgradert/ totalrenovert de senere år. (ikke avsluttet oppgradering)
Bad har fliser på vegger og malte plater i tak. Merk at enkelte hjørnefuger er utført med fugemasse (ikke mykfug)
Bad har flislagt gulv. Sluk plassert under dusjkabinett. Merk at arbeider med gulv ikke er avsluttet. Målt fall er fra topp flis ved dør - topp flis ved sluk.
Membran er synlig ved vindu der det er benyttet membranplater og smøremembran. Det forutsettes at dette er produkter som er benyttet i hele rommets våtsoner. Ingen dokumentasjon for produkt eller utførelse finnes.
Bad har gulvmontert toalett, dusjkabinett og servant i platetopp på liten innredning.
Bad har fuktstyrt vifte montert i yttervegg, Ingen tilluftventilering som spalte i dør etablert.
Hulltaking er foretatt over gulvlist uten å påvise unormale forhold. Målt med trepigger og funnet tørt. Merk at måling kun er utført et sted/i en vegg noe som kan gi en indikasjon på veggenes tilstand, men er ingen garanti for badets hele konstruksjon. gang. Ingen skadelig fukt registrert. Merk at badet ikke har vært i bruk den siste tiden. Eventuelt vann på avveie kan derfor ha tørket opp.

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Bad i loft har flislagt gulv og flis på vegger. Bad ved befaring under oppbygging og ikke tatt i bruk. Blant gjenstående arbeider kan nevnes at fliser ikke er ferdig fuget og innredning/ utstyr ikke

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Beskrivelse av eiendommen

montert. Rommet ved befaring fylt opp med byggevarer. Bad på dette grunnlag ikke tilstandsvurdert ut over det som er beskrevet i denne rapport. Før eventuell ferdigstillelse må de utførte arbeider vurderes opp mot gjeldende krav for våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte, lakkerte fronter, benkeplate med pålimt vinyl med marmordesign. Stekeovn og mikrobølgeovn i høyt skap. Platetopp og oppvaskkum nedfelt i benkeplate.
Oppvaskmaskin med stålfront i benk. Frittstående stort kjøle -og fryseskap. Flisemønstret plate montert på vegg over benk.
Fritthengende avtrekkshette over platetopp. Luftekanal ført gjennom yttervegg til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør vannfordelingsanlegg montert. Fordelingsskap i kjeller. Ved befaring var ikke alle kurser tilkoblet og installasjon ikke avsluttet.
Avløpsrør i plast fra 1. etasje og loft fram til påkoblingspunkt i gulv, kjeller (eiers opplysning i tidligere takst). Røranlegg bør kontrolleres av fagmann innen VVS.
Ventil i vegg montert i stue. Øvrige rom uten ventilasjon utenom åpningsbare vinduer.
Bereder ca 300 liter plassert i kjeller.
Anlegg oppgradert/ utskiftet ca 2018 - 2020. Installasjonen ikke avsluttet. Det foreligger en del samsvarserklæringer for anlegget som ikke er spesifiserte nok til å avklare hva erklæringen omfatter. (Se vedlagt el-kontroll for el-anleggets tilstand.)
Boligen mangler brannslukningsutstyr som brannslukningsapparat.
Rømningsstige ikke montert fra 2 etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ingen opplysninger om drenering og fuktsikring av mur foreligger. Det antas derfor at dette er fra byggeår. Merk at det på byggets bakside er oppstikkende murplast påmontert bord i øvre kant. Dette kan tyde på at deler av den utvendige tettingen er oppgradert. Omfang av oppgraderingen er ukjent.
Grunnmur etter observasjoner ved befaring dels oppført av murte betongblokker, dels av plass støpt betong. Mur er utvendig pusset.
Boligen ligger i vestlig skrånende terreng på tilnærmet flatt område rundt boligen. Terreng foran boligen sterkt skrånende ned mot foranliggende boligeiendom, bak boligen skrånende opp mot lav åsrygg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	141 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	141 m²
Totalpris	1 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

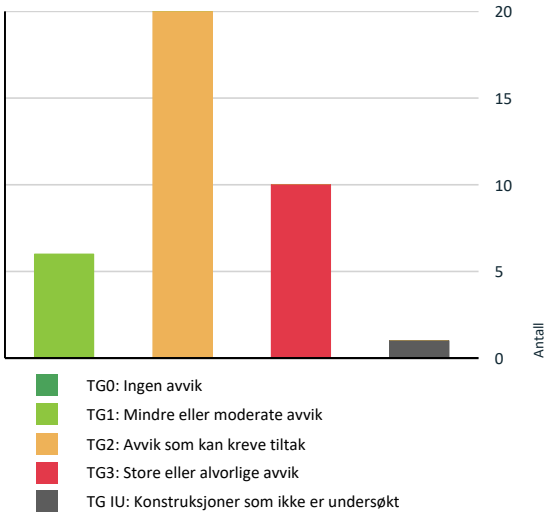
Det er ikke lagt fram godkjente/stemplede tegninger til denne rapport.

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

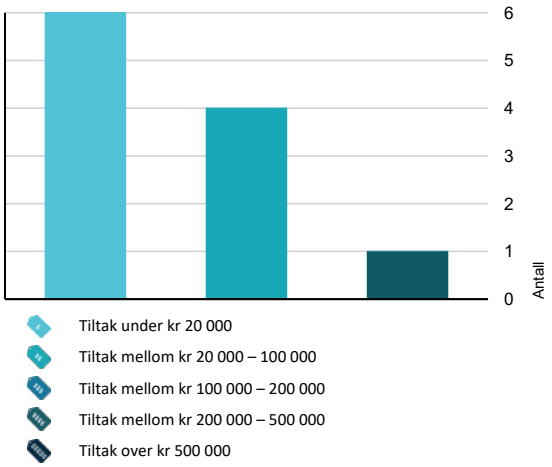
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Vinduer soverom nord.	Gå til side
Utvendig > Ytterdør kjeller	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - loft	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - trapperom kjeller.** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** 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
- Avvik: Platting er dekket av «grønske» og glatt ved nedbør,
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Fra tidligere takst.

Anvendelse

Standard
Boligen er under oppgradering og har innvendig en nyere standard i deler av bygget. - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen har utvendig et stort oppgraderingsbehov, innvendig er deler av arealet oppgradert de senere år. Merk at det er gjenstående arbeider i alle rom.

Tilbygg / modernisering

1986	Modernisering	Boligen utvendig oppgradert med vinduer, kledning på vegger og tekking på tak. Bekreftet av midlertidig brukstillatelse 1986.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

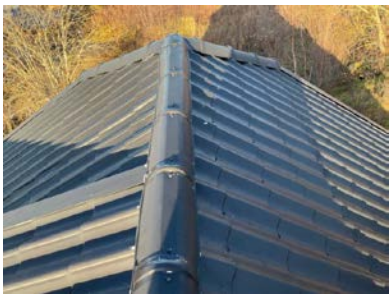
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

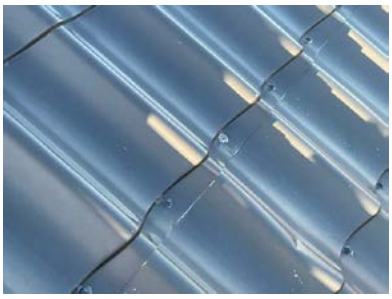
Beskrivelse
Tak tekket med lakkerte stålplater ut fra opplysninger i tidligere takst montert ved oppgraderingsåret 1985 - 86.

Årstall: 1985 **Kilde:** Andre opplysninger: Midlertidig brukstillatelse.









En skru registrert som manglende ved befaring.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Tak utført med plast renner montert i stål rennekroker. Heldekkende beslag montert på pipe over tak. Fastmontert aluminium tak stige.

Årstall: 1985 **Kilde:** Andre opplysninger: Midlertidig brukstillatelse.

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Taknedløp mangler/ er ikke montert
• 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
• Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.
• Taknedløp er ikke montert fra renne til bakken.
• Manglende taknedløp fører til oppfukting av utvendig kledning og vann til grunnmur langs bygg.
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

Beslag på vindski mot vest på takopplett er delvis borte. Gjenstående beslag er bøyd opp. Taknedløp mangler på byggets bakside,


Beslag vindski delvis blåst bort.


Heldekkende beslag på pipe.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår. Konstruksjon med lukket skrå himling på nedre del og lukket kvistrom over midtre del. Takkonstruksjonen er skjult. Oppbygging av takkonstruksjonen/ lufting er derfor uklar.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg -, råte- og kondensskader over tid.
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon/lufting i konstruksjonen for å redusere fuktbelastning.
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.
• Innhent dokumentasjon om mulig.

Takkonstruksjon er lukket konstruksjon/ ikke tilgjengelig for kontroll. Ingen luftespalte i kledning under registret i kasser for lufting under taktro/over isolering i konstruksjonen. Om mulig bør dokumentasjon framskaffes. Behov for tiltak kan ikke utelukkes. Kostander medtatt er kun for ytterlige undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen oppført på grunnmur i plass støpt betong fundamentert direkte på fjell (opplysning fra tidligere takst). Yttervegger over grunnmur utført med bærende konstruksjon i murt "vibrostein" utvendig lektet, og kledd med liggende kledning (utført 1985 -86). Lekting er isolert, ut fra observasjon i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist betydelige råteskader i den liggende bordkledningen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Vinduer trukket inn i vegg mangler beslag/ utvendig tetting. Det er i tillegg åpent hull/ manglende kledning etter tidligere vindu i vegg mot vei. Dette medfører at vann kommer inn i konstruksjonen og gir skade i lekting/ isolering og kledning. Fukt/ vann registrert i nedre kant av kledning/ lekting/ asfaltplater. Råteskade observert i kledning vegg mot vest. Kledning er på byggets bakside montert med lite klaring til bakken. Kledning og bakenforliggende konstruksjon må påregnes skiftet på alle vegger, fagmessig tetting rundt vinduer må monteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Tilstandsrapport



Vindu uten utvendig tetting/ beslag



Vindu i begge etasjer uten utvendig tetting/ beslag



Manglende tetting/ kledning etter fjerning av vindu. Manglende kledning på vegg i ark, 2 etasje.



Kledning er generelt svært slitt og er stedvis sprukket/ har råteskade.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har i 1. etasje og soverom sør, et vindu i soverom nord og bad i loft vinduer med 2-lags glass fra årene 2015 - 2017.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Avvik rundt vinduenes innsettingsdetaljer kan føre til fuktinntrenging i veggkonstruksjonen, med risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det anbefales å utbedre beslag, vannbord, tetting og øvrige innsettingsdetaljer for å hindre videre fuktinntrenging, samt kontrollere og reparere eventuelle følgeskader i konstruksjonen.

Vinduene mangler utvendig tetting og beslag. Innvendig foring og belisting ikke fullført på alle vinduer. Kostander er kun medtatt for montering av beslag og utvendig tetting på vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vinduer uten utvendig omramming og beslag. Vindu mot nord i loft mangler innvendig foring og listing.



Manglende tetting under vindu.

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Tilstandsrapport



Vindu soverom nord.



Vindu mangler innvendig foring og listing.

TG 3 Vinduer soverom nord.

Beskrivelse

Vindu soverom nord, vegg mot vest er koblet vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Vindu mangler innvendig foring og listing.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
- Det anbefales å utbedre beslag, vannbord, tetting og øvrige innsettingsdetaljer for å hindre videre fuktinntrenging, samt kontrollere og reparere eventuelle følgeskader i konstruksjonen.
- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Vindu må skiftes og ferdigstilles.

Vindu er defekt / har dugg mellom glassene. Vindu er utvendig råteskadet. Utskifting av vindu med utvendig og innvendig komplettering må utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig råteskade i karm.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedinngangsdør med små glass felt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

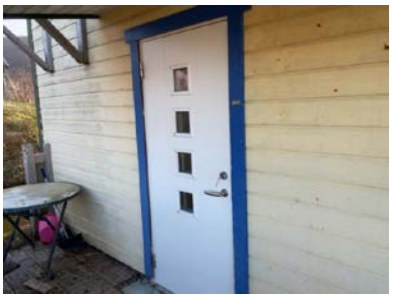
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Terskel er sprukket.
- Terskel er defekt og må skiftes/ vedlikeholdes.

Terskel er sprukket og defekt. Terskel må vedlikeholdes/ utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Tilstandsrapport



Terske har langsgående sprekk i hele dørens bredde.

TG 3 Ytterdør kjeller

Beskrivelse

Dør til kjeller er umalt tredør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte eller store skader i dører.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Dør til kjeller er svært slitt og det er råteskade i terskel/ nedre del av karm. Utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjellerdør.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting foran boligen som adkomst fra parkering til trapp/ hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større skader og deformasjoner.
- Avvik: Platting er dekket av «grønske» og glatt ved nedbør,

Konsekvens/tiltak

- Større skader og deformasjoner kan føre til svekket konstruksjon, redusert bæreevne og risiko for videre skadeutvikling.
- Det er viktig å få utført en grundig fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige utbedringer eller rehabilitering.

Platting har til del store defekter i overflate, har setningsskader/ er ujevn og det er fare for skjult råteskade i bjelker og dekke. Oppgradering / utskifting må utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Platting sett fra terreng ved inngangsparti.



Defekte gulvbord tildekket med plate.



Platting sett fra parkering.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp ved hovedinngang

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Tilstandsrapport

Betong i trapp er slitt og har skader i overflaten. Trapp mangler rekkverk.



Betongtrapp til boligens hovedinngang.



Trapp uten rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

1. etasje har gulv med parkett i stue og kjøkken. I loft er gulv med malte gulvbord i gang, et soverom med laminat, et med parkettgulv.

Vurdering av avvik:

• Gulv er ikke ferdig montert i noen rom. Det mangler avslutning som lister og avslutninger mot dører/ overganger i sprang mellom rom. Loftgang har gulvbord delvis forberedt for legging av nytt gulv.

Konsekvens/tiltak

• Gulv må ferdigstilles

Tilstandsgrad satt ut fra manglende komplettering av overflater på gulv.



Soverom sør - manglende overgangslist/ avslutning.



Soverom nord - pipe uten avslutning.



Soverom nord - gang. Manglende avslutning mot dør.



Stue: Nivåforskjell/ sprang til kjøkken og mot pipe uten avslutning.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Tilstandsrapport

Boligen har vegger med pusset og malt betong, tak med malte himlingsplater. I loft er vegger med malte plater. Merk at ingen rom er ferdigstilte/ har mangler som listverk og tilpasninger.

Vurdering av avvik:
• Overflater mangler avslutninger som listverk og tilpasninger.

Konsekvens/tiltak
• Arbeid med tilpasninger, listverk o.l. må ferdigstilles.


Manglende avslutning ytterdør.


Manglende avslutning loftgang


Manglende lister, soverom nord.


Manglende avslutning ved dør, soverom nord.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Trebjelkelag over kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
• Det er påvist store sprekker mellom gulvlist og gulv.
• Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• Store sprekker kan tyde på bevegelser eller setninger, med risiko for videre åpning og underliggende konstruksjonsproblemer.
• Det er viktig å undersøke årsaken og utbedre forholdet.
• Det anbefales å undersøke årsaken, samt følge med på eventuell videre utvikling.

Tilstandsgrad satt ut fra store åpninger under gulvlist i deler av stue og kjøkken. Årsak ikke avklart.
Kostnader medtatt er kun for videre undersøkelser, eventuelle kostnader for utbedring ikke vurdert.

Kostnadsestimat: Under 20 000


Høydesprang mellom kjøkken og stue (ca 50mm)

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Tilstandsrapport



Avviksmåling med lasermåling og stikkprøvekontroll.



Stue: Åpning ca10mm under gulvlist, vegg mot vest.



Kjøkken: Åpning under list vegg mot nord ca 10 mm.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - loft

Beskrivelse

Trebjelkelag over 1 etasje.

Vurdering av avvik:

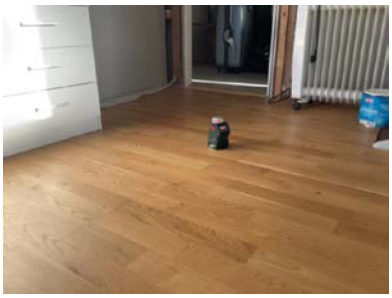
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• 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 følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Avvik målt i soverom mot nord til ca 25 mm gjennom hele rommet. Gulvlister ikke montert. Det er derfor uklart om det har vært setninger i dette gulvet.



Avviksmåling soverom.

⚠ Radon

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon for utført Radonmåling framlagt til denne rapport. Merk at det i områdeanalyse er markert for usikker aktsomhet for forekomst av Radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

ingen radonmåling i boligen er kjent.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

• Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.

Tilstandsgrad satt ut fra at pipe har synlig sprekkdannelse i loft. Avstand til brennbart materiale i etasjeskiller er for liten etter gjeldende krav.

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Tilstandsrapport



Vedovn i stue,



Avstand til brennbart materiale stilfredsstille ikke krav til avstand ved teglpipe.



Synlig sprekkdannelse i puss på pipe i loft.



Synlig sprekkdannelse i puss på pipe i loft.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er i sin helhet en grovkjeller med gulv og vegger i betong. Tak kledd med asfaltplater. Hulltak for fuktmåling ikke nødvendig da det er åpne betongkonstruksjoner på alle vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

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

Tilstandsgrad satt ut fra synlig fukt på del av mur som er synlig ved befaring.



Vegger i kjeller med åpne betongoverflater/ vibrostein eller lignende, tak kledd med asfaltplater.



Rom i kjeller: Merk at deler av gulv er defekt.



TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Tilstandsrapport

Del av kjeller er krypekjeller med oppstikkende berg og lav takhøyde.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å avdekke omfang og årsak til skadene, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas eventuelle utbedring av skade.
• Skaden må utbedres.

Råteskade observert i bjelker, hjørne mot nordvest.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Krypekjeller



Del av bjelkelag under bad mangler isolering og kledning



Råteskade i bjelke ved opplegg yttervegg.



Råteskade i bjelke ved opplegg yttervegg.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Fra 1. etasje til loft er malt tretrapp. Rekkverk med stående balustre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverk mangler/ er midlertidig montert på loftgang mellom trapp og vegg.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Rekkverk bør gjøres høyere av sikkerhetsmessige grunner. Ved befaring var det kun midlertidig rekkverk mellom vegg og trapp i loft. Dette må erstattes av permanent rekkverk etter gjeldende krav.



Trapp med rekkverk med stående balustre.

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Tilstandsrapport



Midlertidig lav sikring av åpning mellom trapp og vegg.

⚠ Innvendige trapper - kjeller

Beskrivelse

Bratt tretrapp til kjeller. Håndlist montert på vegger.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

Utbedring/oppgradering av trappen bør utføres. Ved endret/ øket av bruk av kjeller må utbedring/ endring av trappen utføres. Åpning mellom trinn bør gjøres mindre.



Trapp til kjeller

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har 3 stk dører montert i sammenheng med den pågående oppgradering,

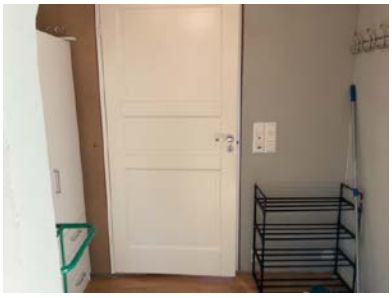
Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

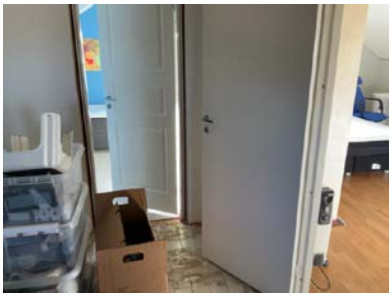
Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Dør til bad tar i terskel. Innfesting av karm må kontrolleres.



Dør til bad.



Dører til soverom loft.

TG 2 Innvendige dører - trapperom kjeller.

Beskrivelse

Dør til kjellertrapp er malt tredør av eldre utførelse. Merk at dørens høyde er ca 1,65m.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Døren er skjev og mangler tetning mot kjeller.

Ved befaring var det synlige spor etter forsøk på tetting mellom karm og dørblad med fugeskum. Døren må justeres og permanent tetting mellom karm og dørblad må monteres. Oppgradering til dør med standard størrelse bør vurderes.



Dør til kjeller ved hovedinngang.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen observasjoner ved befaringen eller andre opplysninger om eventuelle skadedyr i boligen. Selv om dette ikke er observert er det ingen garanti for at det ikke kan være skadedyr i boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Generell

Beskrivelse

Bad utført med flislagt gulv og vegger. Merk at utførelse av våtrommet ikke er avsluttet. Det gjenstår en del arbeider for at badet skal tilfredsstille gjeldende krav til våtrom.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes/ membran/ overflater må kompletteres/ montering avsluttes.

Konsekvens/tiltak

• Komplettering av våtrommet etter gjeldende forskrifter må utføres.

Badet må fullføres.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad oppgradert/ totalrenovert de senere år. Ved befaring var det fortsatt en del detaljer som mangler for komplett utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

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.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Bad mangler dokumentasjon for skjulte konstruksjoner og produkter.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Bad har fliser på vegger og malte plater i tak. Merk at enkelte hjørnefuger er utført med fugemasse (ikke mykfug)

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Fra tidligere takst.



Flislagte vegger i bad.



Vindu i våtsone utført med membran. Overflate / fliser ikke montert.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Bad har flislagt gulv. Sluk plassert under dusjkabinett. Merk at arbeider med gulv ikke er avsluttet. Målt fall er fra topp flis ved dør - topp flis ved sluk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• 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.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Gulv utført med store fliser montert med minimalt fall til sluk. Målt fall er ca 5 mm fra gulv foran dør (på flis) til området ved sluk. Ingen synlig tegn til planlagt oppkant av membran i dør.

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Tilstandsrapport



Avslutning mot dør uten synlig membran/ planlagt forhøyet membrankant.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran er synlig ved vindu der det er benyttet membranplater og smøremembran. Det forutsettes at dette er produkter som er benyttet i hele rommets våtsoner. Ingen dokumentasjon for produkt eller utførelse finnes.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• 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

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Gulv utført som flatt gulv der målt høyde mellom sluk og membran ved dør er tilnærmet 0. Merk at avslutning av membran og flis ved dør ikke er utført.



Membranplate/ smøremembran i vindu.



Sluk under dusjkabinett.



Sluk under dusjkabinett. (bilde fra tidligere takst)



Avslutning av membran/flis ved dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad har gulvmontert toalett, dusjkabinett og servant i platetopp på liten innredning.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Tilstandsrapport



Gulvmontert toalett



Servant/ innredning



Dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad har fuktstyrt vifte montert i yttervegg, Ingen tilluftventilering som spalte i dør etablert.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• 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.

Bad mangler tilstrekkelig tilluft ventilering som spalte i/ under dør.



Vifte i vegg ved dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt over gulvlist uten å påvise unormale forhold. Målt med trepigger og funnet tørt. Merk at måling kun er utført et sted/i en vegg noe som kan gi en indikasjon på veggenes tilstand, men er ingen garanti for badets hele konstruksjon. gang. Ingen skadelig fukt registrert. Merk at badet ikke har vært i bruk den siste tiden.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

Våtsonen grenser mot yttervegg og mot kjøkken med innredning. Måling derfor foretatt i vegg fra gang som er i badets tørre sone.



Måling i boret hull i vegg fra gang/ tilstøtende rom.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Tilstandsrapport

Bad i loft har flislagt gulv og flis på vegger. Bad ved befaring under oppbygging og ikke tatt i bruk. Blant gjenstående arbeider kan nevnes at fliser ikke er ferdig fuget og innredning/ utstyr ikke montert. Rommet ved befaring fylt opp med byggevarer. Bad på dette grunnlag ikke tilstandsvurdert ut over det som er beskrevet i denne rapport. Før eventuell ferdigstillelse må de utførte arbeider vurderes opp mot gjeldende krav for våtrom.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må ferdigstilles. De utførte arbeider må kontrolleres mot gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har ingen våtromsinstallasjoner ferdig montert. Det har derfor ikke vært vann benyttet i rommet.
• Bad må ferdigstilles.

Baderommet ikke ferdig utført. Kostnader medtatt er for ferdigstillelse av badet. Ingen oppgradering av utførte konstruksjoner/ installasjoner er medtatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Baderom under utførelse



Bad har flislagte vegger og gulv.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med glatte, lakkerte fronter, benkeplate med pålimt vinyl med marmordesign. Stekeovn og mikrobølgeovn i høyt skap. Platetopp og oppvaskkum nedfelt i benkeplate. oppvaskmaskin med stålfront i benk. Frittstående stort kjøle -og fryseskap. Flisemønstret plate montert på vegg over benk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skade på innredning ut over normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak
• Benkeplate har enkelte hakk

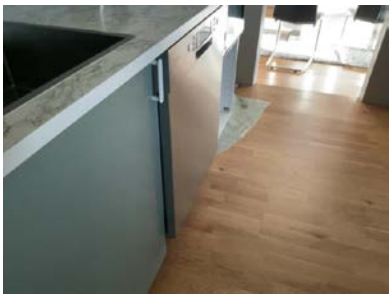
Benkeplate har enkelte hakk. Innredning mangler en del avslutninger som sokkel list og manglende dør på høyt skap. Plate over benk løsnet fra vegg over platetopp. Vinyl har løsnet i plateskjøt/ hjørne. Montering av innredning og tilslutninger må ferdigstilles.



Innredning med slette, malte dører. Mikrobølgeovn og stekeovn i høyt skap.



Innredning med slette, malte dører.



Oppvaskmaskin i benk

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Tilstandsrapport



Bulk i vinyl ved plateskjøt/ hjørne.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Fritthengende avtrekkshette over platetopp. Luftekanal ført gjennom yttervegg til friluft.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Avtrekksvifte montert over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør vannfordelingsanlegg montert. Fordelingsskap i kjeller. Ved befaring var ikke alle kurser tilkoblet og installasjon ikke avsluttet.

Vurdering av avvik:

• Vanninstallasjonen er ikke ferdig montert. Ved befaring er avdekket at ikke alle rør er forskriftsmessig festet/ ferdig montert.

Konsekvens/tiltak

• Rør må kontrolleres og ferdigstilles av fagmann innen VVS.

Tilstandsgrad satt ut fra manglende ferdigstillelse av røropplegg.
Sluttføring og kontroll av rørsystemet bør utføres av fagmann innen VVS.



Fordelingsskap i kjeller.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra 1. etasje og loft fram til påkoblingspunkt i gulv, kjeller (eiers opplysning i tidligere takst))

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.

• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Lufting av kloakk må føres over tak/ til friluft.
Installasjon avløp bør kontrolleres av fagmann innen VVS som også utfører de nødvendige utbedringer.



Avløpsrør i tak, kjeller.

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Tilstandsrapport



Avløpsrør i tak, kjeller.



Jordingsmuffe montert på avløp.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i vegg montert i stue. Øvrige rom uten ventilasjon utenom åpningsbare vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

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

Boligen har en friskluftvenil i stue. Øvrige rom uten ventiler eller luftemulighet utenom åpningsbart vindu.



Ventil i stue.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder ca 300 liter plassert i kjeller.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Bereder i kjeller.

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

Anlegg oppgradert/ utskiftet ca 2018 - 2020. Installasjonen ikke avsluttet. Det foreligger en del samsvarserklæringer for anlegget som ikke er spesifiserte nok til å avklare hva erklæringen omfatter.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende utbedring av avvik påpekt i kontroll rapport øker risiko for brann og støt og medfører derfor en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Tilstandsrapport

• 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.

Det foreligger rapport etter el-kontroll utført 07.07.2026. Rapporten viser at anlegget ikke er godkjent i dagens tilstand. Rapporten inneholder totalt 18 punkter med utbedringsfrist satt til 20.11.2026. Utbedring må utføres av godkjent el-installatør.



Sikringsskap.

⚠ Brannteknikse forhold

Beskrivelse

Boligen mangler brannslukningsutstyr som brannslukningsapparat. Rømningsstige ikke montert fra 2 etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Soverom i loft mangler tilfredsstillende rømningsstige til bakken. Brannsikringsutstyr som brannslukningsapparat ikke montert. Røykvarslere må kontrolleres.



Røykvarsler i 1 etasje

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen opplysninger om drenering og fuktsikring av mur foreligger. Det antas derfor at dette er fra byggeår. Merk at det på byggets bakside er oppstikkende murplast påmontert bord i øvre kant. Dette kan tyde på at deler av den utvendige tettingen er oppgradert. Omfang av oppgraderingen er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• 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.

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

• 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.

Fukt i del av kjeller kan tyde på dårlig fungerende drenering eller svikt i mur tetting/ tettesjikt.

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Tilstandsrapport



Murplast på bakvegg tildekket med bord i kant.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur etter observasjoner ved befaring dels oppført av murte betongblokker, dels av plass støpt betong. Mur er utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Grunnmur har skade mot grunn

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsgrad satt ut fra observerte sprekkdannelser og skade mot grunn, vegg mot nord. Tiltak for avklaring av skadeomfang med påfølgende tiltak må påregnes utført.



Mur skadet/ "utvasket" mot grunn side mot nord. Omfang er uavklart.



Sprekkdannelse i mur, vegg mot vest.



Grunnmur med kombinasjon av murte betongblokker og helstøpt betongmur.



Synlig sprekkdannelse synlig i innvendig hjørne i krypekjeller.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i vestlig skrånende terreng på tilnærmet flatt område rundt boligen. Terreng foran boligen sterkt skrånende ned mot foranliggende boligeiendom, bak boligen skrånende opp mot lav åsrygg.

Vurdering av avvik:

- Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terreng bak boligen skrår kraftig ned mot boligen og det er langs boligen etablert lavbrekk/grøft langs vegg/ grunnmur.
Tiltak for å lede overflatevann vekk fra boligen må utføres. Kostnader medtatt er for videre undersøkelser av nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Tilstandsrapport



Terreng skrår kraftig ned mot vegg med "grøft" etablert lang vegg. Dette gir maksimale forhold til at vann ved kraftig nedbør blir ledet inn mot grunnmur.



Fra oversiden av bygget ned mot grunnmur. (sørvest)



Fra oversiden av bygget ned mot grunnmur. (sørøst)

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.

• Avvik: Platting er dekket av «grønske» og glatt ved nedbør,

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

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

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

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

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

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

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

• Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

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

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

• Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Tilstandsrapport

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Manglende utbedring av avvik påpekt i kontroll rapport øker risiko for brann og støt og medfører derfor en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

• 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.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

141 m²/141 m²

Enebolig: Stue m/trapp, Kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Trapperom, 2 Soverom, Bad, 2 Uinnredet kjellerrom, Kryperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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 1 950 000

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	**1 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 500 000**

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den framstår ved befaring; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:
Sentralt beliggende eiendom i Inndyr sentrum, Gildeskål kommune. Boligen er oppført i murt betongstein der innvendige vegger dels er pusset og malt, dels er lektet og platekledd. Boligen er av dagens eier de senere år innvendig delvis oppgradert/ under oppgradering. Det gjenstår innvendig arbeider på innredninger, overflater og belistning.
Utvendig er boligen svært slitt og det må påregnes montering av ny kledning med bakenforliggende lekting/ isolering. Vinduer er av tidligere eier skiftet i årene 2015 - 17. Utvendig er kledning ikke avsluttet/ tetting mot vindu ikke montert etter vindusmontering, noe som har ført til vann/ råteskade i kledning og bakenforliggende lekting/isolering. Tiltak med utskifting av skadet konstruksjon/materialer må utføres. Fagmessig tetting rundt vinduer må etableres.
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
Åsveien 36	124	04-04-2024	2 250 000	2 300 000	18 548	---	Enebolig	662 m
Inndyrveien 63	153	23-05-2024	2 250 000	2 380 000	15 555	1950	Enebolig	377 m
Karivika 6	179	14-06-2025	1 947 000	1 980 000	11 061	1955	Enebolig	168 m
Karivika 3, 8140 INNDYR	162	2023-12	2 250 000	---	13 888	---	Enebolig	78 m

Beregninger

Årlige kostnader

Årsgebyr kommunal infrastruktur: vann, avløp og eiendomsskatt	Kr.		15 526
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**15 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 600 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 600 000**

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.		350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**1 950 000**

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

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

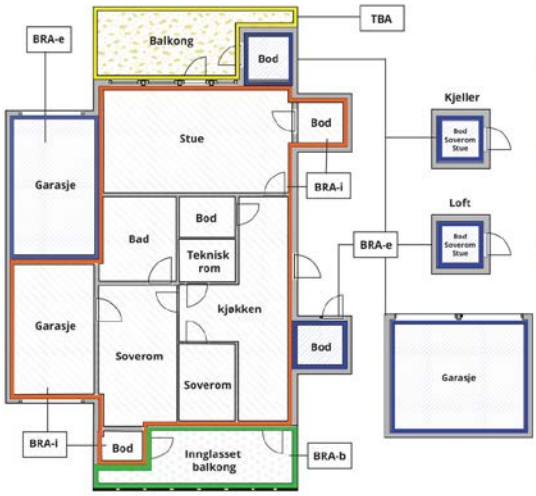
Hva er måleverdig areal?

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.

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	55			55			55
2. Etasje	48			48		5	53
Kjeller	38			38			38
SUM	**141**					**5**	**146**
SUM BRA	**141**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue m/trapp, kjøkken, bad/vaskerom, trapperom		
2. Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, kryperom, uinnredet kjellerrom 2		

Kommentar

Gulv i kjeller er ved befaring dekket av rot. På synlig del kan det se ut til at det mangler gangbart/ etablert gulv i deler av arealet. Dette arealet er ikke fratrukket i registrert areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Innvendig oppgradering utført (delvis).

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: El-anlegg mangler godkjenning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2026	Svein Ole Nymo	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1838 GILDESKÅL	25	81		0	649.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Inndyrveien 83

Hjemmelshaver
Lejano Lea Rose Nuestro, Andersen Richard Isdal

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1838 GILDESKÅL	25	200		0	608.9 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Lejano Lea Rose Nuestro 1/2, Andersen Richard Isdal 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende sentralt i Inndyr sentrum i Gildeskål kommune.
Boligen ligger ovenfor Rv 838 som er gjennomfartsveien i Inndyr og like ved kommunens administrasjonsbygg.
Inndyr er kommunens administrasjonssenter og forretningssenter med dagligvarebutikk, barnehage, barne- og ungdomsskole og videregående skole for maritime fag på Inndyr i kort avstand fra eiendommen.

Adkomstvei

Avkjøring fra Rv 838 like ved stedets kafe. Stikkvei over eiendom 25/161 inn på eiendommen.
Parkering for 2-3 biler opparbeidet på eiendommen.
Merk at stikkvei/ adkomstvei er til dels er bratt der det vinterstid/ i enkelte perioder vil være vanskelige kjørbare forhold.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Gjeldende arealplan for området:
Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Arealbruk: Boligbebyggelse
Områdenavn: B34

Om tomten

Eiendommen, som er vestlig hellende ligger i kant av en åsrygg. Området nærmest boligen er dels opparbeidet med noe beplanting, øvrig del av tomten framstår som naturtomt. Området bak boligen er skrånende opp mot mot topp av åsryggen, foran boligen skrånende ned mot naboeiendom. Parkering tilordnet ved adkomstvei på eiendommens sørlige del.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har adkomst via stikkvei over eiendom 25/161. Ved salg bør det kontrolleres om veirett foreligger.

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Oversikt kommunale gebyrer	01.10.2026		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelkart	09.10.2026		Gjennomgått	3	Nei
Grunnkart eiendom 25/81 og 25/200	09.10.2026		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkelbrev	09.10.2026		Gjennomgått	15	Nei
Kommunalt kart VA	09.10.2026		Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	23.06.1986		Gjennomgått	1	Nei
Ambita områdeanalyse	09.10.2026		Gjennomgått	1	Nei
El-kontroll - vedtak	21.09.2026		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

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.»*

Rapport er utarbeidet for tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt.

Inndyrveien 83 , 8140 INNDYR
Gnr 25 - Bnr 81
1838 GILDESKÅL

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Forutsetninger

Tilgangen til historikk og annen informasjon om bygget er derfor begrenset.

Nabolagsprofil

Inndyrveien 83

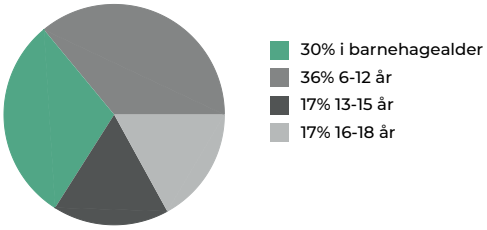
Offentlig transport

Inndyr	3 min
Linje 442	0.2 km
Bodø lufthavn	1 t 19 min

Skoler

Inndyr skole (1-10 kl.)	9 min
85 elever, 9 klasser	0.8 km
Meløy videregående skole Avdeling Inn...	11 min
37 elever, 3 klasser	1 km

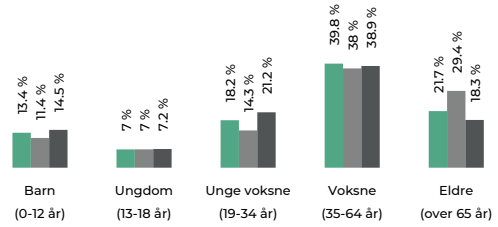
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Inndyr Søndre	315	166
Kommune: Gildeskål	1 894	1 106
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Inndyr barnehage (1-5 år)	8 min
42 barn	0.7 km

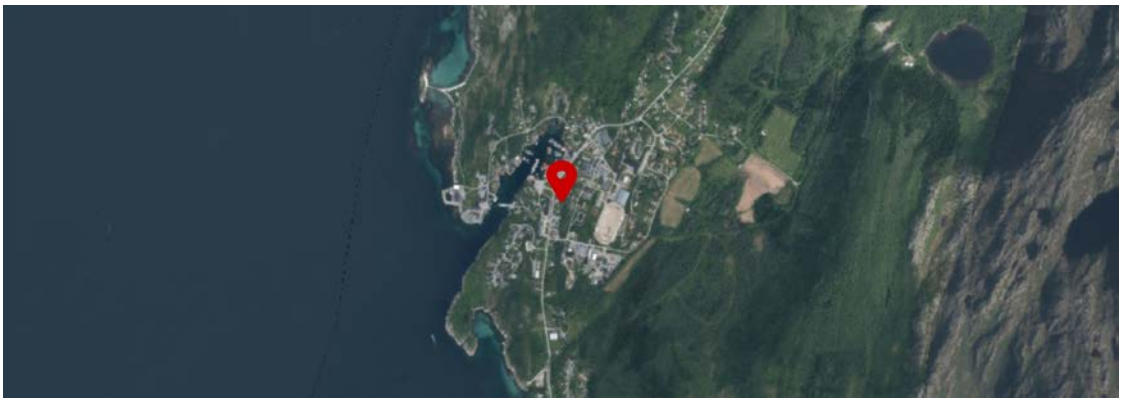
Dagligvare

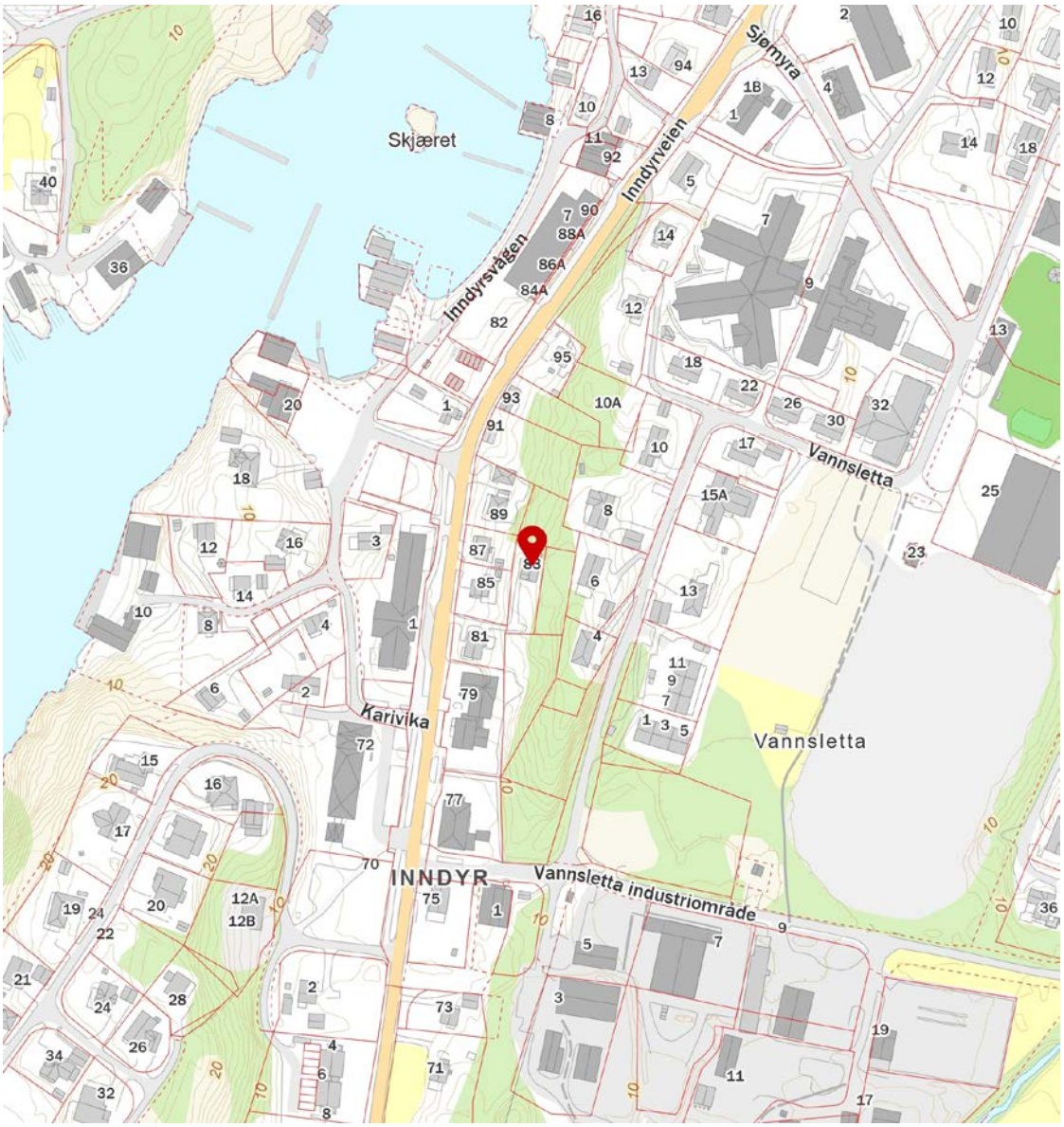
Coop Prix Inndyr	3 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km

Sport

Inndyr	6 min
Ballspill, fotball	0.5 km
Inndyr barnehages lekeplass	8 min
Ballspill	0.7 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



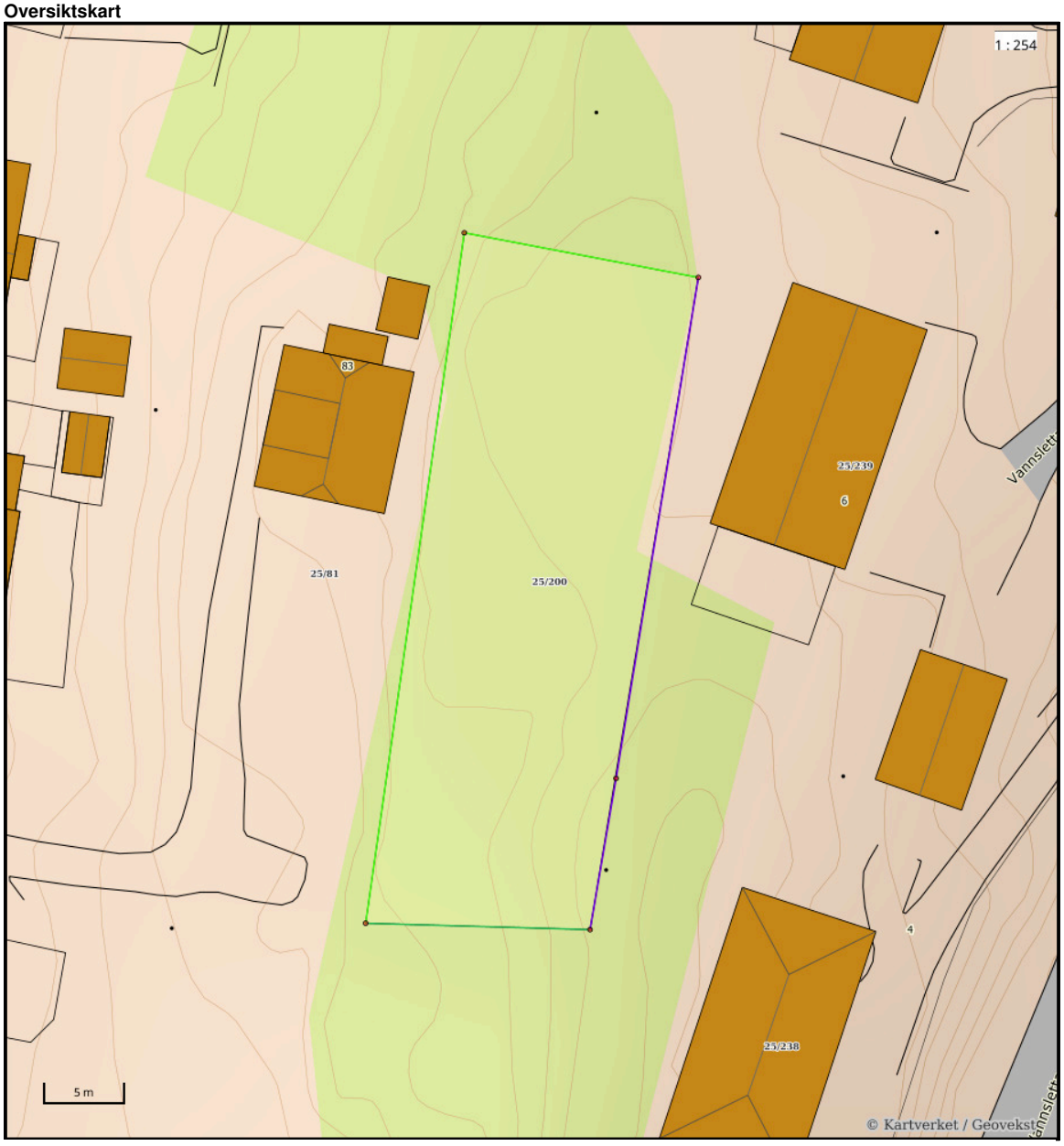


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Gildeskål	1838	25	200	0	0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

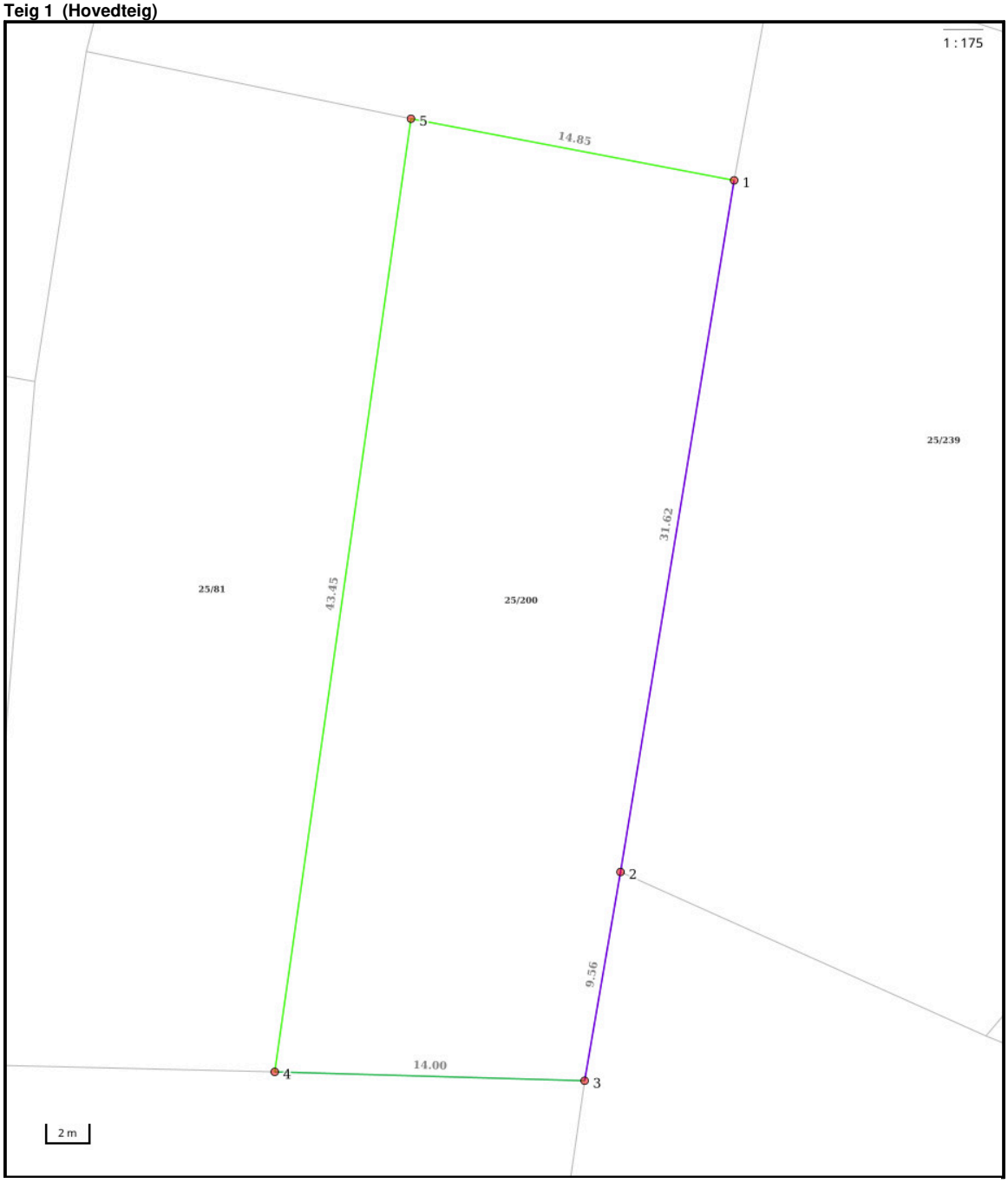
Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Gårdsnummer 25, Bruksnummer 200 i 1838 GILDESKÅL kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Gårdsnummer 25, Bruksnummer 200 i 1838 GILDESKÅL kommune

Areal og koordinater

Areal: 608,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 435 602,99	457 697,78	31,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 435 571,78	457 692,65	9,56m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Fjell	Nei	Kors
3	7 435 562,36	457 691,03	14,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 435 562,76	457 677,04	43,45m	Beregnet	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
5	7 435 605,77	457 683,19	14,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Fjell	Nei	Kors

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1838 - GILDESKÅL	Utskriftsdato/klokkeslett:	09.10.2026 kl. 12:58
Gårdsnummer:	25	Produsert av:	Abdelraouf Ibrahim
Bruksnummer:	81	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:	ØVERTUN
Etableringsdato:	02.06.1947
Skyld:	0,02
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 25 / 81	649,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		220687	ANDERSEN RICHARD ISDAL	U0101	Bogavegen 1 3520 JEVNAKER	1 / 2
Hjemmelshaver		110692	LEJANO LEA ROSE NUESTRO	H0202	Ullerålsgata 15 3513 HØNEFOSS	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		220687	ANDERSEN RICHARD ISDAL	U0101	Bogavegen 1 3520 JEVNAKER	
Eier registrert hos Skatteetaten		110692	LEJANO LEA ROSE NUESTRO	H0202	Ullerålsgata 15 3513 HØNEFOSS	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7435585	457674		649,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Endre egenskap	20.04.2009			1838thb	20.04.2009
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1838 - 25/81	0	
Skylddeling	02.06.1947				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1838 - 25/1	0	
		Mottaker	1838 - 25/81	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	18.10.2023			1838thb	31.10.2023
Oppmålingsforretning	2022/2225	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1838 - 25/73	0	
		Berørt	1838 - 25/81	0	
		Berørt	1838 - 25/200	0	
		Berørt	1838 - 25/201	0	
		Berørt	1838 - 25/202	0	
		Berørt	1838 - 25/239	0	
		Berørt	1838 - 25/344	0	
		Berørt	1838 - 25/630	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	30.11.2022	Tinglyst	02.12.2022	1838thb	02.12.2022
Oppmålingsforretning	2022/2225				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1838 - 25/1	-612,4
Mottaker	1838 - 25/630	612,4
Berørt	1838 - 25/73	0
Berørt	1838 - 25/81	0
Berørt	1838 - 25/200	0
Berørt	1838 - 25/201	0
Berørt	1838 - 25/202	0
Berørt	1838 - 25/239	0
Berørt	1838 - 25/344	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	30.11.2022			1838thb	02.12.2022
Oppmålingsforretning	2022/2225				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1838 - 25/1	0
Berørt	1838 - 25/73	0
Berørt	1838 - 25/81	0
Berørt	1838 - 25/200	0
Berørt	1838 - 25/201	0
Berørt	1838 - 25/202	0
Berørt	1838 - 25/239	0
Berørt	1838 - 25/344	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	30.11.2022			1838thb	02.12.2022
Oppmålingsforretning	2022/2225	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1838 - 25/1	0	
		Berørt	1838 - 25/73	0	
		Berørt	1838 - 25/79	0	
		Berørt	1838 - 25/81	0	
		Berørt	1838 - 25/161	0	
		Berørt	1838 - 25/200	0	
		Berørt	1838 - 25/201	0	
		Berørt	1838 - 25/365	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	30.11.2022			1838thb	01.12.2022
Oppmålingsforretning	2022/2225	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1838 - 25/1	0	
		Berørt	1838 - 25/73	0	
		Berørt	1838 - 25/81	0	
		Berørt	1838 - 25/200	0	
		Berørt	1838 - 25/201	0	
		Berørt	1838 - 25/202	0	
		Berørt	1838 - 25/239	0	
		Berørt	1838 - 25/344	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	28.11.2018			1838thb	08.01.2019
Oppmålingsforretning	2018/727	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1838 - 25/73	0	
		Berørt	1838 - 25/79	0	
		Berørt	1838 - 25/81	0	
		Berørt	1838 - 25/200	0	
		Berørt	1838 - 25/201	0	
		Berørt	1838 - 201/1	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	10.11.2016			1838thb	23.11.2016
Annen forretningstype	2016/19	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1838 - 25/73	0	
		Berørt	1838 - 25/79	0	
		Berørt	1838 - 25/81	0	
		Berørt	1838 - 25/200	0	
		Berørt	1838 - 25/201	0	
		Berørt	1838 - 201/1	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	06.05.2013			1838thb	06.05.2013
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1838 - 25/79	0	
		Berørt	1838 - 25/81	0	
		Berørt	1838 - 25/161	0	
		Berørt	1838 - 25/200	0	
		Berørt	1838 - 25/201	0	
		Berørt	1838 - 25/365	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	06.05.2013			1838thb	06.05.2013
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1838 - 25/1	0	
		Berørt	1838 - 25/73	0	
		Berørt	1838 - 25/81	0	
		Berørt	1838 - 25/200	0	
		Berørt	1838 - 25/201	0	
		Berørt	1838 - 25/238	0	
		Berørt	1838 - 25/239	0	
		Berørt	1838 - 25/365	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	06.05.2013			1838thb	06.05.2013
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1838 - 25/79	0	
		Berørt	1838 - 25/81	0	
		Berørt	1838 - 25/161	0	
		Berørt	1838 - 25/200	0	
		Berørt	1838 - 25/201	0	
		Berørt	1838 - 25/365	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	06.05.2013			1838thb	06.05.2013
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1838 - 25/81	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	06.05.2013			1838thb	06.05.2013
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1838 - 25/1	0	
		Berørt	1838 - 25/73	0	
		Berørt	1838 - 25/81	0	
		Berørt	1838 - 25/200	0	
		Berørt	1838 - 25/201	0	
		Berørt	1838 - 25/238	0	
		Berørt	1838 - 25/239	0	
		Berørt	1838 - 25/365	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	06.05.2013			1838thb	06.05.2013
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1838 - 25/1	0	
		Berørt	1838 - 25/73	0	
		Berørt	1838 - 25/79	0	
		Berørt	1838 - 25/81	0	
		Berørt	1838 - 25/161	0	
		Berørt	1838 - 25/200	0	
		Berørt	1838 - 25/201	0	
		Berørt	1838 - 25/238	0	
		Berørt	1838 - 25/239	0	
		Berørt	1838 - 25/365	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	02.05.2013			1838thb	02.05.2013
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1838 - 25/1	0	
		Berørt	1838 - 25/73	0	
		Berørt	1838 - 25/79	0	
		Berørt	1838 - 25/81	0	
		Berørt	1838 - 25/161	0	
		Berørt	1838 - 25/200	0	
		Berørt	1838 - 25/201	0	
		Berørt	1838 - 25/238	0	
		Berørt	1838 - 25/239	0	
		Berørt	1838 - 25/365	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	02.05.2013			1838thb	02.05.2013
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1838 - 25/1	0	
		Berørt	1838 - 25/73	0	
		Berørt	1838 - 25/79	0	
		Berørt	1838 - 25/81	0	
		Berørt	1838 - 25/161	0	
		Berørt	1838 - 25/200	0	
		Berørt	1838 - 25/201	0	
		Berørt	1838 - 25/238	0	
		Berørt	1838 - 25/239	0	
		Berørt	1838 - 25/365	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	03.06.2010			1838lal	03.06.2010
Annen forretningstype	10/531	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1838 - 25/1	0	
		Berørt	1838 - 25/73	0	
		Berørt	1838 - 25/79	0	
		Berørt	1838 - 25/81	0	
		Berørt	1838 - 25/161	0	
		Berørt	1838 - 25/200	0	
		Berørt	1838 - 25/201	0	
		Berørt	1838 - 25/238	0	
		Berørt	1838 - 25/239	0	
		Berørt	1838 - 25/365	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	01.06.2010			1838lal	03.06.2010
Feilretting	10/531	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	1838 - 25/79	0	
		Berørt	1838 - 25/81	0	
		Berørt	1838 - 25/161	0	
		Berørt	1838 - 25/200	0	
		Berørt	1838 - 25/201	0	
		Berørt	1838 - 201/1	0	

Forretning over eksisterende matrikkelenhet	01.06.2010			1838lal	03.06.2010
Feilretting	10/531	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	1838 - 25/1	0	
		Berørt	1838 - 25/73	0	
		Berørt	1838 - 25/79	0	
		Berørt	1838 - 25/81	0	
		Berørt	1838 - 25/161	0	
		Berørt	1838 - 25/200	0	
		Berørt	1838 - 25/201	0	
		Berørt	1838 - 25/238	0	
		Berørt	1838 - 25/239	0	
		Berørt	1838 - 25/365	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	19.09.2008			1838thb	19.09.2008
Feilretting					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1838 - 25/1	0
Berørt	1838 - 25/81	0
Berørt	1838 - 25/140	0
Berørt	1838 - 25/156	0
Berørt	1838 - 25/161	0
Berørt	1838 - 25/200	0
Berørt	1838 - 25/238	0
Berørt	1838 - 25/314	0
Berørt	1838 - 25/365	0
Berørt	1838 - 25/513	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Inndyrveien	38043	83			Grunnkrets	0105	Inndyr søndre	Nei
						Stemmekrets:	2	INNDYR	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10010601	Gildeskål	
				7435597	457676	Postnr.område:	8140	INNDYR	
						Tettsted:	7671	Inndyr	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

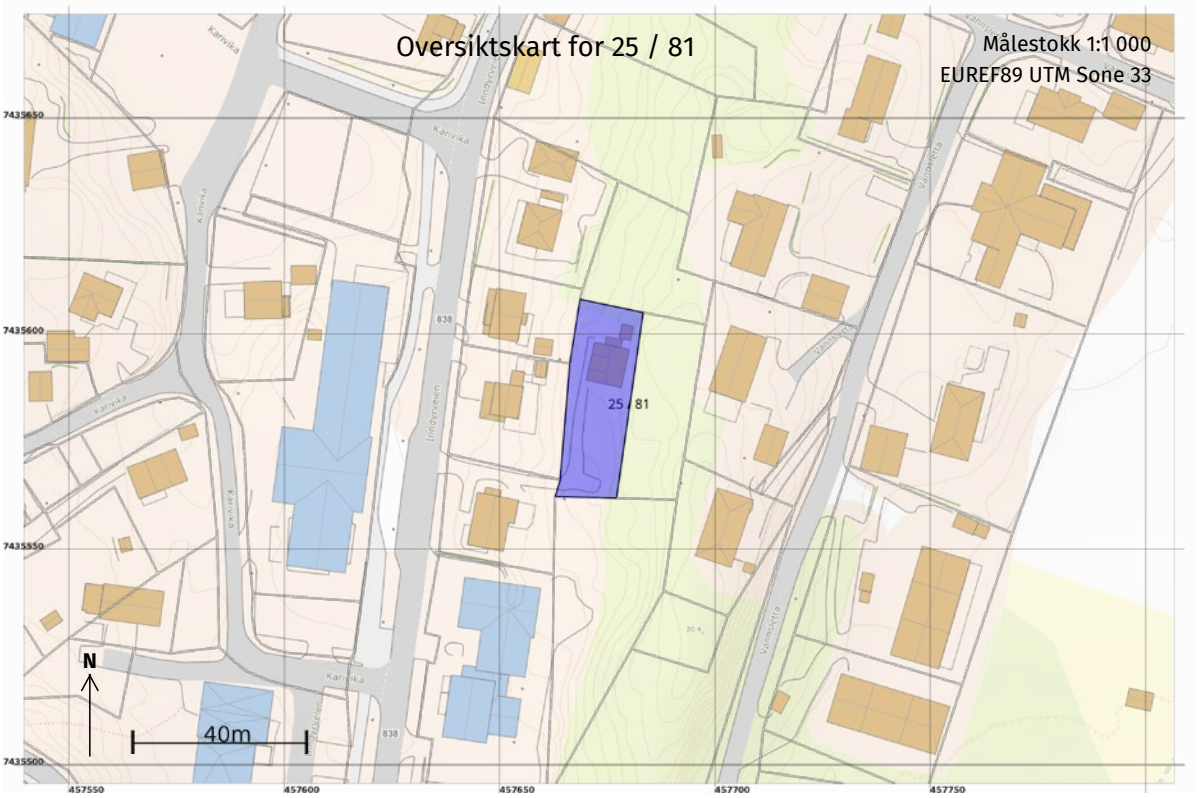
Bygningsnr:	188 666 469		Bebygd areal:	72,9	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	131	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7435593	Øst: 457675	Bruksareal totalt:	131			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:	Elektrisitet							
Oppvarming:	Elektrisk							

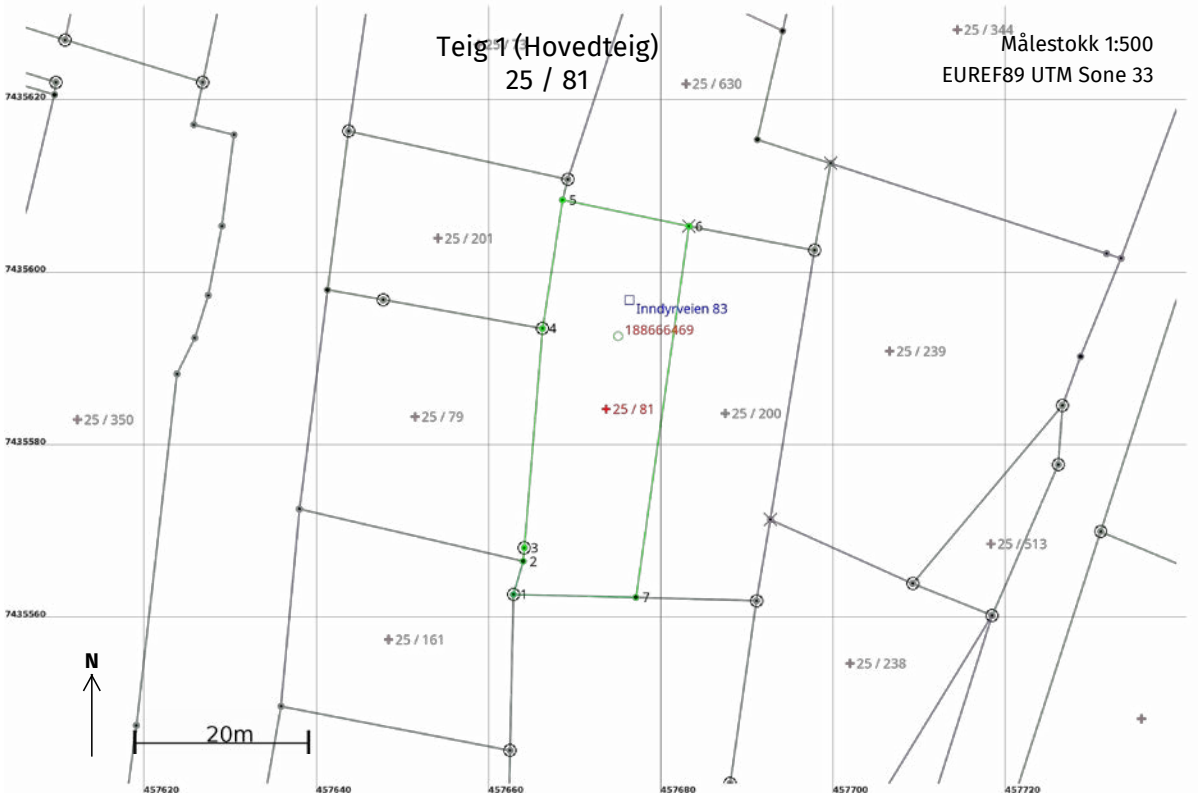
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	48	0	48	0	0	0
H01	1	58	0	58	0	0	0
K01	0	25	0	25	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
38043 Inndyrveien 83	H0101	Bolig	163	0	Kjøkken	0	0	25/81


Oversiktskart for 25 / 81
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
25 / 81
N
40m
7435650
7435600
7435550
7435500
457550
457600
457650
457700
457750


Teig 1 (Hovedteig)
25 / 81
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
+25 / 344
+25 / 630
+25 / 201
+25 / 239
+25 / 350
+25 / 79
+25 / 81
+25 / 200
+25 / 513
+25 / 161
+25 / 238
Inndyrveien 83
188666469
7435620
7435600
7435580
7435560
457620
457640
457660
457680
457700
457720
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 649,7 Arealmerknad:

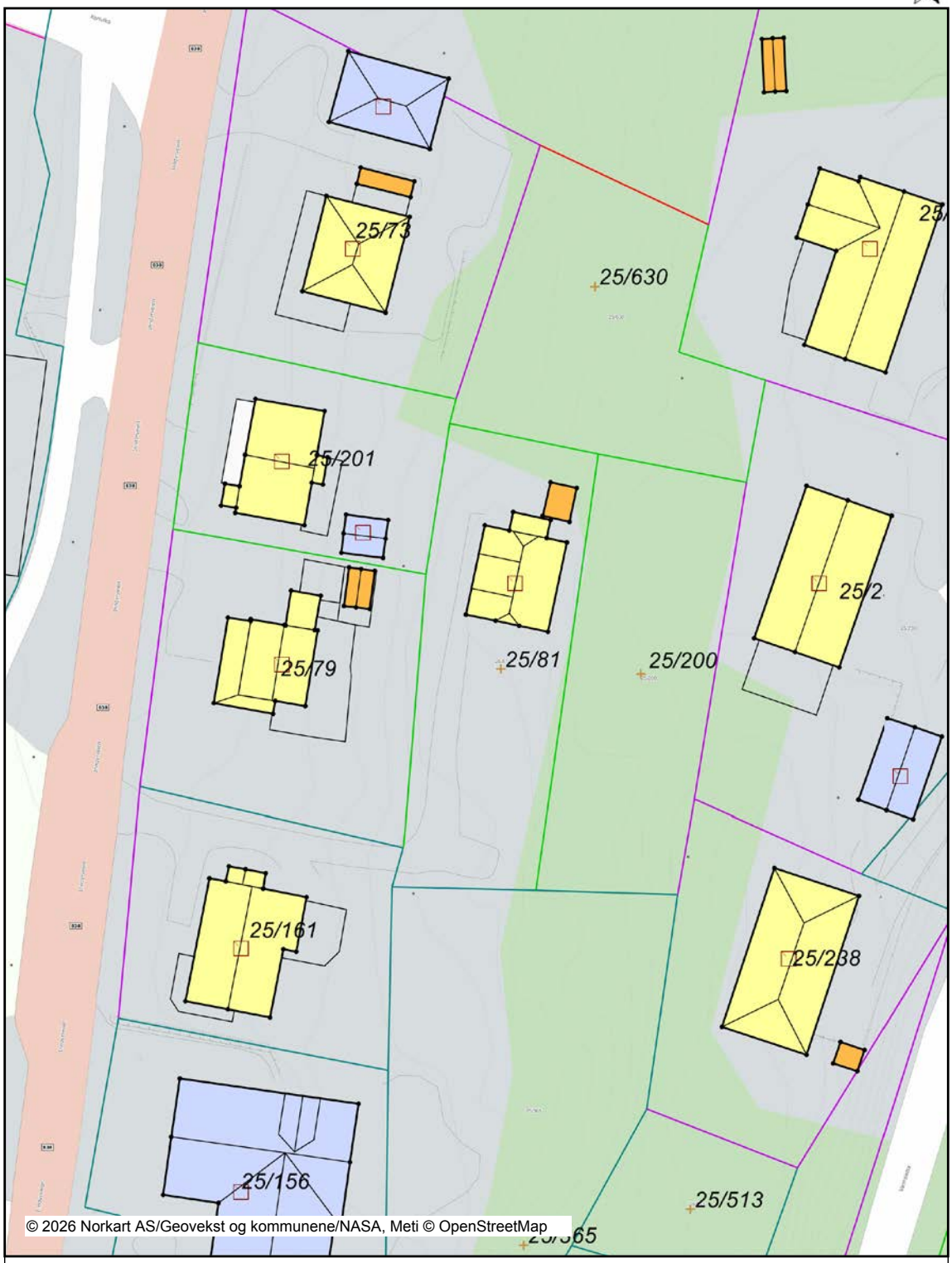
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7435585 **Øst:** 457674

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7435563,10	457662,84	Jordfast stein 4,01	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	7435566,94	457663,98	1,57	Umerket	69 Beregnet	10	
3	7435568,50	457664,10	Fjell 25,49	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7435593,91	457666,21	Fjell 15,07	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
5	7435608,80	457668,54	Steingjerde 14,97	Steinblokk	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
6	7435605,77	457683,19	Fjell 43,45	Kors	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
7	7435562,76	457677,04	Jord 14,20	Gjerdestolpe	69 Beregnet	10	

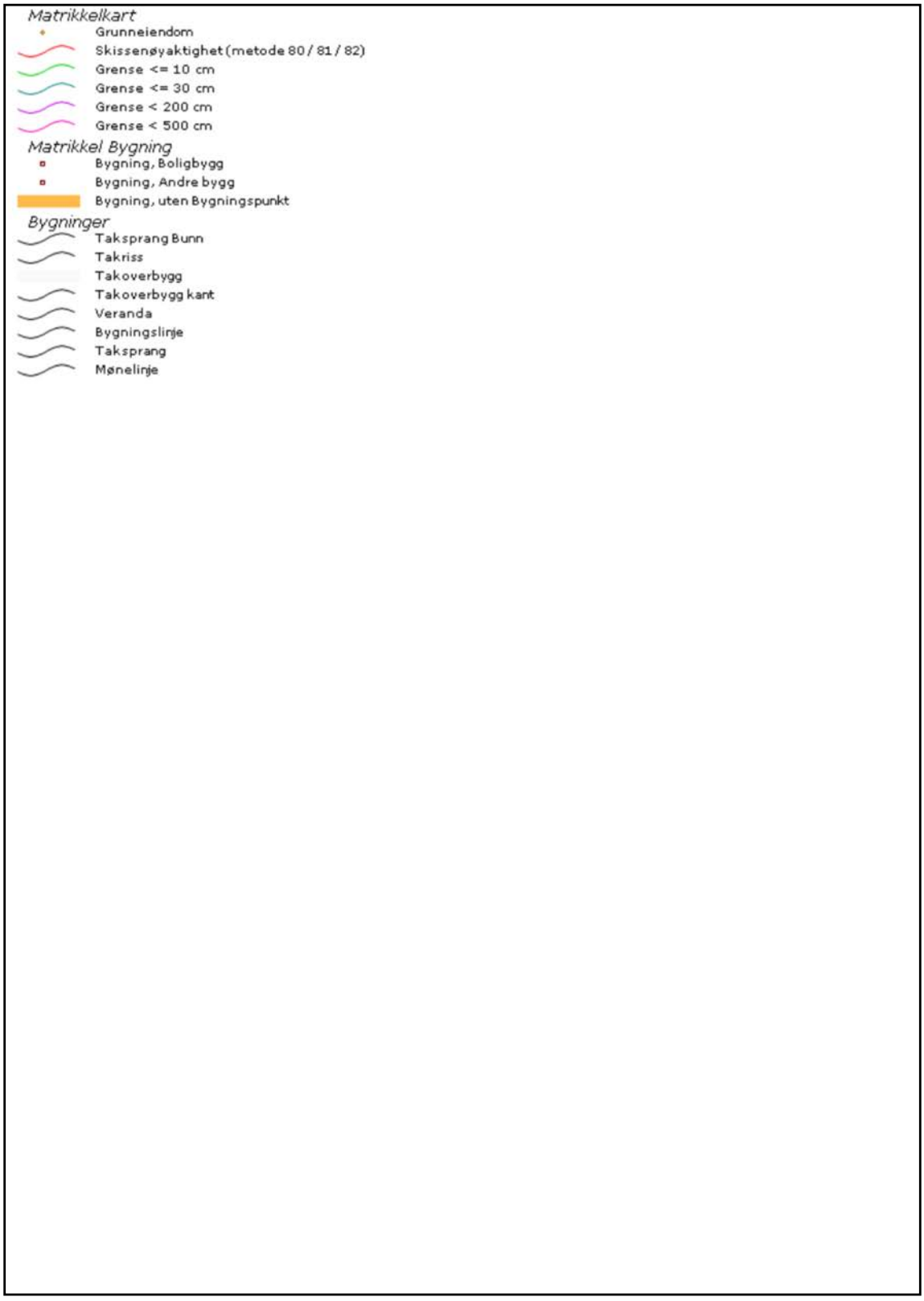
25/81

Dato: 09.10.2026 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

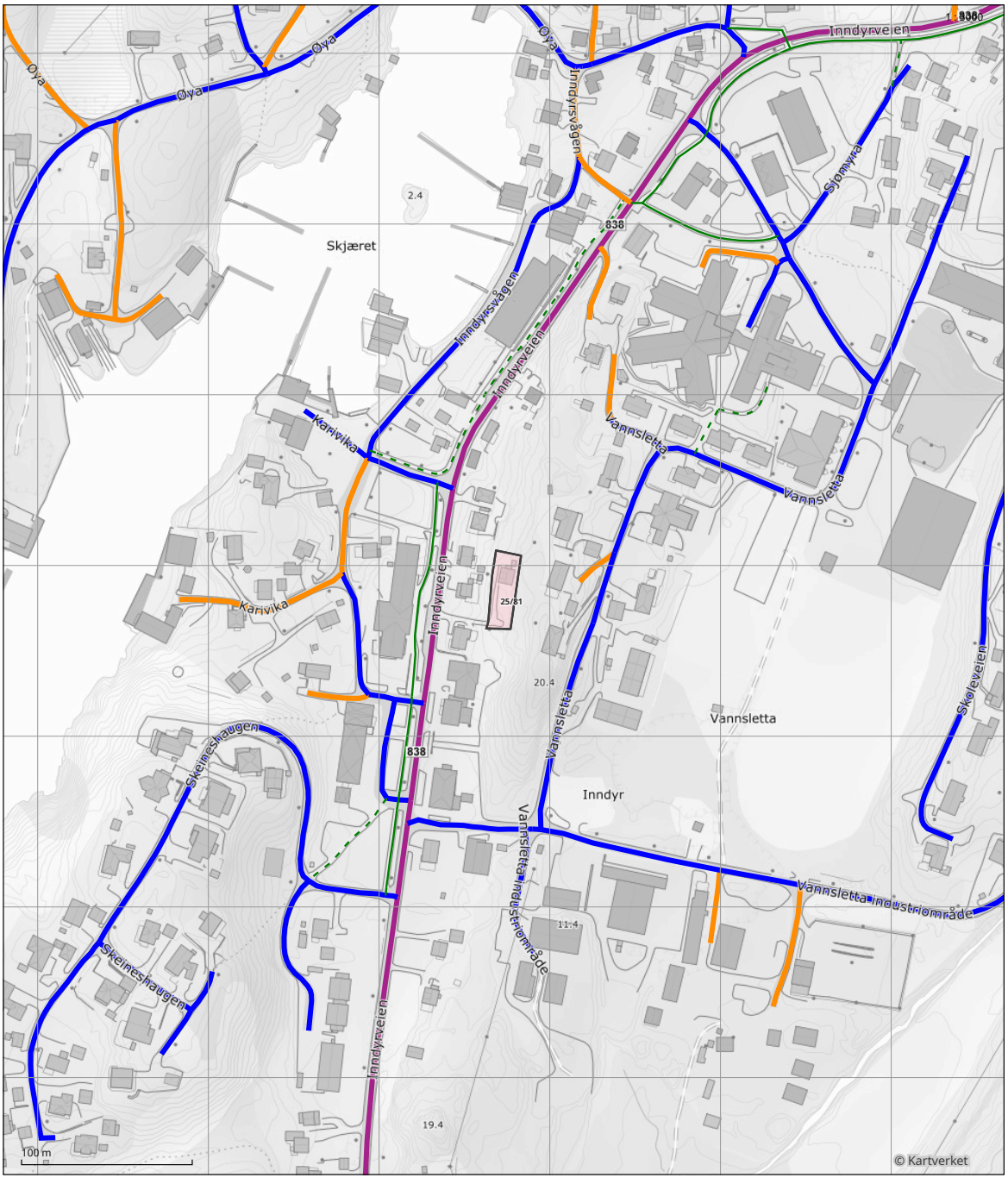



810
25/73
89
25/630
VL 25 MST
SP 110 PVC
87
25/201
83
85
25/79
25/81
25/200
25/239
6
G0317
G0316
81
25/161
25/238
4
VL 63 PE50
G0306
79
25/156
25/513
25/365
N
Gildeskål Kommune
09.10.2026
Målestokk 1:500
Gildeskål kommune/Plan og bygg

ambita Vegstatuskart

Kommune: Gildeskål
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 25/81/0/0
Adresse: Inndyrveien 83, 8140 INNDYR

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09/10/2026



Europaveg
Tunnel, europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

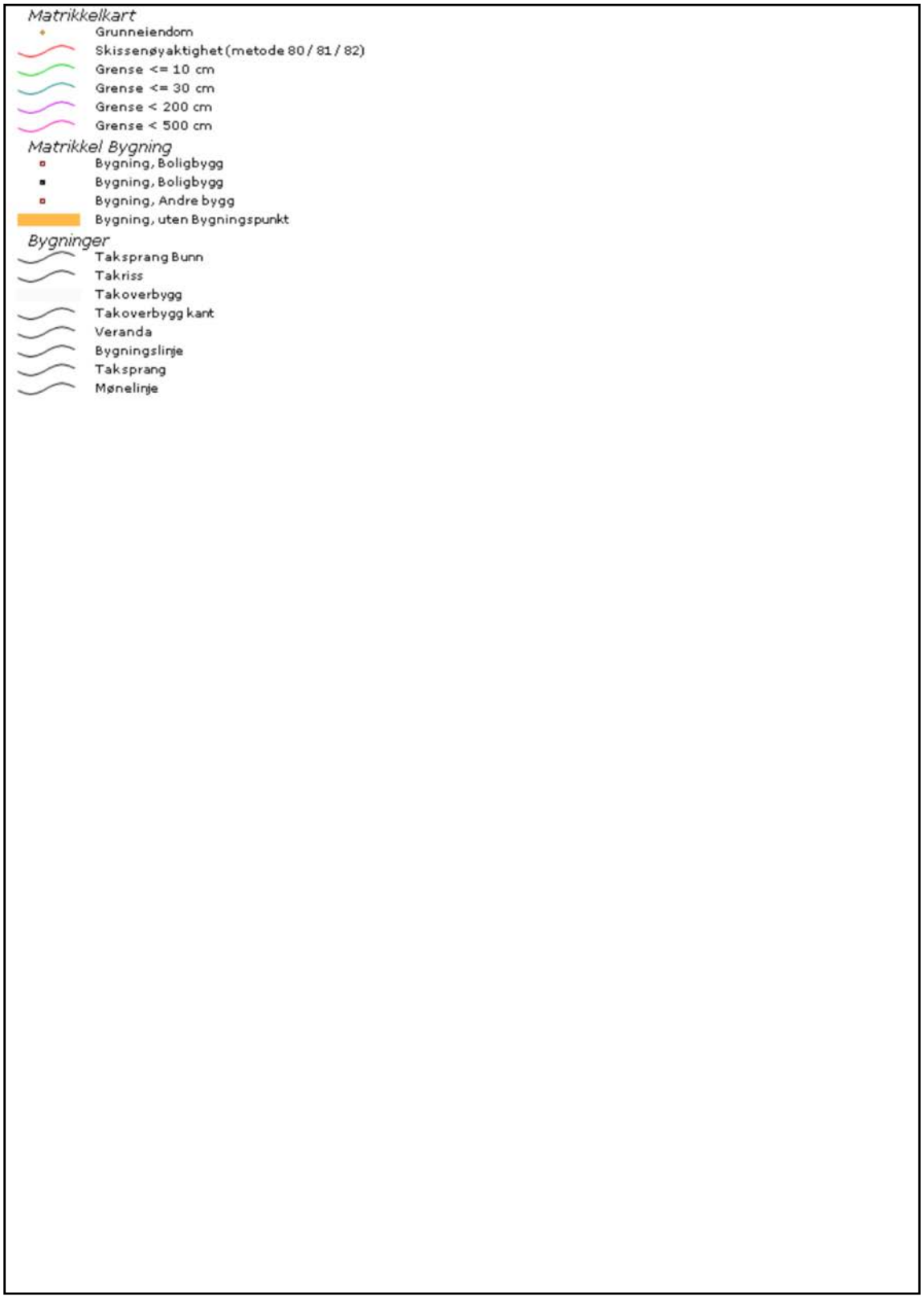
25/81

Dato: 09.10.2026 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



ui.page_selector

Pantebok for Salten sorenskriveri 1947, Astaref: AV/SAT-A-4578/1/2/2C

Nr. 859 a.
SEM & STENERSEN, OSLO
5—46.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Frelag den 3. januar 19 47 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Inndyr g.nr. 25 br.nr. 1 av skyld mark 5,29 i Gildeskål herred. Forretningen er forlangt av Laura Ellingsen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har ~~bekreftet~~ alle gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte:[3]) Selgeren Laura Ellingsen, kjöperen Kåre Nesje. Eieren av bnr. 73 var varslet men mödte ikke.

Mennene valgte til formann Jan Groven.
Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**[4])

Grensen går fra sydöstre hjörne av bnr. 73 og går i öst 15,5 m. til + i berg, derfra i syd 21,5 m. til + i berg, og videre i samme retning 21,5 m. til + i berg, derfra i vest 13 m. tilö+ i berg, derfra i nord 27 m. til grensen mot den til Diktor Klykken festede tomt og fortsetter i samme retning langs denne tomt til utgangspumktet ved bnr. 73.

Tomten grenser i nord og öst mot hovedbruket.

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik 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 utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter 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 3).
[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter 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
Lukk

notar.no

ui.page_selector

i syd mot hovedbrukets vei, i vest mot hovedbruket og den av Diktor Klykken festede tomt.

Fra bygdeveien langs bnr. 67 til Elenhaugen har hovedbruket utlagt en 3 m. bred vei. Denne vei får den utskilte tomt benytte som adkomstvei.

Tomten holder gjerde for egen eiendom.

Forövrig tillegges tomten ingen herligheter, rettigheter eller forpliktelser.

Ovennevnte veirett vedtas.

Laura Ellingsen.

Som eier av bnr. 73 samtykker jeg i grensebeskrivelsen.

Emil Johannessen.

{}

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

Lukk

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
8140 INNDYR			25/81	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Oppussing utvendig	Boliqhus			
Byggherre		Adresse		Tlf.
Ruth Nesje		8140 INNDYR		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Terje Jensen , Sund		8140 INNDYR		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Utvendig kledning og tak.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Metallbeslag under 3 vinduer på sørfasaden er for kort, og dekker ikke skikkelig over underbord. Fare for råte/vannskade.
2. Metallbeslag for vinduer generelt: Buler opp på midten, må utbedres.
3. Takpapp på skråtak over hovedinngangspartiet er kuttet for kort på sidene og mangler listing og oppbrett samt påbord.
4. Taknedløp mangler på østfasade.
5. Utkastere for taknedløp mangler på vestfasdae.

Kontroll utført av Arnfred Nilsen den 23.06.86.

Arbeidet må være utført innen: Uke 45, 1986

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel	Gildeskål bygningsråd
8140 Inndyr	8.juni 1986		Einar Skogvoll Underskrift

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☒ Byggeløyvemyndighet ☒ Husbanken, her
x Sparebanken, her

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1838-25/81, Inndyrveien 83, 8140 INNDYR

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	28.09.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	28.09.2026	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.

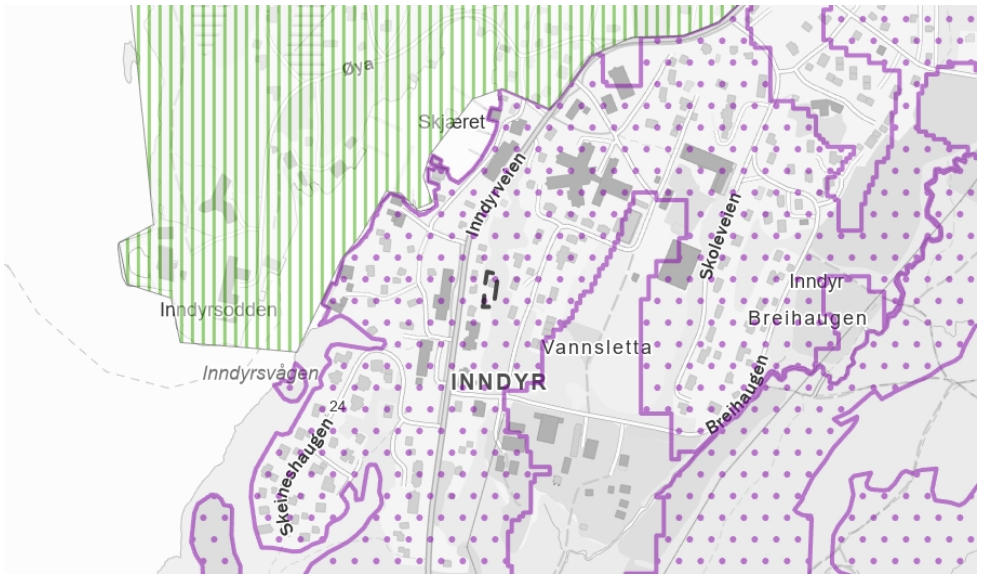
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	21.09.2026	Ikke funnet	0.33 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.35 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.51 km
Flomfaresoner	28.09.2026	Ikke funnet	0.09 km
Forurenset grunn	28.09.2026	Ikke funnet	1.9 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	03.10.2026	Ikke funnet	0.38 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.09.2026	Ikke funnet	0.2 km
Skredfaresoner	28.09.2026	Ikke funnet	21.1 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	0.04 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	20 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

Kvikkleire

Sist sjekket:	28.09.2026			
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.

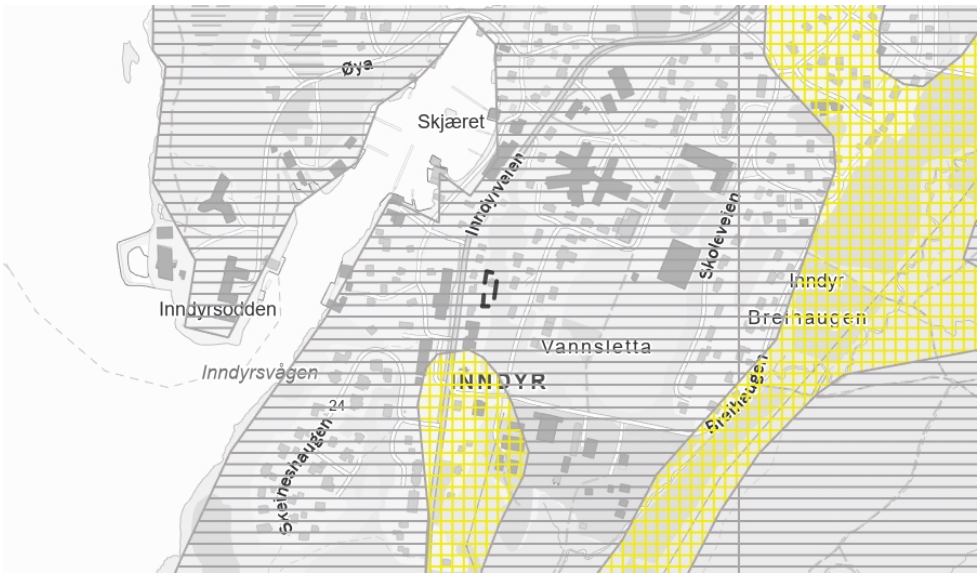
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	28.09.2026			
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)

Utskriftsdato: 09.10.2026

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.	81	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	141915637	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	188666469	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Inndyrveien 83, 8140 INNDYR

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	1	0	0	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 141915637

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.

Richard Isdal Andersen
Bogavegen 1
3520 JEVNAKER

VEDTAK

Anleggsadresse	**Anleggsnr.**	**Rapportnr / Pinkode:**	**Utskriftsdato**
Bolig Inndyrveien 83 8140 INNDYR	1039570	353747 / 968196	21.09.2026
Bueiningsnr: H0101 **Målerplassering:** Kjeller **Strømmåler:** 6970631404269421 697063140426942 1	**Inspektør** Aleksander Ingebrigtsen	**Dato for kontroll:** 07.07.2026	**Kontrolltype** Periodisk kontroll

Rapport fra tilsyn utført 07.07.2026, anleggsnr.: 1039570

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet Arva AS sitt forsyningsnett.

Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale Eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §3 og fel §7.

Et elektrisk anlegg skal være i en slik stand at det ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier, jf. el-tilsynsloven § 2. Nærmere bestemmelser om krav til anlegget, er gitt i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL.)

De pålegges med dette å rette påviste feil/mangler snarest og senest innen 20.11.2026, jf. el-tilsynsloven § 6 og fel § 9. DLE begrunner vedtaket med at kravene i el-tilsynsloven § 2 ikke er oppfylt. En nærmere begrunnelse for vedtaket er gitt i tilsynsrapporten, som viser til hvilke forskriftskrav som ikke er oppfylt og hvilke faktiske funn som ligger til grunn for denne vurderingen.

Bakgrunn for vedtaket:

De har tidligere mottatt Forhåndsvarsel med vedlagt tilsynsrapport som beskriver de feil/mangler som ble påpekt ved vår kontroll.

Vi har ikke mottatt merknader fra Dem innen Forhåndsvarselets tilbakemeldingsfrist, og de påviste feil/mangler er pr. dato ikke bekreftet rettet av registrert elektroinstallatør.

De har rett til å klage over dette vedtaket, jf. forvaltningsloven §§ 28 - 36. Klagefristen er tre uker fra De mottok vedtaket. Klageinstans er Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. En eventuell klage sendes DLE. De har rett til å gjøre Dem kjent med sakens dokumenter, jf. forvaltningsloven §§ 18 -19. Hvis De besørger retting av påpekte feil/mangler, og bekreftelse oversendes Det lokale Eltilsyn, vil saken bli avsluttet.

Med hilsen

Hugo Hansen
Arva AS
DLE Avd Nordland
Epost: hugo.hansen@arva.no
Telefon: +4748244921

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur.

TILSYNSRAPPORT

Anleggsadresse	Anleggsnr.	Rapportnr / Pinkode:	Utskriftsdato
Bolig Inndyrveien 83 8140 INNDYR	1039570	353747 / 968196	21.09.2026
Bueiningsnr: H0101	**Inspektør**	**Dato for kontroll:**	**Kontrolltype**
Målerplassering: Kjeller	Aleksander Ingebrigtsen	07.07.2026	Periodisk kontroll
Strømmåler: 6970631404269421 697063140426942 1			

Ved kontroll ble følgende feil funnet:

Bad

1. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21
   Gjelder stikkontakt på vegg ved vindu og stikkontakt inni skap.

Dokumentasjon

2. Eier kunne ikke fremvise erklæring om samsvar for anlegget. Jf. FEL § 13
   Samsvarserklæring i Boligmappa.no for ordre nr. 249369 inneholdt en mangelfull beskrivelse av arbeidets omfang og samsvarte ikke med det utførte arbeidet.
3. Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget. Jf. FEL § 13
   Gjelder dokumentasjon i boligmappa.no var ikke tilstrekkelig utfylt, herrunder:
   - Rapport fra sluttkontroll med ordre nummer: 249369.
   - Rapport fra risikovurdering med ordre nummer: 249369.
   - Dokumentasjon for skjult varme Bad, kjøkken, gang, stue og vaskerom.

Entré

4. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21
   Gjelder stikkontakter nede ved gulv.

Gang v/bad

5. Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21
   Gjelder lys i tak.
6. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21
   Gjelder stikkontakt nede ved gulv.

Kjeller

7. Lysarmaturen manglet kuppel/skjerm. Jf. FEL § 22
   Gjelder lys i tak
8. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21
   Gjelder stikkontakt i tak.
9. Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21
   Gjelder vannrør.

Kjøkken

10. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21
    Gjelder stikkontakter over kjøkkenbenk og stikkontakt til steikeovn.

Sikringsskap

11. Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21
    Gjelder jordskinne i topp. Det manglet utjevningsforbindelse mellom jordskinner.
12. Tilkopling/skjøting av jordledningen/beskyttelsesleder var ikke tilfredsstillende utført. Jf. FEL § 19
    Gjelder beskyttelsesledning tilknyttet jordskinne i bunn av sikringsskap, kordel var ikke i kontaktpunktet.
13. Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. FEL § 22
    Gjelder mangetrådet ledning tilknyttet overbelastningsvern, kordeler spriket uten for klemme.
14. Tilkopling/skjøting av jordledningen/beskyttelsesleder var ikke tilfredsstillende utført. Jf. FEL § 19
    Gjelder mangetrådet jordledning tilknyttet jordskinne i bunn av sikringsskapet, manglet endehylse.
15. Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. FEL § 32
    Kursfortegnelse var mangelfull, manglet info om lengde for kabler/ledninger, forlegningsmetode og kortslutningsverdier.

TILSYNSRAPPORT

Anleggsadresse		Anleggsnr.	Rapportnr / Pinkode:	Utskriftsdato
Bolig Inndyrveien 83 8140 INNDYR		1039570	353747 / 968196	21.09.2026
Bueiningsnr:	H0101	**Inspektør**	**Dato for kontroll:**	**Kontrolltype**
Målerplassering:	Kjeller	Aleksander Ingebrigtsen	07.07.2026	Periodisk kontroll
Strømmåler:	6970631404269421 697063140426942 1			

Sikringsskap

16. Utstyr/anleggsdel var ikke tilstrekkelig brannbestandig. Jf. FEL § 22
Gjelder sikringsskap i plast.

Soverom

17. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21
Gjelder stikkontakter.

Sluttkontroll

18. Det var ikke gjennomført sluttkontroll av anlegget. Jf. FEL § 12
Gjelder på bakgrunn av avdekkede funn under kontrollen, sluttkontroll var ikke tilstrekkelig utført.

RETTING ER UTFØRT AV:

For det lokale elektrisitetstilsynet

Dato **Underskrift montør**

21.09.2026 **Aleksander Ingebrigtsen**

Dato **Stempel/underskrift installatør**

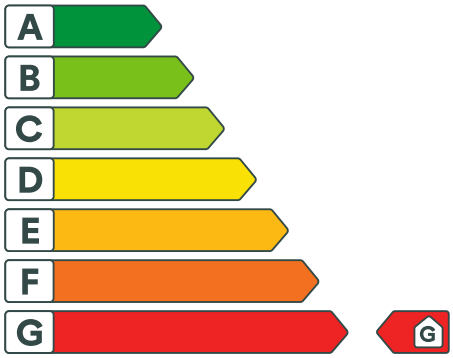
Dokumentet er etter Arva AS sine rutiner godkjent og sendt uten underskrift.

enova

Energiattest



Adresse **Inndyrveien 83, 8140 INNDYR**	
Dato for energimerking **05.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-380671**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **188666469**
Gårdsnummer **25**	Bruksnummer **81**
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 **1947**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **141,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **103,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **474,10**

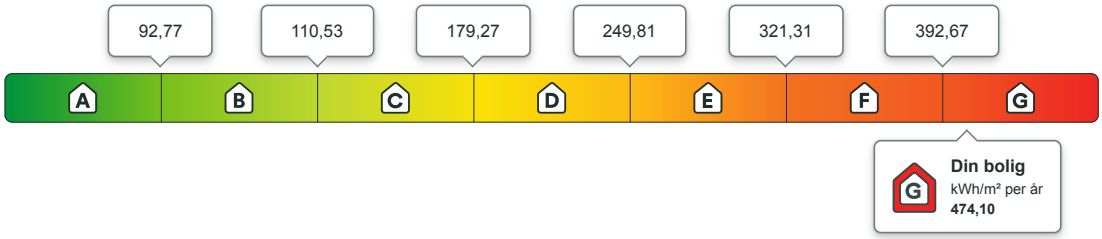
Inndyrveien 83, 8140 INNDYR

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
56 408,61	**547,66**

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



Inndyrveien 83, 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**

Inndyrveien 83, 8140 INNDYR

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet 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 5: 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 utendørs

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: 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 sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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. 7-0054/26

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel Inndyrveien 83, 8140 Inndyr - gnr. 25, bnr. 81 samt gnr 25 bnr. 200 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