

Kilaveien 267 til salgs

NEDLAGT SMÅBRUK I TJONGSFJORDEN - 271 DEKAR

notar



Prisantydning Kr 850 000,- Boligtype Småbruk

BRA-i/BRA Total 114/301 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



Kilaveien 267

**Renoveringsobjekt i Tjongsfjord - Enebolig m/
garasje og fjøsbygning - Stor eiendom på 217
dekar**

Adresse	Kilaveien 267 8186 TJONGSFJORDEN
Prisantydning	Kr 850 000,-
Omkostninger	Kr 22 340,-
Totalpris	Kr 872 340,-
BRA-i/BRA Total	114/301 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Småbruk
Byggeår	1955
Soverom	2
Etasje	2

Velkommen til en stor eiendom på 217 dekar(fordelt på 3 teiger) ved Kila i Tjongsfjord, like ved skole og barnehage. Bruksnavn "Forsmo" Eneboligen er oppført ca.1955, påbygget med større stue ca. 1960, bod i 1990. Badet ble oppgradert i 2013. utvendig taktekke fra ca. 2013. Garasje oppført ca. 1980 og fjøset med ukjent byggeår. Eiendommen ligger ca. 9 km fra Vågaholmen, som er kommunesenteret med Eiendommen ligger like ved skole og barnehage. Boligen er med: vindfang, gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad/vaskerom, 2 boder og trapperom. Kjelleren er med 2 kjellerrom. Gulvflater er med laminat og veggflater er med malte flater, tapet og panel. Malte slette tak. Fjøset er forfalt. Boligen fremstår med en del mangler, er med lav standard og er å betrakte som et renoveringsobjekt.

Notar Salten

Grøttingen 13
8050 TVERLANDET



Asbjørn Ingebrigtsen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
962 04 500 / aei@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Plantegning	27
Vedlegg	29

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Kjøkken



Baderommet med dusjkabinett



Wc- baderom



Stue



Stue



Balkong



Naturskjønt område



Stor eiendom i landlige omgivelser



Garasje



Ute på en del av tomtearealet- traktor medfølger ikke handelen



Forsiden av boligen



Boligen



Dronebilde

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendom beliggende i Kila like ved Fv 831 i Rødøy Kommune. Fra kryss Fv 17 langs Fv 831 er det ca 3,5 km til avkjørsel inn på eiendommen. Boligen ligger tilbaketrukket fra fylkesveien i sørlig svakt hellende terreng. Det er fra eiendommen ca 9 km til Vågaholmen som er kommunikasjonssenter der det også er byggevarehandel og dagligvarebutikk med post i butikk. Eiendommen ligger like ved skole og barnehage. Kommunens hovedadministrasjon er i Vågaholmen.

ADKOMST

Eiendommen har adkomst fra Fv 831, Kilaveien, med avkjøring til privat, gruset vei ca. 300 m mot øst fra kryss Skolebakken. Adkomstvei har ved befaring langt gress mellom hjulsporene.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Kilaveien 267, 8186 TJONGSFJORDEN

OPPDRAKSNUMMER

7-0038/25

SELGER

Salten og Lofoten tingrett

MATRIKKE

Gårdsnummer 61, bruksnummer 17,
i Rødøy kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Småbruk

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

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.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Ingen informasjon om strømforbruket.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk. Arva opplyser: Det elektriske anlegget på målernr. 6970631405105773, adresse Kilaveien 267, 8186 TJONGSFJORDEN, ble sist kontrollert den 14.09.2020. Rapportnr. 124605 er bekreftet utført og det foreligger ingen merknad på anlegget.

TOMT

Eiet tomt på 271.376 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Stor eiendom, tidligere småbruk. Bolig, fjøs og garasje på eiendommen. Bruksnavnet har vært/er: Forsmo

Det er oppgitt at eiendommen har 3 teiger: Teig 1: 185 400,9 kvm. - Teig 2: 56 895,8 kvm. - Teig 3: 29 079,4 kvm. (Kilde: kartverket.no)

Fulldyrka jord 14,2 dekar - Overflatedyrka jord 0,00 dekar, - Innmarksbeite 3,4 dekar. - Produktiv skog * 75,1 dekar. - Annet markslag 175,5 dekar. - Bebyggd, samf., vann, bre 2,8 dekar. Totalt: 271. dekar.

*Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre

Eiendommen ligger i område avmerket som aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Dette Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred.

TAKST

Tilstandsrapport datert 17.10.2025. utført av Nymo Takst og Byggekontroll.

BYGGEÅR

1955

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Boligen har tekking på tak av lakkerte stålplater med taksteinsprofil.

Nedløp og beslag: Takrenner i stål montert på alle takflater.

Veggkonstruksjon: Bolig oppført i bindingsverk etter byggeårets standard og utførelse. vegger utvendig kledd med stående, malt trekledning fra byggeår/ tilbyggsår. Liggende kledning i gavler.

Takkonstruksjon/Loft: Plassbygget sperrekonstruksjon med bord taktro.

Vinduer: Vinduer i hovedsak med isolerglass fra -83. Vindu i stue har koblet glass.

Vindu - bod: Vindu i bod ved inngangsparti skiftet 2011.

Vinduer - soverom: Vindu i soverom er glidehengslet med isolerglass.

Dører: Hovedinngang har malt tredør med glass.

Dører - kjeller: Dører til kjeller er enkle tredører med glass i øvre del.

Balkongdør: Dør til balkong fra stue er malt skyvedør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong langs byggets side mot sør og vest i impregnerte materialer. Balkong har bærende drager opplagt på søyler i front, Impregnert bjelke boltet i grunnmur i bakre kant.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv over kjeller er trebjelkelag med gulvbord/ plater.

Pipe og ildsted: Murt teglsteinspipe fra byggeår. Peisovn i stue.

Rom Under Terreng: Kjeller er grovkjeller med gulv og

vegger i åpen betong.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering: Drenering / fuktsikring av ukjent utførelse.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn er alder ett symptom som legges grunn i vurderingen av estimert restlevetid.

Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Holdes under oppsikt.

Terrengforhold: Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng, svakt sørlig hellende.

Septiktank: Septiktank i betong foran boligen.

GARASJE

Garasje oppfør på fundamenter og gulv i plass støpt betong. Ringmur/ halv vegg mot bakke i murt lettklinkerbetong, utvendig slemmet/ pusset. Vegg over mur utført i bindingsverk utvendig kledd med stående, malt trekledning. Tak utført av selvbærende sperrer utvendig tekket med stålplatetak/bølgeblekk. Takrenner montert. Garasjeport i lakkert stål og gangdør i front. Bak garasje er oppført vedbod.

Bygg har ut fra enkel visuell besiktigelse et generelt vedlikeholdsbehov: Tak er kraftig rustangrepet og det er defekte nedløpsrør på takrenne.

TG2

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Adkomst for feier med fastmonterte stigetrinn montert på side mot nord. Snøfangere montert på del av taket mot nord. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det bør lages system for

bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Rør for bortledning av vann fra tak nedløp bør etableres. Snøfangere bør av sikkerhetsmessige grunner monteres på alle takflater.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Kledning har på enkelte vegger tydelige tegn til fuktpåvirkning. Det er ved befaring avdekket spredte områder med råteskade.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Lokal utbedring må utføres. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Lufting bør etableres bak kledningen. Fuktskadete bord bør skiftes. Kledning bør overgås/ kontrolleres nærmere. Vedlikehold må utføres.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er påvist spor av fukt ved pipe. Spor av fukt også i tro i nordvestre hjørne. Årsak til fuktmerker er ikke avklart men det kan være merker etter fukt kommet før ny tekking og pipebedslag ble montert.

Konsekvens/tiltak: Følges opp med ny kontroll etter regnværperiode.

Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer er generelt slitte og har merker av fukt i ramme og karm.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Tiltak med vedlikehold må utføres. Utskifting av enkelte vinduer kan påregnes.

Dører - kjeller

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dører er utvendig slitte og det er åpning mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Dører må

vedlikeholdes. Oppgradering av dører må vurderes.

Balkongdør

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dør er utvendig slitte og bærer preg av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Døren må vedlikeholdes. Utvendig omramming må kontrolleres, tiltak påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Balkong er slitte og er preget av manglende rengjøring/vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Balkong må rengjøres. Eventuelle tiltak/ utskifting av dekke må vurderes etter rengjøring.

Overflater

Det er påvist andre avvik. Overflater er generelt over 30 - 35 år og har merker av bruksslitasje. Overflater må kontrolleres nærmere ved tomme rom/ etter rydding.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold må påregnes i alle rom. Generell oppgradering av overflater må påregnes.

Radon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Radonmåling bør utføres.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Ingen dokumentasjon eller synlige tegn til membran påvist ved befaring. Membran kan ikke konstateres.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Nærmere undersøkelse bør utføres. Dokumentasjon for membran bør innhentes om mulig. Membran må føres opp til 15 mm over flis i dør for sikring mot vann til tørre rom ved lekkasje.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Ingen tilluft etablert som luftespalte i dør e.l.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Tilluft til rommet bør etableres.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er påvist andre avvik: Høyt fuktnivå i vegg gir fare for framtidig fukt/ råteskade i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. Årsak til fuktnivå bør kontrolleres nærmere. Tiltak for å hindre fukt fra kjeller må utføres.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terreng på byggets side mot nord har minimalt med fall fra grunnmur. Dette gir fare for vannansamling langs vegg ved store nedbørsmengder.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Tiltak for å sikre avrenning vekk fra grunnmur bør utføres.

TG3

Vinduer - soverom

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vinduer er fuktskadet og kan ikke lukkes.
Konsekvens/tiltak: Tiltak må utføres. Vinduer må påregnes utskiftet.

Overflater - gulv kjøkken og stue

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Gulv i kjøkken har fuktskade ved oppvaskkum. Gulv i stue har flekkvis skader i overflaten.
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Tiltak må utføres på skadete gulv. Kjøkkengulv må skiftes. Gulv i stue må vurderes oppgradert.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt avvik i gang er 25 mm innenfor avstand på 2 m. Måling utført med stikkprøvemåling. Det kan derfor være andre avvik på gulvet i områder der måling ikke er utført. Avvik i

kjøkken målt til 15 mm innenfor 2 m.

Konsekvens/tiltak: Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Råteskadet treverk må skiftes. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Nærmere kontroll må utføres. Tiltak må vurderes ut fra konklusjon av vurdering. Råte og muggvekst i bjelker og svill observert i kjeller. Kostnad medtatt er for nærmere undersøkelser.

Rom Under Terreng

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Kjeller er i sin helhet fuktig og det er enkelte steder vann på gulvet. Råteskade påvist i svill på grunnmur/ skillevegg. Ved befaring rant vann fra fordelingsstokk for vann (rør i rør) etter oppstått frostskade sist vinter.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å redusere/ begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller. Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Frostskadede deler av rørinstallasjonen må skiftes. Årsak til fukt i kjeller må avdekkes, drenering må vurderes. Medtatt sum i denne post er kontroll av rørinstallasjon med skiftning av frostskadet del.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har betydelige skader. Enkelte dører tar i terskel/ karm og kan ikke lukkes.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører. Dører må justeres. Det må påregnes med utskifting av enkelte dører.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Gulvet har stedvis lite motfall som vil gjøre at fritt vann på gulvet vil søke mot dør ved lekkasje fra vanninstallasjoner i rommet.
Konsekvens/tiltak: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Tilstandsgrad

satt ut fra flatt gulv uten sikring som forhøyet kant på membran i dø. Dette vil medføre at vann ved lekkasje vil ledes til tørre rom. Beløp medtatt i kostnadsestimat er for etablering av sikring i dør. Kostnader for endring av fall i baderom ikke medtatt.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Innredningen er overmalt på opprinnelig hvite fronter. Skade i enkelte skap og fronter gjør oppgradering nødvendig. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Innredning må generelt påregnes vedlikeholdt. Fuktskadet skap må oppgraderes/ vedlikeholdes. Utskifting må vurderes.

Vannledninger

Det er påvist andre avvik: Fordelingsstokk i kjeller er frostskaadet og vann er delvis avstengt. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Vanninstallasjon må kontrolleres nærmere, Frostskaadet del må skiftes. Kostnader medtatt er for nærmere kontroll.

Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Etter opplysning ved befaring er avløp i kjellergulv delvis/ til tider tett. Det opplyses videre at det har vært forsøkt staket i røret uten endelig løsning av problemet. Konsekvens/tiltak: Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes. Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres. Bunnledninger må kontrolleres nærmere. Utskifting av rør/ montering av ny bunnledning må påregnes utført.

Varmtvannstank

Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt. Eyster opplysning ved befaring er bereder defekt. Konsekvens/tiltak: Varmtvannstank må skiftes ut. Ny bereder må monteres for å få varmtvann i boligen.

Elektrisk anlegg

Visuell kontroll av el-anlegget avdekket en del løse kabler og andre synlige defekter i anlegget. El-anlegget bør kontrolleres av fagmann innen el. Tiltak med oppretting må påregnes. Kostnad medtatt er for kontroll. Eventuell oppretting ikke beregnet.

Generell kommentar: Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget på bakgrunn av avvikene som er avdekket på det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Vann i kjeller tyder på defekt/ delvis defekt drenering og/ eller fuktsperre av grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Tiltak med kontroll av drenering med vedlikehold må utføres. Drenering og fuktsperre av grunnmur må påregnes skiftet for å oppnå tørr kjeller.

Septiktank

Det er påvist andre avvik: Lokk over septiktanken av løstliggende takplater. Tilstand i tanken er uklar. Septiktankens alder er uklar, men antas ut fra type tank til å være fra byggeår. Konsekvens/tiltak: Septiktanken må sikres, løstliggende takplater er ikke tilstrekkelig som sikring. Septiktankens tilstand må avklares ved neste tømning. Tiltak kan ikke utelukkes. Medtatt i kostnadsestimat er kun nytt lokk/ sikring av tanken.

TGIU

Krypkjeller

Tilbygg stue oppført på ringmur i betong med trebjelkelag i stue. Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på

skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Adkomst til kjeller dekket med asfaltplate spikret tett langs kant. Inspeksjon ikke mulig uten åpning med verktøy. Det er ikke adkomst til krypkjelleren. Utformingen av krypkjelleren fører til at det er risiko for sopp og råte. Årsaken til risikoen er høy fuktighet fra grunn og dårlig ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Luke bør åpnes og kontroll av krypekjeller bør utføres. Det bør foretas en befaring for å vurdere fuktnivået, ventilasjon og behovet for eventuelle utbedringer.

Krypkjeller - ved inngang

Tilbygg ved inngang for bod har ringmur i betong. Ingen opplysning om konstruksjon i gulv foreligger. Mulig konstruksjon er bjelkelag over kryperom. Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Konstruksjon av ukjent utførelse. Ingen inspeksjonsmulighet tilordnet. Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Nærmere undersøkelse av konstruksjon bør om mulig utføres.

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport og eventuelt skaderapporter som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt, noe som innebærer at kjøper kun i svært begrenset grad kan reklamere over feil og mangler ved

eiendommen.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen egenerklæring.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

1960: Tilbygget stue

1990: Tilbygget bod ved inngang

2010: Boligen har tekking på tak av lakkerte stålplater med taksteinsprofil,

2013: Bad oppgradert

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Kommuneplanens arealdel for Rødøy kommune 2022 - 2034 er gjeldende. Ta kontakt med medhjelper om du ønsker denne tilsendt.

Reguleringsplan med bestemmelser: Adkomstvei, gårdstun og "innmarka" ligger innenfor LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse mv (områdenavn LS14f). Utmarka ligger innenfor LFNR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Nordligste del av utmark er regulert med hensynsnavn H910 "Spesialområde Tjongsfjorden" som er nedslagsfelt og forsyningskilde for kommunalt vannverk.

Utdrag fra kommunedelplan:

3.1.2. For urensset grunn. a) Områdene H190_1 4 er avsatt til sikringssone r for forurenset grunn

b) Det tillates ikke arealbruk som medfører risiko for at miljøgifter eksponeres til omgivelsene, eller gir skader på mennesker eller miljø

Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret jf. § 11 8 f)

a) Innenfor områdene avsatt med hensynssone H910 gjelder vedtatt reguleringsplan

Retningslinje: Det vises til bestemmelse. 1.1.2 ved motstrid mellom reguleringsplaner vedtatt før arealplanen og arealplanen.

For detaljer, kontakt planavdelingen til Rødøy kommune

OPPVARMING

Oppvarming med vedovn fra stuen. Ellers elektrisk oppvarming

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Ikke kjennskap til hva som er gjeldende for denne eiendommen

PARKERINGSFORHOLD

På gårdsplass og i garasjen

VEI/VANN/KLOAKK

Privat vei opp til eiendommen fra den offentlige veien. Man må selv forstå brøyting. Eiendommen har tilknyttet offentlig vann. Privat septik- Septiktank i betong foran boligen. Septiktømming foretas av Helgeland Avfallsforedling IKS. Ingen kjennskap til tilstand på avløpsledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

OFFENTLIGRETTLIG PÅLEGG

Ikke kjennskap til om det foreligger slike pålegg

BEBYGGELSE

Området er bebygget med boliger og landbrukseiendommer

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Tjongsfjord barnehage (1-5 år) 14 barn 1 km

Tjongsfjord skole (1-10 kl.) 57 elever, 8 klasser 1 km
Meløy videregående skole. 143 elever, 13 klasser 45.9 km

Rødøyhallen og ballspill ca. 1,2 km. unna

Dagligvare på vågaholmen ca 9 km. unna.

Du har et eldorado av friluftsmuligheter med utgangspunkt

fra eiendommen.

Utdrag fra fra Rødøy kommune sin hjemmeside:

Rødøy kommune er rik på natur og naturopplevelser.

Naturen veksler dramatisk - fra storhavet vest for Myken, til Melfjorden og dens sidearm Nordfjorden langt inn i fjellheimen. Mellom storhavet og de lange fjordene med sine steile og bratte sidevegger, ligger øyriket. okale lag og foreninger i Rødøy har satt ut turposter rundt omkring i kommunen. Noen av disse er også lagt ut på TellTur. TellTur er friluftsrådernes elektroniske postkassetrim. Her kan du finne turmål og registrere resultatene dine. Konkurrer med deg selv eller med andre turgåere om å nå flere mål! Bruk kartet for å se hvilke turmål som finnes, eller gå til ditt nærmeste friluftsråd og les om hvilke konkurranser du kan delta i. Rødøy kommune er medlem i Salten friluftsråd.

Utdrag slutt

Besøk Rødøy kommune sin hjemmeside:

www.rodoy.kommune.no

Her vil du finne mye nyttig informasjon om kommunen, skole, barnehage, fritid, kultur, næring og andre kommunale forhold

SKOLEKRETS

Meløy

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Daglig bussforbindelse med linke 418. bussholdeplass ca. 900 meter unna boligen

ADGANG TIL Utleie

Boligen kan leies ut til som bolig, under forutsetning av at forskriftsmessige forhold tillater dette

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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

RADONMÅLING

Ikke kjennskap til om det er foretatt Radonmåling av boligen.

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

Hovedetasjen er med: Vindfang, gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad/vaskerom, 2 boder og trapperom
Kjelleren er med 2 kjellerrom

STANDARD

Boligens opprinnelige del er oppført ca. 1955, (Byggeår er usikkert. Ingen opplysninger om byggeår foreligger) påbygget i -60 for større stue og i -90 for bod ved hovedinngang. Bad oppgradert til nåværende planløsning og utførelse ca. 2013. Utvendig er tekking montert på tak ca. 2010, skyvedør i stue og vindu i bod montert 2011.

Gulvflater er med laminat og veggflater er med malte flater, tapet og panel. Malte slette tak. Hovedinngang har malt tredør med glass. Balkong langs byggets side mot sør og vest i impregnerte materialer.

Balkong har bærende drager opplagt på søyler i front, Impregnert bjelke boltet til grunnmur i bakre kant.

Kjøkken har innredning med profilerte, malte fronter. Heltre benkeplate på hoveddel av innredningen, laminat på del ved pipe. Over komfyr er montert ventilator med avtrekk ført ut gjennom vegg. Merk at avtrekkskanal ligger løs på overskap

Stuen har belegg på gulvet. Murt teglsteinspipe fra byggeår. Peisovn montert

Bad/ vaskerom har flislagt gulv og vegger i dusjhjørne. Våtromsplater på øvrige vegger. Våtrommet innredet med veggmontert toalett i hjørneløsning, dusj på vegg med glassdører, innredning med servant i helstøpt platetopp og

påkoblingspunkt for vaskemaskin. Fuktstyrt vifte montert i yttervegg ved dusj. Ingen tilluft etablert

Kjelleren er med 2 kjellerrom. Varmtvannsbereder er defekt. Kjeller er fuktig og det er registrert råte i enkelte bjelker og sviller. Det er også registrert soppdannelse under bjelkelag og stubbeloft. Tiltak for å oppnå tørr kjeller må utføres
Bygget har gjennomgående lav standard. Bygget bærer til dels preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Utvendig er tak oppgradert med lakkerte stålblader.

Rør i rør til bad og kjøkken. Fordelingsstokk i kjeller. Elektrisk anlegg der eldste del er fra byggeår. Boligen fremstår med en del mangler, er med lav standard og er å betrakte som et renoveringsobjekt.

Fjøset er oppført ca. 1960. (usikkert byggeår) Vurderes som rivingsklart

Garasjen er oppført ca. 1980. Garasje oppfør på fundamenter og gulv i plass støpt betong. Ringmur/ halv vegg mot bakke i murt lettklinkerbetong, utvendig slemmet/ pusset. Vegg over mur utført i bindingsverk utvendig kledd med stående, malt trekledning. Tak utført av selvbærende sperrer utvendig tekket med stålbladetak/ bølgeblekk. Takrenner montert. Garasjeport i lakkert stål og gangdør i front. Bak garasje er oppført vedbod.

VIKTIG

Det er mottatt mangelfulle opplysninger om eiendommen fra Rødøy kommune da de har sendt arkivet til Danmark for digitalisering. Det er tatt svært få bilder av boligrom, kun ett av kjøkken og 2 av stuen, dette da det var en del innbo og løsøre i andre rom.

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet 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

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen.

INNBO OG LØSØRE

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen.

Før innbo og løsøre eventuelt kan overtas/kastes, må kjøper kontakte Namsfogden og be om bistand. Namsfogden vil så fatte vedtak og bestemme hva som skal skje med innbo og løsøret. For øvrig henviser medhjelper til skrevet: «orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper» som er vedlegg til budskjemaet Bygget er bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

AREALER

BRA - i: 114 m²

BRA - e: 187 m²

BRA totalt: 301 m²

TBA: 90 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 52 m² Kjellerrom, kjellerrom 2

1. etasje

BRA-i: 114 m² Vindfang, gang, kjøkken, stue, soverom,

soverom 2, bad/vaskerom, bod, bod 2, trapperom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

90 m²

ANNET

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 60 m² Lagerrom

2. etasje

BRA-e: 40 m² Lagerrom

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Boligen:

TBA er balkong langs byggets side mot sør og platting på terreng ved inngangsparti

Byggetegninger: Kommentar: Etter opplysning fra Rødøy Kommune finns det ikke tegninger for eiendommen i kommunens arkiver.

Brannceller: Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Svar: Nei

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Svar: Nei

Krav for rom til varig opphold. Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Svar: Nei

Fjøsbygning: Det er ikke foretatt nøyaktig måling av arealer i bygget. Oppgitte areal er anslått. Det er i tillegg til fjøsbygget oppført silobygg som tillegg til oppgitt areal. Garasjen: Areal er ikke målt men er omtrentlig areal i bygget

Hva er måleverdig areal? Hva er bruksareal? 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. 850 000,-

VERDITAKST

Kr 850 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 18 445,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Rødøy kommune opplyser følgende: Vannavgift kroner

6.887,- pr. år. Feiing kroner 745,-, pr år.

Helgeland Avfallsforedling opplyser følgende: Årsgebyr avfall kroner 6.811,-, pr. år. Tømming septik: kr. 4.002,-, pr. år.

Rødøy kommune opplyser: Denne eiendommen har kun vann og feiegebyr fra kommunen.

INFO EIENDOMSSKATT

Rødøy har ikke eiendomsskatt

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 117 579,- som primærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Ligningsverdien er mottatt fra skatteetaten. Vi har ikke mottatt sekundærverdi

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

850 000 Prisantydning

----- Omkostninger

21 250 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

22 340 Omkostninger totalt

872 340 Totalpris. inkl. omkostninger

Vi gjør oppmerksom på følgende:

• Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring for tvangssalg.

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Rødøy kommune beregner seg gebyr for å behandle konsesjonssøknad og dette kommer i tillegg til oppgitte omkostninger. Utdrag fra gebyrregulativet til Rødøy kommune:

K. BEHANDLING AV SØKNADER OM KONSESJON FOR ERVERV AV EIENDOM, ETTER KONSESJONSLOVEN.

For enkle/kurante saker betales et gebyr på: kr. 3780,-

(tomter etc. der det er gitt delingssamtykke etter jordlov).

For andre mer omfattende saker betales et gebyr på: kr. 7540,-

Gebyr for konsesjonssøknad sendes fra Rødøy kommune til kjøper og MÅ betales FØR konsesjonssøknaden behandles

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto megling, iht. rettskraftig stadfestkjennelse. Medhjelper kan fastsette dato for innbetaling av kjøpesum med omkostninger, etter at det foreligger rettskraftig stadfestkjennelse. Kontakt medhjelper for informasjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1836/61/17:

01.08.1896 - Dokumentnr: 900478 - Rettighet.

Rettighetshaver: Grønbeck A . Løpenr: 5088622. LEIEAVTALE . Å UTVINNE KALKSTEIN AVGIFTSBESTEMMELSER . Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1941 - Dokumentnr: 501606 - Utskifting. Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1964 - Dokumentnr: 303991 - Føderåd.
RETTIGHETSHAVER: OLAV AGA, FØDT 29 06 1880
29.12.1964 - Dokumentnr: 303991 - Føderåd
RETTIGHETSHAVER: OLAV AGAS HUSTRU
Rettigheten vil bli slettet ved salg. Rettighetshavere er gått bort

03.10.2003 - Dokumentnr: 13061 - Jordskifte. Salten jordskifterett sak nr. 11/2000. Gjelder denne registerenheten med flere
Utdrag fra jordskiftesaken: Saken gjelder: Grensegang etter jordskifteloven § 88 for gnr. 61, bnr. 11 "Gullstad" mot gnr. 61, bnr. 17 "Forsmo". Til behandling: 1. Standpunkt til fremme av sak. 2. Hovedforhandlinger i grensegang mellom eiere av gnr. 61, bnr. 11 og bnr. 13, samt kommunal veggrunn. Hele Jordskiftesaken er vedlagt prospektet

16.05.1938 - Dokumentnr: 500654 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1836 Gnr:61 Bnr:1

23.10.1941 - Dokumentnr: 501187 - Registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1836 Gnr:61 Bnr:27
23.10.1941 - Dokumentnr: 501187 - Registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1836 Gnr:61 Bnr:28
23.10.1941 - Dokumentnr: 501187 - Registrering av grunn . Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1836 Gnr:61 Bnr:29
23.10.1941 - Dokumentnr: 501187 - Registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1836 Gnr:61 Bnr:30

GRUNNBOKSDATO

17.10.2025

FORSIKRINGSSKAP

Ikke oppgitt

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Rødøy kommune opplyser at deres arkiv for tiden er svært mangelfullt da de har sendt arkivet til Danmark for digitalisering. Medhjelper gjør derfor oppmerksom på at vi har fått svært liten informasjon tilsendt fra Rødøy kommune.

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

Vi har mottatt områdeanalyse med følgende datatreff: Aktsomhetskart for jord- og flomskred - Aktsomhetskart for kvikkleireskred - Aktsomhetskart for snøskred - Aktsomhetskart for steinsprang - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse - Bergrettigheter - Dyrkbar jord - FKB-AR5 Flom, aktsomhetsområder - Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder - Kulturminner, SEFRAK - Løsmasser N50/N250 - Marin grense - Naturtyper i Norge, landskap - Radon - Reindrift reinbeitedistrikt - Reindrift reinbeiteområde - Reindrift vinterbeite årstidbeite - SR16, Skogressurskart 16x16 meter, - Turrutebasen - Vannforekomster - Veg senterlinje Elveg 2.0. For detaljer, kontakt medhjelper og be om å få tilsendt hele områdeanalysen

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 tinglysning, 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 kontraktssignering, og før overtagelse. Dersom kjøper ikke får innvilget søknad om D-nummer, plikter kjøper å videregjøre eiendommen for egen risiko og regning.

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

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r). Det foreligger ingen tegninger av boligen eller bygningsmassen

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

20.10.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

ANSVARLIG MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Vederlaget reguleres iht tvangssalgbyrdelsesloven 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 tvangssalgbyrdelseslovens regler.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

SENTRALE LOVER

Forhold til avhendingsloven mot tvangssalgbyrdelsesloven: Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt. Det er tvangssalgbyrdelseslovens 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. Tvangssalgbyrdelsesloven 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

Eiendommen er underlagt konsesjonsbehandling iht. Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. Det er kjøper som er ansvarlig og bærer risikoen for at konsesjon blir gitt, ref. tvangsfullbyrdselslovens § 11-24, utdrag: Krever erverv av formuesgodet konsesjon, skal det opplyses at kjøperen bærer risikoen for at konsesjon blir gitt. Utdrag slutt. Dette betyr at om kjøper ikke oppnås/gis konsesjon, må kjøper uansett betale/ for eiendommen og oppfylle sine forpliktelser iht. stadfestkjennelsen. Hvis anke over konsesjonsspørsmålet ikke fører frem, må kjøperen deretter selge eiendommen.

Rødøy kommune opplyser: Konsesjonsforhold: Eiendommen er landbrukseiendom, det må søkes konsesjon ved overdragelse, da eiendommen er større enn 100 daa. Mtp. beliggenhet kan det også stilles krav til boplikt.

INFORMASJON BO- OG DRIVEPLIKT

Rødøy kommune opplyser: Mtp. beliggenhet kan det også stilles krav til boplikt.

INFORMASJON ODEL

Ingen kjennskap til om eiendommen har odelsrett

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per

e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

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

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

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

Plantegning



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

EFXIT

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

KILAVEIEN 267

Tilstandsrapporten

Nibio Gårdskart

Nabolagsprofil

Jordskiftesaken 03.10.2003

Formuesverdi

Informasjon Helgeland avfallsforedling IKS

Energiattest

Budskjema

Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kilaveien 267 , 8186 TJONGSFJORDEN

 RØDØY kommune

 gnr. 61, bnr. 17

Markedsverdi

850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 301 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 26.09.2025

Rapportdato: 17.10.2025

Oppdragsnr.: 12310-1298

Referansenummer: ZG9565

Autorisert foretak: Nymo Takst og Byggekontroll

Sertifisert Takstingeniør: Svein Ole Nymo



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Svein Ole Nymo

svein@nymo-tbk.no

952 88 718



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligens opprinnelige del er oppført ca 1955, påbygget i -60 for større stue og i -90 for bod ved hovedinngang. Bad oppgradert til nåværende planløsning og utførelse ca 2013.

Utvendig er tekking montert på tak ca 2010, skyvedør i stue og vindu i bod montert 2011. Øvrige vinduer og dører er over 35 år. Innvendig er ut over bad ikke foretatt vesentlige oppgraderinger de siste 20 - 30 årene og boligens overflater og innredninger står foran en oppdatering. Ved befaring er registrert en del merkbare skjevheter i gulv og det er behov for oppgradering av enkelte gulv. Oppgradering må også påregnes for de tekniske anlegg. Avløpsrør i kjellergulv er ved befaring delvis tett og varmtvannsbereder er defekt.

Kjeller er fuktig og det er registrert råte i enkelte bjelker og sviller. Det er også registrert soppdannelse under bjelkelag og stubbeloft. Tiltak for å oppnå tørr kjeller må utføres.

Se ellers under konstruksjoner for nærmere beskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bolig oppført i bindingsverk etter byggeårets standard og utførelse. vegger utvendig kledd med stående, malt trekledning fra byggeår/ tilbyggsår. Liggende kledning i gavler.

Plassbygget sperrekonstruksjon med bord taktro. Boligen har tekking på tak av lakkerte stålplater med taksteinsprofil, takrenner i stål montert på alle takflater.

Vinduer i hovedsak med isolerglass fra -83. Vindu i stue har koblet glass.

Hovedinngang har malt tredør med glass.

Balkong langs byggets side mot sør og vest i impregnerte materialer. Balkong har bærende drager opplagt på søyler i front, Impregneret bjelke boltet til grunnmur i bakre kant.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen preges av gulv med laminat, vegger med malt overflate, tapet eller panel og malte slette tak.

Boligen har i kjøkken gulv med laminat, gulvbelegg i stue. Vegger med malt overflate, tapet eller panel og malte slette tak.

Gulv over kjeller er trebjelkelag med gulvbord/ plater.

Bygg uten radonsperre i grunn. Ingen Radonmåling er utført.

Murt teglsteinspipe fra byggeår. Peisovn i stue.

Kjeller er grovkjeller med gulv og vegger i åpen betong.

Tilbygg stue oppført på ringmur i betong med trebjelkelag i stue.

Tilbygg ved inngang for bod har ringmur i betong. Ingen opplysning om konstruksjon i gulv foreligger. Mulig konstruksjon er bjelkelag over kryperom.

Boligen har i hovedsak slette, malte dører fra byggeår. Dør til bad er fyllingsdør fra oppgraderings år av badet .

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/ vaskerom har flislagt gulv og vegger i dusjhjørne.

Våtromsplater på øvrige vegger. Våtrommet innredet med veggmontert toalett i hjørneløsning, dusj på vegg med glassdører, innredning med servant i helstøpt platetopp og påkoblingspunkt for vaskemaskin.

Våtrommet har flislagte vegger i dusjhjørne og bak toalett.

Våtromsplater på øvrige vegger. Tak med malte plater.

Gulv konstruert som tilnærmet flatt gulv med lite lokalt fall ved sluk. Etter opplysning ved befaring er det benyttet smøremembran i gulv og bak flis på vegg. Ingen dokumentasjon framvist.

Bad innredet med veggmontert toalett i hjørneløsning, dusj på vegg med dusjvegger, innredning med servant i helstøpt platetopp og påkoblingspunkt for vaskemaskin.

Fuktstyrt vifte montert i yttervegg ved dusj. Ingen tilluft etablert.

Hulltaking er foretatt ved veggsvill mot gulv. Fukt målt i veggsvill med trepigget og funnet med noe høyt fuktnivå. (15,3 % MC%WME-verdi fuktinnhold). Under 17 % MC%WME-verdi vurderes som tørr.

Det noe høye fuktnivået kan settes i sammenheng med fukt i kjeller og åpen konstruksjon som gir mulighet for fuktig luft fra kjeller til vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har innredning med profilerte, malte fronter. Heltre benkeplate på hoveddel av innredningen, laminat på del ved pipe. Over komfyr er montert ventilator med avtrekk ført ut gjennom vegg. Merk at avtrekkskanal ligger løs på overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør til bad og kjøkken. Fordelingsstokk i kjeller.

Synlige deler av avløpsrør er av plast. Etter opplysning ved befaring er bunnledninger i kjeller av betong eller lignende kvalitet.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og åpningsbare vinduer.

Bereider/ varmtvannstank i kjeller.

Elektrisk anlegg der eldste del er fra byggeår, oppgradert ca 1070.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat i 1 etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering / fuktsikring av ukjent utførelse.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn er alder ett symptom som legges grunn i vurderingen av estimert restlevetid.

Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Holdes under oppsikt.

Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng, svakt sørlig hellende.

Septiktank i betong foran boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	301 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	166 m ²
Totalpris	850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

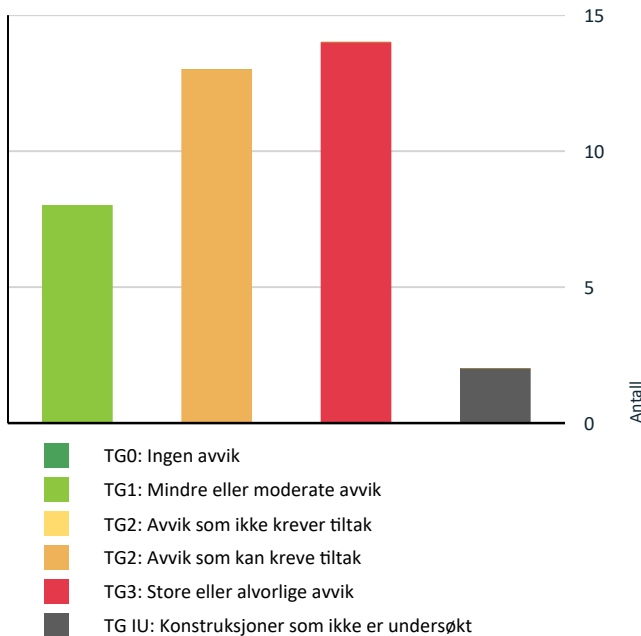
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Etter opplysning fra Rødøy Kommune finns det ikke tegninger for eiendommen i kommunens arkiver.

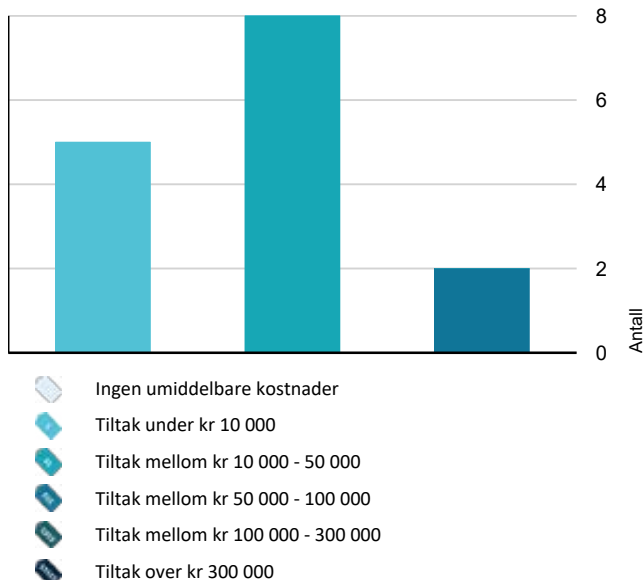
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Bygningsdeler der det ikke er bekreftet alder antas være fra byggeår. Det er ikke gjort vurdering av bygningsdeler alder utenom steder der dette er nevnt i rapporten.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer - soverom [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Krypjkjeller - ved inngang [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Byggeår er usikkert. Ingen opplysninger om byggeår foreligger

Anvendelse

Standard

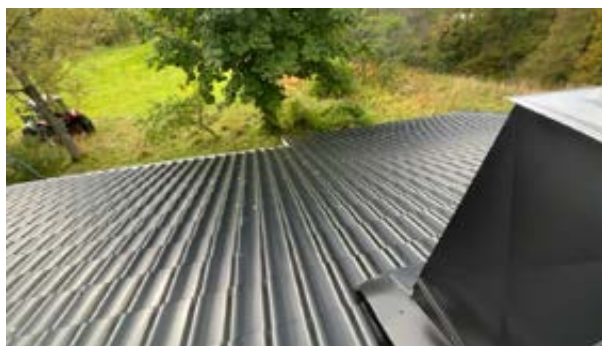
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget bærer til dels preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Utvendig er tak oppgradert med lakkerte stålplater. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1960	Tilbygg	Tilbygg stue
1990	Tilbygg	Tilbygg bod ved inngang
2013	Modernisering	Bad oppgradert.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i stål montert på alle takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Adkomst for feier med fastmonterte stigetrinn montert på side mot nord. Snøfangere montert på del av taket mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Rør for bortledning av vann fra tak nedløp bør etableres. Snøfangere bør av sikkerhetsmessige grunner monteres på alle takflater.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har tekking på tak av lakkerte stålplater med taksteinsprofil,

Årstall: 2010 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport



Taknedløp ført til terreng



Takrenner og nedløp i stål.



Fastmontert stige til pipe. Snøfangere montert på del av taket.

Veggkonstruksjon

Bolig oppført i bindingsverk etter byggeårets standard og utførelse. vegger utvendig kledd med stående, malt trekledning fra byggeår/tilbyggsår. Liggende kledning i gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledning har på enkelte vegger tydelige tegn til fuktpåvirkning. Det er ved befarings avdekket spredte områder med råteskade.

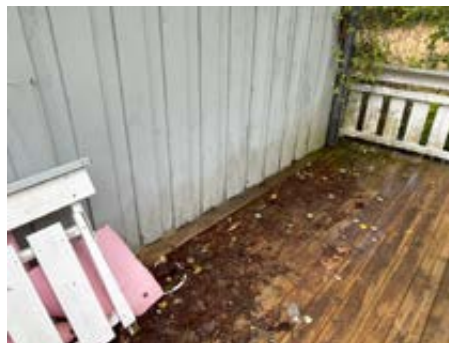
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

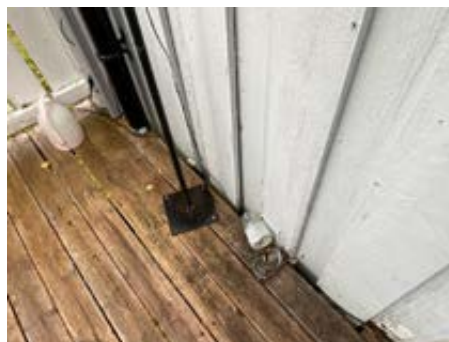
Lufting bør etableres bak kledningen. Fuktskadete bord bør skiftes. Kledning bør overgås/ kontrolleres nærmere. Vedlikehold må utføres.



Synlig råteskade i liggende kledning i gavl vest.



Merker av fukt på vegg mot sør.



Kledning er til dels sprukket og har stor åpning mellom over - underligger.



Synlig sprekkdannelse i enkelte bord.

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget sperrekonstruksjon med bord taktro.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er påvist spor av fukt ved pipe. Spor av fukt også i tro i nordvestre hjørne. Årsak til fuktmerker er ikke avklart men det kan være merker etter fukt kommet før ny tekking og pipebedslag ble montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følges opp med ny kontroll etter regnværperiode.



Takkonstruksjon opprinnelig bygg.



Merker eter fukt ved pipe.



Nerker av fukt ved takfot.



Takkonstruksjon tilbygg stue



Vinduer

Vinduer i hovedsak med isolerglass fra -83. Vindu i stue har koblet glass.

Vurdering av avvik:

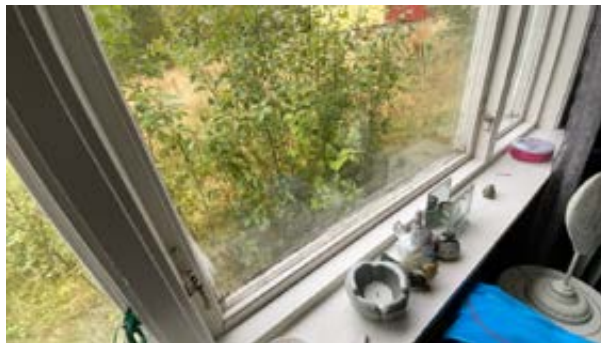
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er generelt slitt og har merker av fukt i ramme og karm.

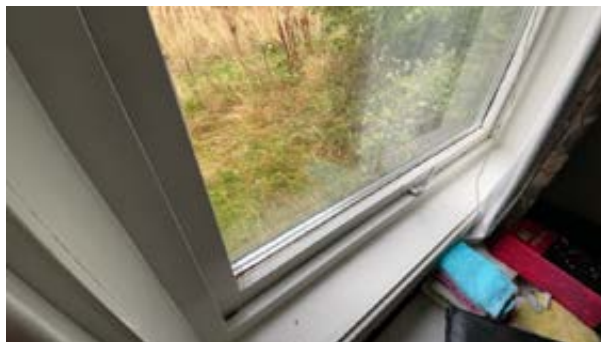
Konsekvens/tiltak

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

Tiltak med vedlikehold må utføres. Utskifting av enkelte vinduer kan påregnes.



vindu i stue



Vindu i soverom vest

Tilstandsrapport



Soverom øst.

TG 1 Vindu - bod

Vindu i bod ved inngangsparti skiftet 2011.

Årstill: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 3 Vinduer - soverom

Vindu i soverom er glidehengslet med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer er fuktskadet og kan ikke lukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må utføres. Vinduer må påregnes utskiftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Dører

Hovedinngang har malt tredør med glass.



TG 2 Dører - kjeller

Dører til kjeller er enkle tredører med glass i øvre del.

Vurdering av avvik:

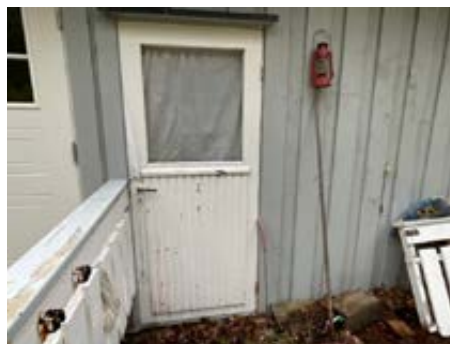
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dører er utvendig slitte og det er åpning mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Dører må vedlikeholdes. Oppgradering av dører må vurderes.



Tilstandsrapport



TG 2 Balkongdør

Dør til balkong fra stue er malt skyvedør i tre.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør er utvendig slitt og bærer preg av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Døren må vedlikeholdes. Utvendig omramming må kontrolleres, tiltak påregnes.



Skyvedør til balkong



Detalj beslag under dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong langs byggets side mot sør og vest i impregnerte materialer. Balkong har bærende drager opplagt på søyler i front, Impregnert bjelke boltet i grunnmur i bakre kant.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Balkong er slitt og er preget av manglende rengjøring/ vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkong må rengjøres. Eventuelle tiltak/ utskifting av dekke må vurderes etter rengjøring.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Boligen preges av gulv med laminat, vegger med malt overflate, tapet eller panel og malte slette tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er generelt over 30 - 35 år og har merker av bruksslitasje. Overflater må kontrolleres nærmere ved tomme rom/ etter rydding.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold må påregnes i alle rom. Generell oppgradering av overflater må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Overflater - gulv kjøkken og stue

Boligen har i kjøkken gulv med laminat, gulvbelegg i stue. Vegger med malt overflate, tapet eller panel og malte slette tak.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Gulv i kjøkken har fuktskade ved oppvaskkum. Gulv i stue har flekkvis skader i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tiltak må utføres på skadete gulv. Kjøkkengulv må skiftes. Gulv i stue må vurderes oppgradert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Fuktskade i gulv, kjøkken



Trykkmerker i belegg, stue.



Slitasjemerker i overflaten, gulv stue.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv over kjeller er trebjelkelag med gulvbord/ plater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
 - Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i gang er 25 mm innenfor avstand på 2 m. Måling utført med stikkprøvemåling. Det kan derfor være andre avvik på gulvet i områder der måling ikke er utført. Avvik i kjøkken målt til 15 mm innenfor 2 m.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
 - Råteskadet treverk må skiftes.
 - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Nærmere kontroll må utføres. Tiltak må vurderes ut fra konklusjon av vurdering.

Råte og muggvekst i bjelker og svill observert i kjeller.

Kostnad medtatt er for nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avviksmåling i gang.



Muggvekst på bjelke



Råteskade i svill



Begynnende råte i bjelke

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Bygg uten radonsperre i grunn. Ingen Radonmåling er utført.

Vurdering av avvik:

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

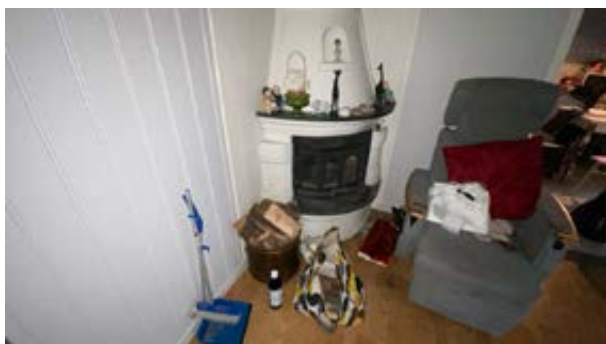
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør utføres.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe fra byggeår. Peisovn i stue.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller er grovkjeller med gulv og vegger i åpen betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Kjeller er i sin helhet fuktig og det er enkelte steder vann på gulvet. Råteskade påvist i svill på grunnmur/ skillevegg. Ved befaring rant vann fra fordelingsstokk for vann (rør i rør) etter oppstått frostskaade sist vinter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Frostskaadede deler av rørinstallasjonen må skiftes. Årsak til fukt i kjeller må avdekkes, drenering må vurderes. Medtatt sum i denne post er kontroll av rørinstallasjon med skiftnig av frostskaadet del.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fukt i søyler under bad.



TG IU Kryp kjeller

Tilbygg stue oppført på ringmur i betong med trebjelkelag i stue.

Årstall: 1960

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Adkomst til kjeller dekket med asfaltplate spikret tett langs kant. Inspeksjon ikke mulig uten åpning med verktøy. Det er ikke adkomst til krypkjelleren. Utformingen av krypkjelleren fører til at det er risiko for sopp og råte. Årsaken til risikoen er høy fuktighet fra grunn og dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Luke bør åpnes og kontroll av krypekjeller bør utføres.

Det bør foretas en befaring for å vurdere fuktnivået, ventilasjon og behovet for eventuelle utbedringer.

Tilstandsrapport



Luke til krypekjeller.

TG 1U Krypkjeller - ved inngang

Tilbygg ved inngang for bod har ringmur i betong. Ingen opplysning om konstruksjon i gulv foreligger. Mulig konstruksjon er bjelkelag over kryperom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konstruksjon av ukjent utførelse. Ingen inspeksjonsmulighet tilordnet.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Nærmere undersøkelse av konstruksjon bør om mulig utføres.

TG 3 Innvendige dører

Boligen har i hovedsak slette, malte dører fra byggeår. Dør til bad er fyllingsdør fra oppgradering av badet .

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Enkelte dører tar i terskel/ karm og kan ikke lukkes.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det er påregnelig med utskifting av flere innvendige dører.

Dører må justeres. Det må påregnes med utskifting av enkelte dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/ vaskerom har flislagt gulv og vegger i dusjhjørne. Våtromsplater på øvrige vegger. Våtrommet innredet med veggmontrert toalett i hjørneløsning, dusj på vegg med glassdører, innredning med servant i helstøpt platetopp og påkoblingspunkt for vaskemaskin.

Årstall: 2013

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport

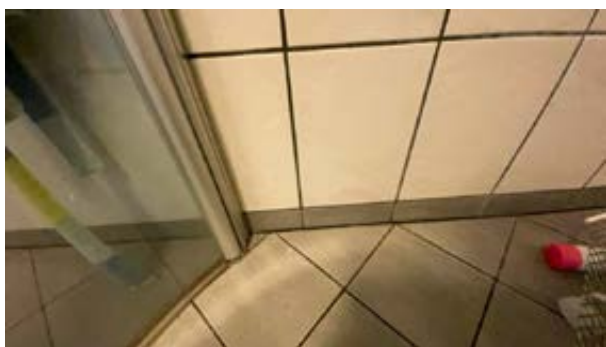


1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtrommet har flislagte vegger i dusjhjørne og bak toalett. Våtromsplater på øvrige vegger. Tak med malte plater.

Årstall: 2010



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulv konstruert som tilnærmet flatt gulv med lite lokalt fall ved sluk.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har stedvis lite motfall som vil gjøre at fritt vann på gulvet vil søke mot dør ved lekkasje fra vanninstallasjoner i rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgrad satt ut fra flatt gulv uten sikring som forhøyet kant på membran i dør. Dette vil medføre at vann ved lekkasje vil ledes til tørre rom. Beløp medtatt i kostnadsestimat er for etablering av sikring i dør. Kostnader for endring av fall i badrom ikke medtatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Etter opplysning ved befaring er det benyttet smørbar membran i gulv og bak flis på vegg. Ingen dokumentasjon framvist.

Årstall: 2010 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Ingen dokumentasjon eller synlige tegn til membran påvist ved befaring. Membran kan ikke konstateres

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Nærmere undersøkelse bør utføres. Dokumentasjon for membran bør innhentes om mulig. Membran må føres opp til 15 mm over flis i dør for sikring mot vann til tørre rom ved lekkasje.

Tilstandsrapport



Sluk i dusj



Gulvsluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad innredet med veggmontert toalett i hjørneløsning, dusj på vegg med dusjvegg, innredning med servant i helstøpt platetopp og påkoblingspunkt for vaskemaskin.

Årstall: 2010 Kilde: Kontaktperson



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Fuktstyrt vifte montert i yttervegg ved dusj. Ingen tilluft etablert.

Årstall: 2010 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Ingen tilluft etablert som luftespalte i dør e.l.

Konsekvens/tiltak

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

Tilluft til rommet bør etableres.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt ved veggsvill mot gulv. Målt i veggsvill med trepigget og funnet med noe høyt fuktnivå. (15,3 % MC%WME-verdi fuktinnhold). Under 17 % MC%WME-verdi vurderes som tørt. Det noe høye fuktnivået kan settes i sammenheng med fukt i kjeller og åpen konstruksjon som gir mulighet for fuktig luft fra kjeller til vegg.

Årstall: 2010 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høyt fuktnivå i vegg gir fare for framtidig fukt/ råteskade i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Årsak til fuktnivå bør kontrolleres nærmere. Tiltak for å hindre fukt fra kjeller må utføres.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkken har innredning med profilerte, malte fronter. Heltre benkeplate på hoveddel av innredningen, laminat på del ved pipe.

Vurdering av avvik:

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

Innredningen er overmalt på opprinnelig hvite fronter. Skade i enkelte skap og fronter gjør oppgradering nødvendig.

Konsekvens/tiltak

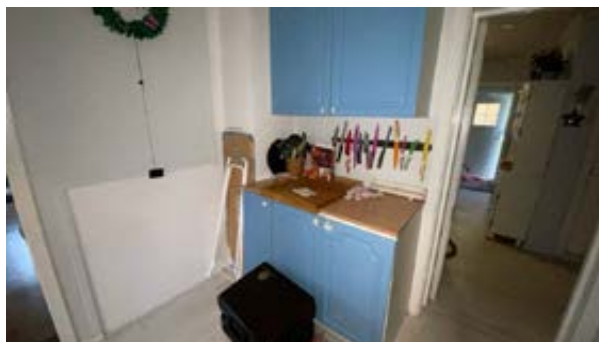
- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Innredning må generelt påregnes vedlikeholdt. Fuktskadet skap må oppgraderes/ vedlikeholdes. Utskifting må vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innredning vegg mot vest



Innredning mot nord.



Dør er fuktskadet

Tilstandsrapport



Fuktskadet plate i bunn av skap

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Over komfyr er montert ventilator med avtrekk ført ut gjennom vegg. Merk at avtrekkskanal ligger løs på overskap.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Rør i rør til bad og kjøkken. Fordelingsstokk i kjeller.

Årstill: 2010 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fordelingsstokk i kjeller er frotskadet og vann er delvis avstengt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vanninstallasjon må kontrolleres nærmere, Frotskadet del må skiftes. Kostnader medtatt er for nærmere kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsrør er av plast. Etter opplysning ved befaring er bunnledninger i kjeller av betong eller lignende kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Etter opplysning ved befaring er avløp i kjellergulv delvis/ til tider tett. Det opplyses videre at det har vært forsøkt staket i røret uten endelig løsning av problemet.

Konsekvens/tiltak

- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Bunnledninger må kontrolleres nærmere. Utskifting av rør/ montering av ny bunnledning må påregnes utført.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og åpningsbare vinduer.

TG 3 Varmtvannstank

Bereder/ varmtvannstank i kjeller.

Årstill: 1985 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.

Eyter opplysning ved befaring er bereder defekt.

Konsekvens/tiltak

- Varmtvannstank må skiftes ut.

Ny bereder må monteres for å få varmtvann i boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg der eldste del er fra byggeår, oppgradert ca 1070.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1970 Anlegget kontrollert ca 2013. Dokumentasjon etter oppretting etter kontroll framvist. Etter opplysning ved befaring er anlegget totalt rehabilitert ca 1970.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Deler av anlegget preges av å være "hjemmegjort"
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Dokumentasjon etter el-kontroll utført i 2013 framlagt ved befaring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Ja

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Visuell kontroll av el-anlegget avdekket en del løse kabler og andre synlige defekter i anlegget. El-anlegget bør kontrolleres av fagmann innen el. Tiltak med oppretting må påregnes. Kostnad medtatt er for kontroll. Eventuell oppretting ikke beregnet.

Generell kommentar

Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget på bakgrunn av avvikene som er avdekket på det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat i 1 etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparatet er over 10 år og ikke kontrollert de senere år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering / fuktsikring av ukjent utførelse.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn er alder ett symptom som legges grunn i vurderingen av estimert restlevetid.

Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Holdes under oppsikt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Vann i kjeller tyder på defekt/ delvis defekt drenering og/ eller fuktsperre av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tiltak med kontroll av drenering med vedlikehold må utføres. Drenering og fuktsperre av grunnmur må påregnes skiftet for å oppnå tørr kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng, svakt sørlig hellende.

Vurdering av avvik:

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

Terreng på byggets side mot nord har minimalt med fall fra grunnmur. Dette gir fare for vannansamling langs vegg ved store nedbørsmengder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tiltak for å sikre avrenning vekk fra grunnmur bør utføres.

TG 3 Septiktank

Septiktank i betong foran boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lukk over septiktanken av løstliggende takplater. Tilstand i tanken er uklar.

Septiktankens alder er uklar, men antas ut fra type tank til å være fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Septiktanken må sikres, løstliggende takplater er ikke tilstrekkelig som sikring.

Septiktankens tilstand må avklares ved neste tømming. Tiltak kan ikke utelukkes.

Medtatt i kostnadsestimat er kun nytt lokk/ sikring av tanken.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Septiktanken synlig under takplaten.



Septiktank skjult under takplate i hagen

Bygninger på eiendommen

Fjøsbygning



Anvendelse

Byggeår

1960

Kommentar

Ingen opplysning om byggeår foreligger.
Byggeår derfor ansatt.

Standard

Bygg i enkel standard,

Vedlikehold

Bygget er forfalt og vurderes som rivingsklart bygg.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Ingen opplysning om byggeår foreligger.
Byggeår derfor ansatt.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Garasje oppfør på fundamenter og gulv i plass støpt betong. Ringmur/ halv vegg mot bakke i murt lettklinkerbetong, utvendig slemmet/ pusset. Vegg over mur utført i bindingsverk utvendig kledd med stående, malt trekledning. Tak utført av selvbærende sperrer utvendig tekket med stålplatetak/bølgeblikk. Takrenner montert.

Garasjeport i lakkert stål og gangdør i front.

Bak garasje er oppført vedbod.

Bygg har ut fra enkel visuell besiktigelse et generelt vedlikeholdsbehov: Tak er kraftig rustangrepet og det er defekte nedløpsrør på takrenne.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

166 m²/114 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, 2 Soverom,
Bad/vaskerom, 4 Bod, Trapperom

Andre bygg: Fjøsbygning, Garasje
Bruksareal andre bygg: 135 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

850 000

Konklusjon markedsverdi

850 000

Markedsvurdering

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

Enebolig på stor utmarkseiendom beliggende i området ved Tjongsfjord skole i Tjong, Rødøy kommune. På eiendommen, som er nedlagt småbruk, er i tillegg til bolighuset også garasje og tidligere fjøs. Fjøset er i dårlig teknisk stand og i denne rapport vurdert til å være rivningsklar og ikke tillagt verdi.

Boligens tilstand tilsier at en del oppgradering må påregnes på installasjoner, konstruksjoner og overflater.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kilamyran 40 ,8186 TJONGSFJORDEN 96 m² 2000 3 sov			20-07-2025	1 550 000	1 550 000		1 550 000	18 023
2	Kilaveien 235 ,8186 TJONGSFJORDEN 102 m² 1928 5 sov			03-09-2025	1 450 000	1 250 000		1 250 000	11 905
3	Kilaveien 4 ,8186 TJONGSFJORDEN 206 m² 1964 4 sov			08-12-2024	2 050 000	2 000 000		2 000 000	7 220
4	Kilaveien 340 ,8186 TJONGSFJORDEN 99 m² 1930 3 sov			01-09-2021		700 000		700 000	7 071

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon/ septik	Kr.	6 811
Septik	Kr.	2 001
Kommunale avgifter: vann og feiing.	Kr.	7 632
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	16 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 620 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 250 000

Fjøsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Fjøsbygning	Kr.	

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 350 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Angitt eiendomsverdi er anslått verdi for hele eiendommen. Det er ikke utført detaljert verdisetting av utmarksdel av eiendommen.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

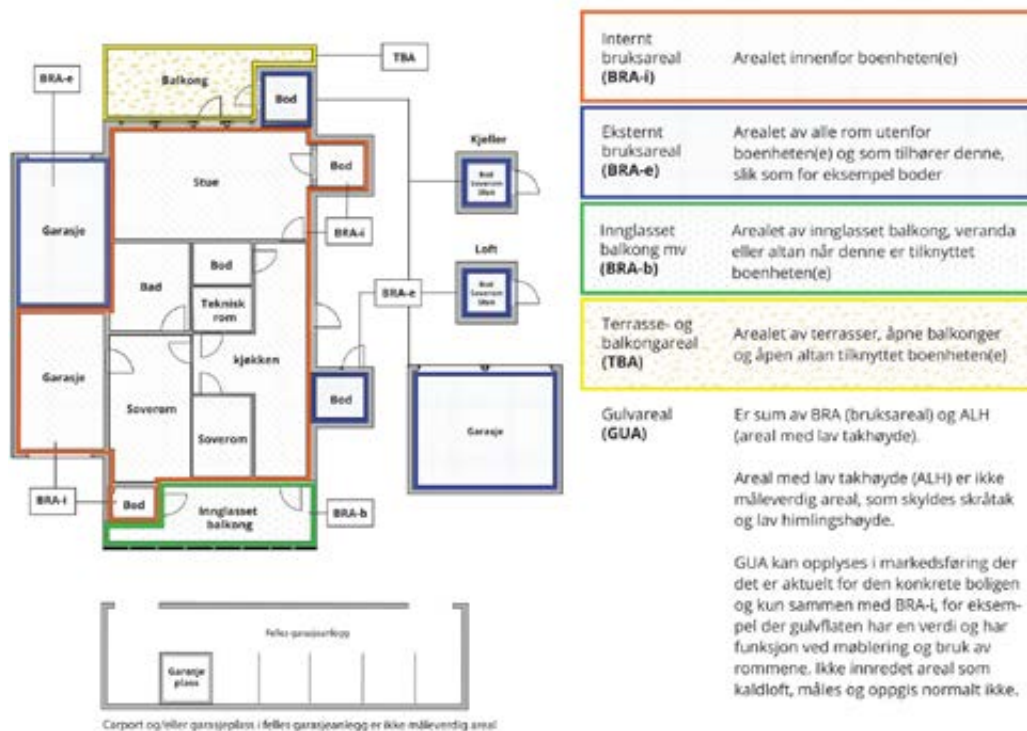
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	114			114	90
Kjeller		52		52	
SUM	114	52			90
SUM BRA	166				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod, bod 2, trapperom		
Kjeller		Kjellerrom, kjellerrom 2	

Kommentar

TBA er balkong langs byggets side mot sør og platting på terreng ved inngangsparti,

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Etter opplysning fra Rødøy Kommune finns det ikke tegninger for eiendommen i kommunens arkiver.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Fjøsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		60		60	
Loft		40		40	
SUM		100			
SUM BRA	100				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er ikke foretatt nøyaktig måling av arealer i bygget. Oppgitte areal er anslått.
Det er i tillegg til fjøsbygget oppført silobygg som tillegg til oppgitt areal.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er ikke målt men er omtrentlig areal i bygget.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	113	53
Fjøsbygning	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2025	Svein Ole Nymo	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1836 RØDØY	61	17		0	271376.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kilaveien 267

Hjemmelshaver

Aga Kristi Dagrunn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Kila like ved Fv 831 i Rødøy Kommune. Fra kryss Fv 17 langs Fv 831 er det ca 3,5 km til avkjørsel inn på eiendommen. Boligen ligger tilbaketrukket fra fylkesveien i sørlig svakt hellende terreng. Det er fra eiendommen ca 9 km til Vågaholmen som er kommunikasjons-senter der det også er byggevarehandel og dagligvarebutikk med post i butikk. Eiendommen ligger like ved skole og barnehage. Kommunens hovedadministrasjon er i Vågaholmen.

Adkomstvei

Av Eiendommen har adkomst fra Fv 831, Kilaveien, med avkjøring til privat, gruset vei ca 300 m mot øst fra kryss Skolebakken. Adkomstvei har ved befaring langt gress mellom hjulsporene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen inngår i Kommuneplanens arealdel for Rødøy 2022-2034. Planidentifikasjon 202201, Områdenavn LS14f
Arealbruk: LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

Om tomten

Stor eiendom, tidligere småbruk med bolig , tidligere fjøs og garasje.
Etter opplysning i Nibio Gårdskart består eiendommen av 14, 2 dekar fulldyrka jord, 3,4 dekar innmarksbeite, 75,1 dekar produktiv skog og 175,5 dekar annet markslag. Ca 2,8 dekar er bebygget areal, vei o.l. (Se vedlagt kart for flere detaljer om eiendommen.)

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen ligger i område avmerket som aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Dette Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Områdeanalyse Norkart	01.10.2025		Gjennomgått	25	Nei
Nibio Gårdskart			Gjennomgått	1	Nei
Kommuneplanens arealdel, Rødøy Kommune			Ikke gjennomgått	29	Nei
Kommuneplanens arealdel			Gjennomgått	1	Nei
Informasjon kommunale gebyrer			Gjennomgått	1	Nei
Informasjon Renovasjon årsgebyr			Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

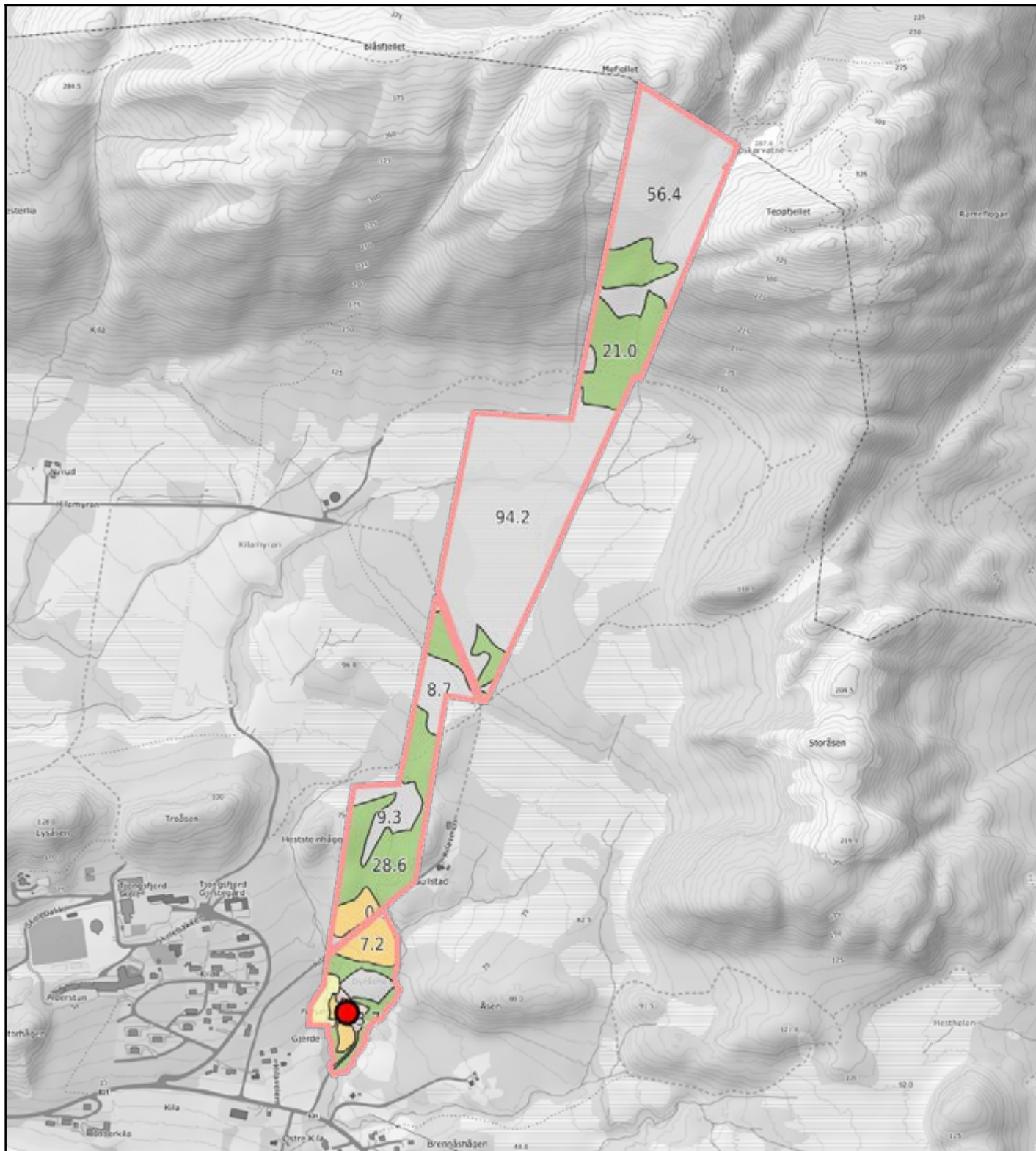
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZG9565>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



0 100 200 300m Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 29.09.2025 09:58 Eiendomsdata verifisert: 29.09.2025 09:58	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING <table> <tr> <td></td><td>Fulldyrka jord</td><td>14.2</td></tr> <tr> <td></td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td></tr> <tr> <td></td><td>Innmarksbeite</td><td>3.4</td></tr> <tr> <td></td><td>Produktiv skog *</td><td>75.1</td></tr> <tr> <td></td><td>Annet markslag</td><td>175.5</td></tr> <tr> <td></td><td>Bebyggd, samf., vann, bre</td><td>2.8</td></tr> <tr> <td></td><td>Ikke kartlagt</td><td>0.0</td></tr> <tr> <td></td><td>Sum</td><td>271.0</td></tr> </table> AREALTALL (DEKAR)		Fulldyrka jord	14.2		Overflatedyrka jord	0.0		Innmarksbeite	3.4		Produktiv skog *	75.1		Annet markslag	175.5		Bebyggd, samf., vann, bre	2.8		Ikke kartlagt	0.0		Sum	271.0	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
	Fulldyrka jord	14.2																								
	Overflatedyrka jord	0.0																								
	Innmarksbeite	3.4																								
	Produktiv skog *	75.1																								
	Annet markslag	175.5																								
	Bebyggd, samf., vann, bre	2.8																								
	Ikke kartlagt	0.0																								
	Sum	271.0																								
GÅRDSKART 1836-61/17/0 Tilknyttede grunneiendommer: 61/17/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	— Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt																								

Nabolagsprofil

Kilaveien 267

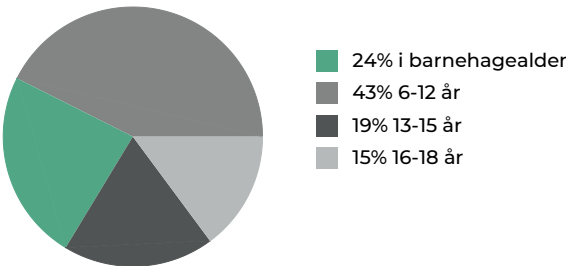
Offentlig transport

🚌 Tjongsfjord skole	11 min 🚶
Linje 418	0.9 km
✈ Mo i Rana lufthavn Røssvoll	53.5 km

Skoler

Tjongsfjord skole (1-10 kl.)	12 min 🚶
57 elever, 8 klasser	1 km
Meløy videregående skole - Avdeling...	1 t 23 min 🚶
143 elever, 13 klasser	45.9 km
Meløy videregående skole	1 t 24 min 🚶

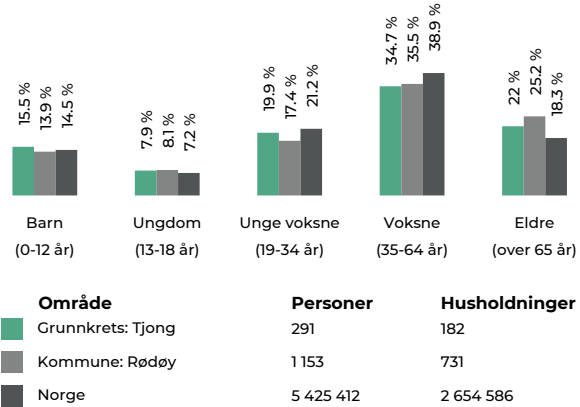
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

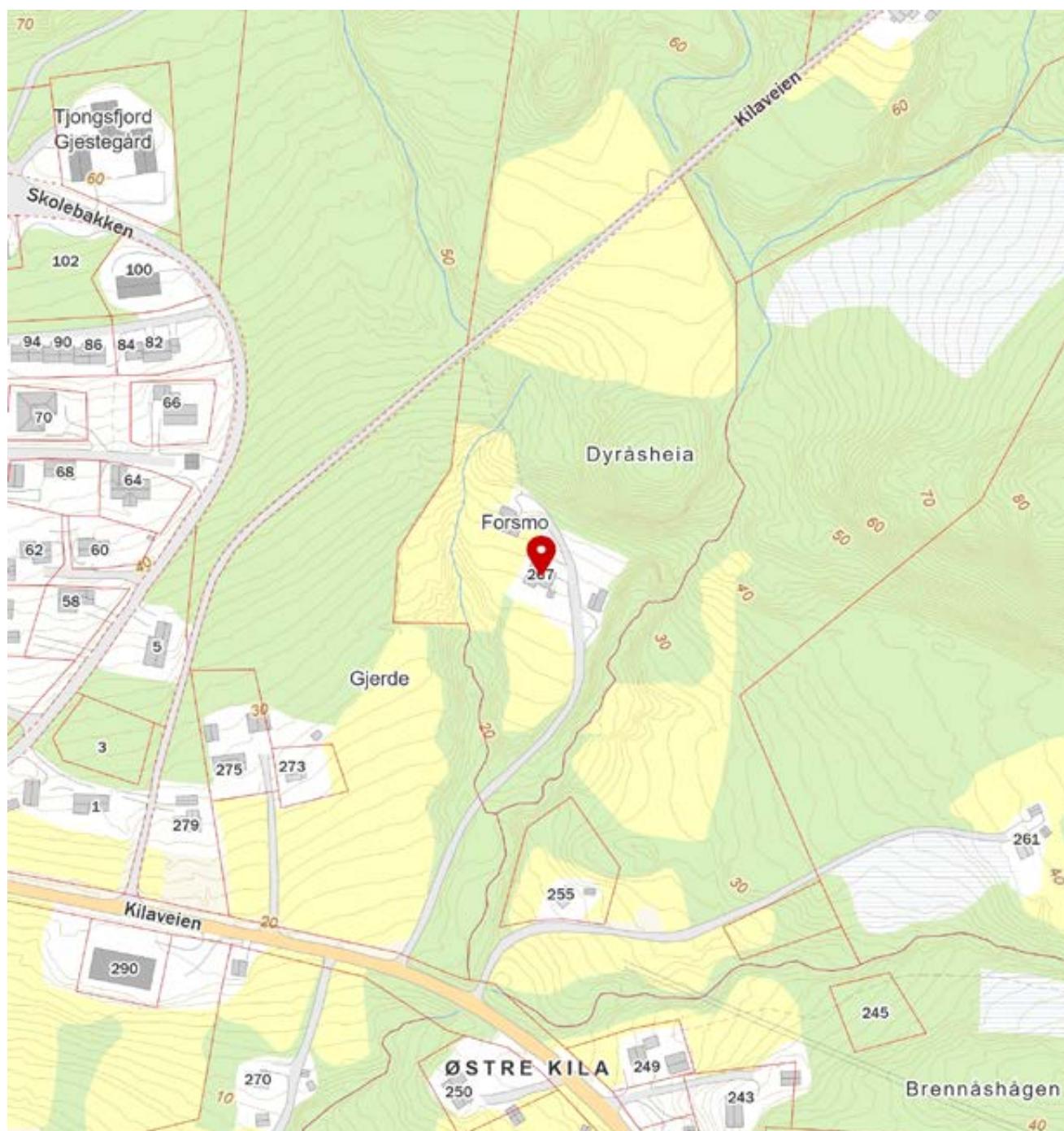
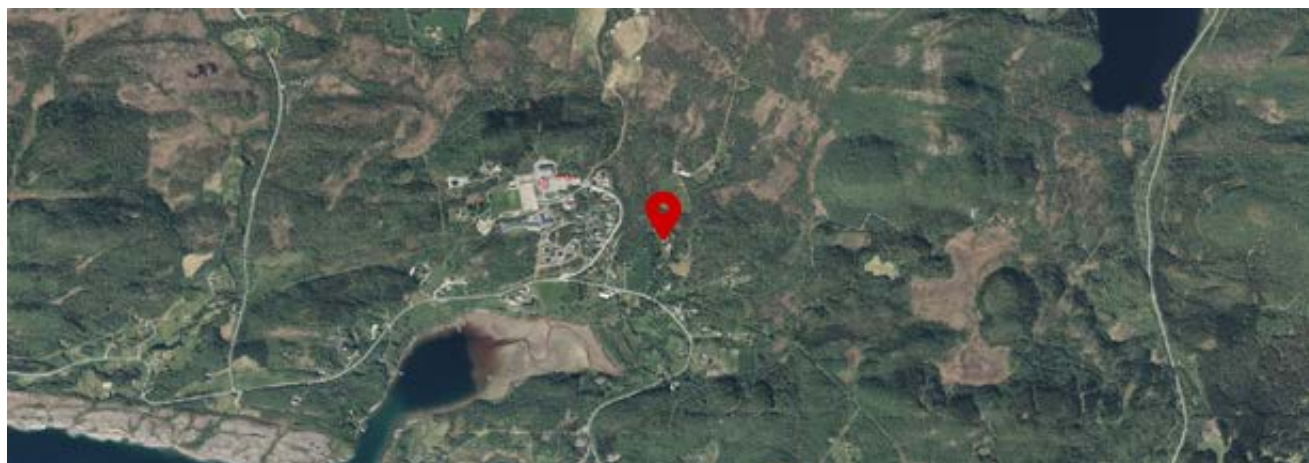
Tjongsfjord barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
14 barn	1 km

Dagligvare

Bunnpris Vågaholmen	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord	9 km
Joker Jektvik	22 min 🚶
Post i butikk	27.1 km

Sport

🏀 Tjongsfjord	12 min 🚶
Ballspill, basket, fotball, friidrett	1 km
🏀 Rødøyhallen	15 min 🚶
Aktivitetshall	1.2 km



Doknr: 13061 Tinglyst: 03.10.2003 Emb. 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

03 OKT. 2003

SALTEN TINGRETT

DAGBOKNR.: 13061

Rettsbok for Salten jordskifterett

Den 17. juni 2003 ble jordskifterett satt på kommunehuset i Vågaholmen, Rødøy kommune.

Rettsens formann: Settejordskiftedommer Frank Rødal, som enedommer, jf. jordskifteloven § 9, 2. ledd.

Teknisk saksbehandler: Avd.ing. Ragnhild S. Tryggestad.

Sak nr.: 11/2000 – Kilen.

Parter:

1. Audhild Sivertsen, 8186 Tjongsfjorden, eier av gnr. 61, bnr. 11 "Gullstad".
2. Sigurd Aga, 8186 Tjongsfjorden, eier av gnr. 61, bnr. 17 "Forsmo".
3. Rødøy kommune, 8185 Vågaholmen som eier av kommunal veg.

Alle eiendommer i Rødøy kommune.

Saken gjelder: Grensegang etter jordskifteloven § 88 for gnr. 61, bnr. 11 "Gullstad" mot gnr. 61, bnr. 17 "Forsmo".

Til behandling: 1. Standpunkt til fremme av sak.
2. Hovedforhandlinger i grensegang mellom eiere av gnr. 61, bnr. 11 og bnr. 13, samt kommunal veggrunn.

Til stede: Lilly Andreassen med fullmakt fra Audhild Sivertsen, Sigurd Aga møtte sammen med sin sønn Olav Aga, Håvard Holeplass møtte for Rødøy kommune. I tillegg var Audhild Sivertsens sønn Johnny Sivertsen til stede.

Lovlig innkalt, men ikke møtt: Ingen.

På forespørsel fra jordskiftedommeren var det ingen som hadde merknader til innkallingen eller rettens sammensetning.

Jordskiftedommeren redegjorde for hovedreglene i domstolsloven §§ 106 - 108. Ingen visste om forhold som kunne gjøre rettens formann inhabil.

Rettens formann la frem følgende dokumenter:

1. Krav om grensegangssak for jordskifteretten fra Audhild Sivertsen, Tjongsfjord, datert 17.08.2000.
2. Forkynning av mottatt krav om grensegang fra Salten jordskifterett til sakens parter, datert 02.11.02.
3. Brev fra Salten jordskifterett til sakens parter, datert 27.02.03.
4. Forkynning av mottatt krav om grensegang fra Finnmark jordskifterett til Rødøy kommune, datert 10.03.03.
5. Innkalling til dagens rettsmøte, datert 28.04.03, vedheftet mottakerkvitteringer.
6. Fullmakt fra Audhild Sivertsen til Lilly Andreassen, datert 17.06.03.

Jordskiftedommeren hadde med kopi av økonomisk kartverk over området. Dessuten var utskrift av utskiftingsprotokollen over Kila i Rødøy fra 9. mai 1938 med tilhørende jordskiftekart til stede.

Dokumentene ble gjennomgått i nødvendig utstrekning.

Partene ble gjort kjent med ansvaret de har når de forklarer seg for retten, jfr. tvistemålsloven § 114. Ingen av partene tok forbehold om å forklare seg etter § 114 i tvistemålsloven

Partene fikk deretter ordet for å forklare seg.

For rekvirenten gjorde Lilly Andreassen rede for kravet. Hun anførte at bakgrunn for kravet var stadfesting av eiendomsgrense mellom eiendommene. Ingen påstand ble nedlagt.

Sigurd Aga fikk ordet og ga sitt syn på saken.

Håvard Holeplass fikk ordet. Han påpekte at det fra kommunens side var ønskelig at teknisk sjef Kjetil Hansen deltok under forhandlingene.

Etter en kort pause ankom teknisk sjef Kjetil Hansen rettsforhandlingene. Han ble gjort kjent med ansvaret ved å forklare seg for retten. Han tok ikke forbehold om å forklare seg etter tvistemålslovens § 114.

Kjetil Hansen fikk ordet. Han anførte at det fra kommunens side ikke var behov for oppmåling av kommunal veggrunn og anså ikke Rødøy kommune som part i grensegangssaken.

På forespørsel hadde ingen av partene innvendinger til at Rødøy kommune utgår som part i saken. Rettens formann besluttet derfor at Rødøy kommunes partsstatus opphørte.

Jordskifteretten og partene dro deretter på befaring. Grensestein (nr. 150 i tidligere utskiftningssak) nordvest for veg ble påvist. Det samme gjelder grensestein ved bekkeløp (nr. 151) og grensestein ved grensehjørne (nr. 80). Det oppsto noe diskusjon om grenseforløp langs veg mellom gnr. 61, bnr. 11 "Gullstad" og gnr. 61, bnr. 17 "Forsmo". Det var enighet om utgangspunktet for grenselinjen vest for vegen i nordvest. Dette etter rekonstruksjon av grenselinje hvor partene tok utgangspunkt i gjerderetningen og en oppgitt avstand på 4 meter fra grensestein.

Forliksforhandlinger ble forsøkt, men de førte ikke frem.

Lilly Andreassen la ned slik

påstand:

1. Eiendommen gnr. 61, bnr. 11 går som beskrevet i utskiftningsprotokollen fra 9. mai 1938 til et punkt nord for vegen som ligger 24 meter ovenfor påvist grensestein ved bekk.
2. Jordskiftekostnadene fordeles etter rettens skjønn.

Sigurd Aga la ned slik

påstand:

1. Eiendommen gnr. 61, bnr. 17 går langs vegkanten av kommunal veg slik påvist i dag.
2. Jordskiftekostnadene fordeles etter rettens skjønn.

Rettens formann gjorde partene oppmerksom på at retten ville ta standpunkt til fremme av sak og den foreliggende tvisten i nær framtid. Det ble opplyst at domsmøte vil bli avholdt på rettens kontor i Vadsø og at partene ikke ville bli innkalt da saken var å betrakte som tilstrekkelig belyst etter dagens rettsforhandling og befaring. Partene ble gjort kjent med reglene for forkynning av rettsavgjørelse og ankereglene.

På forespørsel fra rettens formann kom det ikke merknader til rettsforhandlingene. Rettsforhandlingene ble deretter avsluttet.

Jordskifteretten har etter dette fattet slikt

vedtak:

Vedtaket gjelder standpunktet til fremme av grensegang for gnr. 61, bnr. 11 "Gullstad" mot gnr. 61, bnr. 17 "Forsmo".

Audhild Sivertsen, Tjongsfjorden har krevd grensegangssak for å få fastslått grensene for gnr. 61, bnr. 11 mot tilstøtende grunn.

Ingen av de øvrige partene har hatt innvendinger til at saken blir fremmet.

4

Retten skal bemerke:

Utskiftingsprotokollen over Kila i Rødøy fra 9. mai 1938 med tilhørende jordskiftekart foreligger i saken. Grenselinjen langs kommunal veg er i ovennevnte sak beskrevet som grenselinje mellom grensestein nr. 150, et umerket punkt og grensestein nr. 151. Grensene lar seg heller ikke påvise i marken og er således uklar. Vilkåret for å fremme grensegangssak foreligger.

Det foreligger ikke formelle eller materielle nektingsgrunner. Sak kan fremmes etter jordskifteloven § 88.

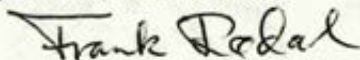
Jordskifteretten har kommet til slik

slutning:

Saken fremmes etter jordskifteloven § 88.

Saken vil bli avsluttet når kart og grensebeskrivelse er utarbeidet. Avslutning vil skje på rettens kontor uten innkalling av sakens parter.

Retten hevet
Vågaholmen, den 17.06.2003



Frank Rødal
Settejordskiftedommer

År 2003, den 27. juni ble jordskifterett satt på rettens kontor i Vadsø.

Rettens formann: Settejordskiftedommer Frank Rødal som enedommer, jf. jordskifteloven § 9, 2. ledd.

Protokollfører: rettens formann

Sak nr.: 11/2000 – Kilen i Rødøy kommune – utsatt fra 17. juni 2003.

Parter ved sakens slutt:

1. Audhild Sivertsen, 8186 Tjongsfjorden, eier av gnr. 61, bnr. 11 "Gullstad".
2. Sigurd Aga, 8186 Tjongsfjorden, eier av gnr. 61, bnr. 17 "Forsmo".

Til behandling:

1. Domsavsigelse i grensetvist mellom Audhild Sivertsen, Tjongsfjorden, eier av gnr. 61, bnr. 11 og Sigurd Aga, Tjongsfjorden, eier av gnr. 61, bnr. 17.
2. Fremlegging av kart- og grensebeskrivelse.
3. Avslutning av saken.

Til stede: Ingen av partene er innkalt.

Jordskifteretten har etter gjennomgang av partenes forklaringer, påstander, fremlagte dokumenter og oppmåling i marka avsagt slik

dom:

Saken gjelder tvist om grenseforløpet mellom gnr. 61, bnr. 11 og gnr. 61, bnr. 17 i Rødøy kommune.

Audhild Sivertsen v/ Lilly Andreassen har anført at beskrivelse i utskiftingsprotokollen fra 9. mai 1938 skal legges til grunn. Grensepunkt i bekkedal på nordsiden av vegen skal ligge 24 meter ovenfor grensestein ved bekk på nedre side av vegen. Grensesteinen er beskrevet som grensestein nr. 151 i protokollen fra 9. mai 1938 og ble påvist for retten under befaringen.

Hun har videre anført at utskiftingskartet fra 1938 ikke gir et riktig bilde av eiendomsgrensene i forhold til dagens veg.
Hun har lagt ned slik

påstand:

1. Eiendommen gnr. 61, bnr. 11 går som beskrevet i utskiftningsprotokollen fra 9. mai 1938 til et punkt nord for vegen som ligger 24 meter ovenfor påvist grensestein ved bekk.
2. Jordskiftekostnadene fordeles etter rettens skjønn.

Sigurd Aga har anført at eiendomsgrensen for gnr. 61, bnr. 17 ligger i vegkanten langs kommunal veg. Dette bl.a. ut i fra beskrivelsen fra utskiftingsprotokollen fra 9. mai 1938 hvor det heter at "Grensa følger så nordvestre side av Bureisingsvegen ca 76 m til et punkt". En slik beskrivelse må bety at eiendomsgrensen følger vegkanten.

Videre har Aga anført at utskiftingskartet tilhørende utskiftingsprotokollen fra 9. mai 1938 underbygger hans påstand. Ovennevnte kart viser at eiendommens grenser ble endret ved jordskifte og at ny grense mellom de angjeldende eiendommer ble lagt ut til å følge vegkanten. Utskiftingskartet for Kila i Rødøy viser klart at eiendomsgrensen er avlagt i vegkanten. Ut i fra en slik forståelse må derfor oppgitt avstand på 24 meter fra grensestein til omtvistet grensepunkt være feil.

Han har lagt ned slik

påstand:

1. Eiendomsgrensen for gnr. 61, bnr. 17 går langs vegkanten av kommunal veg slik påvist i dag.
2. Jordskiftekostnadene fordeles etter rettens skjønn.

Retten skal bemerke at det i nærværende sak foreligger en tvist om eiendomsgrense som må behandles etter jordskifteloven § 17, 1. ledd. Tvisten gjelder som nevnt eiendomsgrense mellom eiendommen "Gullstad" gnr. 61, bnr. 11 og eiendommen "Forsmo" gnr. 61, bnr. 17.

Det var enighet mellom partene om at utgangspunktet for eiendomsgrensen på nordsiden av kommunal veg startet i et punkt beskrevet ved Bureisingsvegen 4 meter fra grensestein nr. 150 (utskiftingsprotokollen fra 9. mai 1938). Ved rekonstruksjon av dette punktet var det enighet mellom partene om at en tok utgangspunkt i retningen for et gammelt gjerde som gikk opp mot fjellfoten og at denne retningen også skulle gjøres gjeldende for fastsettelse av grensepunktet ved vegen. Retten har ikke tatt stilling til om nevnte gjerde står i eiendomsgrensen eller ikke.

Slik retten ser det har begge parter god dokumentasjon for sine påstander. Dette gjelder både avstandsmål i grensebeskrivelsen, fysisk beskrivelse av grensen og detaljer i jordskiftekartet. Slik retten ser det er situasjonen den at ingen av påstandene stemmer helt med den faktiske situasjonen i marka.

I utskiftingsprotokollen fra 9. mai 1938 (side 36) er veger i utskiftingsfeltet beskrevet. Her opplyses at bureisingsvegen er "stukken og lagt av på utskiftingskartet". Ut fra dette er det klart at bureisingsvegen ikke var bygd på det tidspunkt kartet vart laget. En slik opplysning kan forklare hvorfor omstridt grensepunkt lå et stykke unna vegen.

Det synes klart at ny eiendomsgrense mellom eiendommene etter jordskifte i 1938 var forutsatt å ligge ved nordre vegkant. Retten har ingen sikre holdepunkter for om vegbyggingen som fant sted i ettertid har holdt seg til utstikkingen eller om veglinjen ble forskjøvet i forhold til eiendomsgrensen.

Etter befarings av dagens veglinje er det klart at vegen gjør en knekk på strekningen for omtvistet grenselinje. Knekket er forholdsvis liten og kan ikke forklare hele avviket på grenselinjen som er oppgitt til å være 24 meter. Imidlertid

kan noe av forklaringen ligge nettopp her. Normalt vil retten legge stor vekt på oppgitte avstandsmål i grensebeskrivelser, men en må samtidig holde åpent for at avlesningsfeil eller skrivefeil kan forekomme.

Ved befarings i terrenget ble også gamle gjerderester langs vegen påvist. Gjerderestene ligger betydelig nærmere vegkant enn hva gjelder nytt oppsatt gjerde. Slik retten ser det er det sannsynlig at gjerdet har vært plassert slik grunneierne har oppfattet eiendomsgrensen mellom eiendommene og at det har vært enighet mellom partene om en slik plassering. Ut i fra det retten kunne se var gammelt gjerde plassert omtrent midt mellom påstandene til partene.

Ut i fra en slik vurdering har retten kommet til at ingen av partene får medhold i sin påstand og at eiendomsgrensen fastsettes til å ligge noe midt mellom påstandene. Grensepunktet ble innmålt av retten under befaringen.

Hva gjelder jordskiftekostnadene finner retten at det har vært grunnlag for å kreve sak da eiendomsgrensen har fremstått som uklar. Dette særlig med tanke på strekning langs kommunal veg. Retten legger til grunn at begge parter har hatt nytte av at saken ble krevd. Ut fra en rimelighetsbetraktning i henhold til jordskifteloven § 76 finner retten at sakskostnadene for jordskifteretten deles likt mellom partene. Jordskifteretten har etter dette kommet til slik

slutning:

1. Eiendomsgrensen mellom gnr. 61, bnr. 11 og gnr. 61, bnr. 17 oppover langs kommunal veg har sitt utgangspunkt i et punkt ved gammelt gjerde i bekkedal og går i rett linje til nedsatt jordmerke ved vegkant..
2. Jordskiftekostnadene deles likt mellom partene.

Siden rettsmøte den 17. juni er grensene beregnet og en får slik

grensebeskrivelse:

Jordskiftesak nr.	: 11-2000, Kilen
Kommune	: Rødøy
Vedtatt på rettsmøte dato	: 27.06.2003
Vedtatt av Jordskifterett	: Salten
Koordinatsystem	: NGO1948 - AKSE 4
Beregningsår grunnlag	: 1984

Grensepunktene er innmålt med Javad GPS-mottaker. Avstandene er oppgitt i meter, og er horisontale mål. Nøyaktighet på koordinatene anslås til 10 cm. Retningene refererer seg til kartets nordretning med 400 graders sirkeldeling. Det er nyttet prefabrikkerte grensemerker av aluminium merket "JSV". Grensepunktnummer er avlagt på kartet i nødvendig utstrekning.

Kartet som består av 1 blad i målestokk 1: 2000 er vedlagt utskriften.
Kartet har arkivnr. 183794.

8

Grensen

mellom gnr. 61 bnr. 17 "Forsmo"
på nordvestre og sørvestre sider
og gnr. 61 bnr. 11 "Gullstad"
på motsatte sider

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
1	Jsv bolt i stein gml. nedsatt stein med innhugd "x" <i>Rettet 21.08.03 F. Redal</i>	<i>Jsv bolt i</i> gml. nedsatt stein med innhugd "x" 209.9	4.07	969367.77	9428.03
2	Jsv jordmerke			969363.76	9427.40
		256.8	75.86		
3	Jsv jordmerke			969316.09	9368.38
		166.7	19.53		
4	Jsv bolt i stein gml. nedsatt stein med innhugd "x" <i>Rettet 21.08.03 F. Redal</i>	<i>— —</i> 166.4	38.43	969299.18	9378.15
5	Jsv bolt i stein gml. nedsatt stein med innhugd "x" <i>Rettet 21.08.03 F. Redal</i>	<i>— \ \ —</i>		969265.99	9397.52

Grensepunkt nr 2. vil bli oppmerket med off. godkjent grensemerke etter at saka er forkynt.

Totalt oppgått 137,9 meter grense.

Jordskiftekostnader

Jordskiftekostnadene er beregnet etter jordskifteloven § 74.

Grunngebyr á 5 rettsgebyr	kr. 3000,-
Partsgebyr, 1.5 rettsgebyr pr. part (2)	kr. 1800,-
Grenselengdegebyr, 2 rettsgebyr á kr 600,-	kr 1200,-
Grensemerker, 5 stk á kr 40,-	kr 200,-
<u>Sum</u>	<u>kr. 6200,-</u>

Audhild Sivertsen har innbetalt saksforskudd stort kr 3000,-.

9

Kostnadsfordeling

I henhold til dom skal sakskostnadene fordeles likt på Audhild Sivertsen og Sigurd Aga.

Gnr./bnr.	Eier	Skal bet.	Har bet.	Skylder
61/11	Audhild Sivertsen	3100,-	3000,-	100,-
61/17	Sigurd Aga	3100,-	0	3100,-
sum		6200,-		

Oppgjør

Partene skal betale til Finnmark jordskifterett det de er skyldig i henhold til ovenstående kostnadsfordeling. Beløpene forfaller til betaling 14 – fjorten - dager fra tidspunkt for sakens forkynning, se vedlagte forkynningsskjema. Ubetalte jordskiftekostnader gir grunnlag for tvangsgrunnlag, jf. jordskifteloven § 91.

Ikrafttreden

Den foran beskrevne jordskiftesak med grenser vedkommende gnr. 61, bnr. 11, bnr. 17 i Rødøy kommune, trer under rettslig tvang i kraft 1 - en - måneder regnet fra dato for forkynning for sakens parter.

Anke og kjæremål

Kopi av reglene om bruk av rettsmiddel i kap. 7 i jordskifteloven vedlegges utskriften.

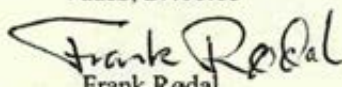
Frist for anke og kjæremål

Frist for anke og kjæremål er en - 1 – måned. Fristen løper fra tidspunkt for dommens forkynning. Det kan ikke brukes rettsmiddel mot dommen etter dette.

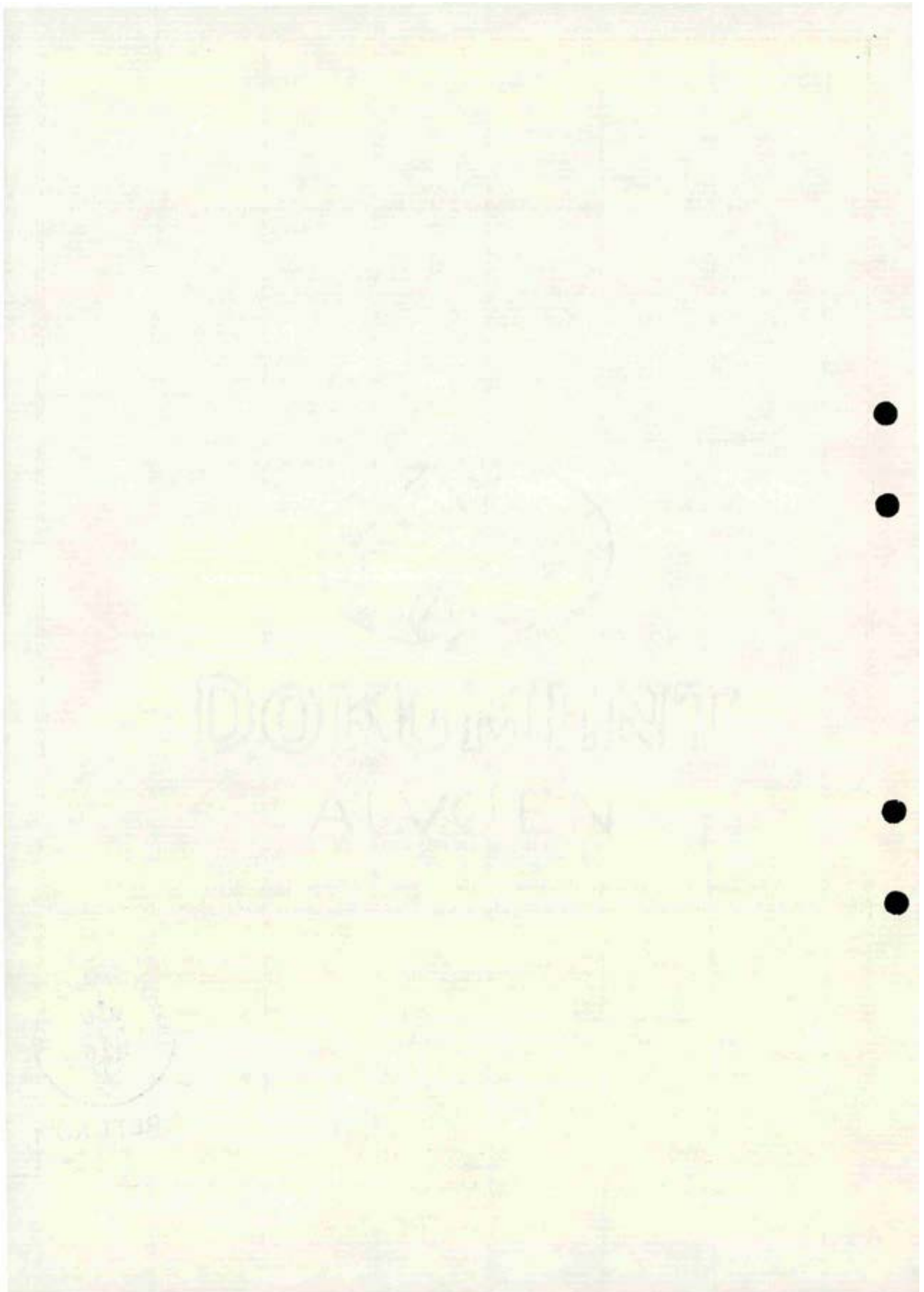
Forkynning

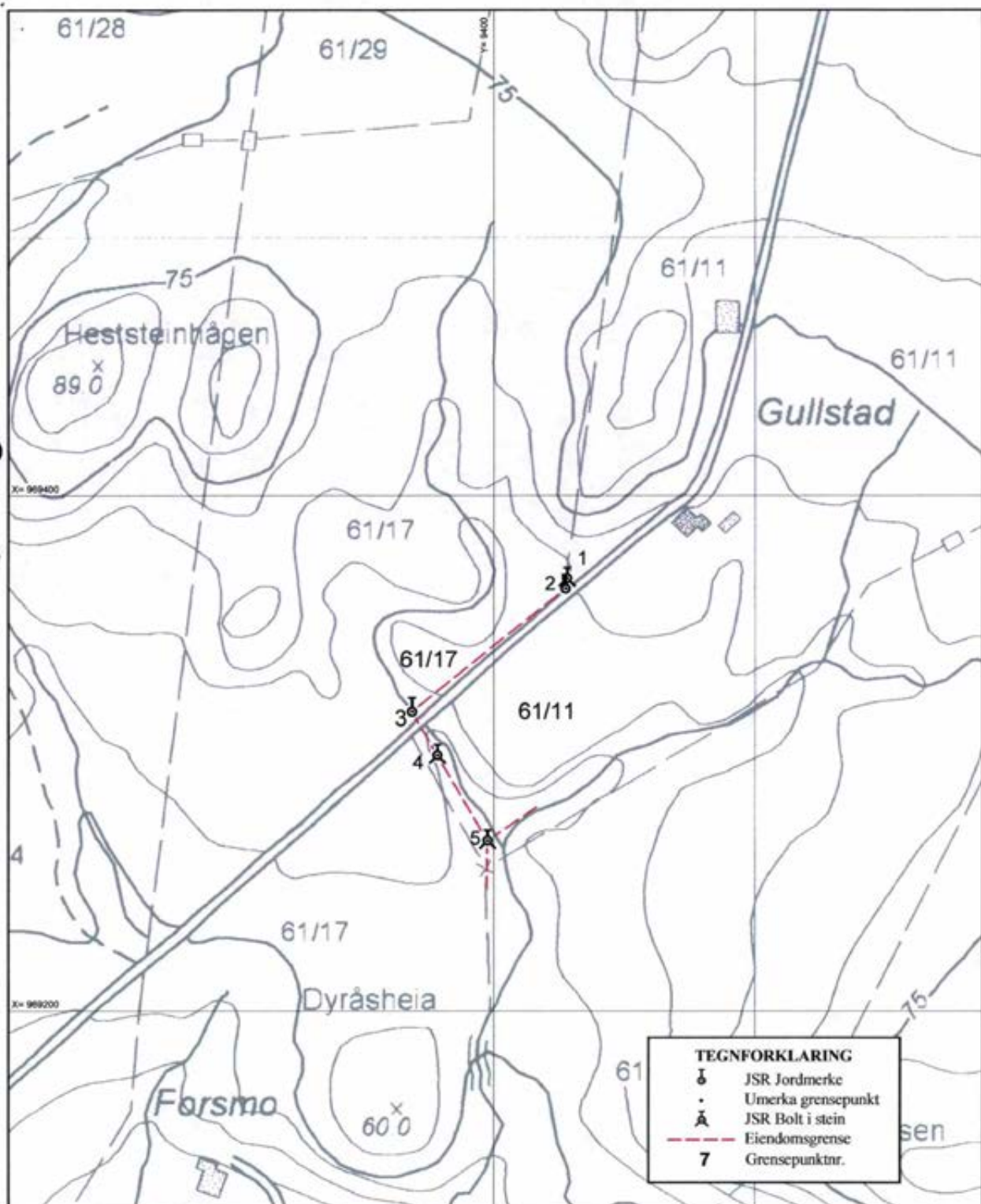
Saken regnes som forkynt ved at partene mottar kopi av rettsboka i brev med mottakerkvittering, se vedlagt forkynningsskjema.

Saken sluttet,
Vadsø, 27.06.03


Frank Rødal
Settejordskiftedommer







SALTEN JORDSKIFTERETT

KILEN, gnr.61

i Rødøy kommune

SAK NR. 11/2000
Avsluttet 27.06.2003
Kartarkivnr. 183794

Blad 1 av 1
Berørte gnr. - 61
Kartbladnr.
Teknisk saksbehandler -
Avd.ing. Ragnhild S Tryggstad





Skatteetaten

Dato
01.10.2025

Norkart AS

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

Hoffsveien 4
0275 Oslo

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

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1836 RØDØY

Gnr 61

Bnr 17

Fnr 0

Snr 0

Eiendommens adresse:

Kilaveien 267, 8186 TJONGSFJORDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

kr 117 579

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Helgeland Avfallsforedling IKS

Mo i Rana 03.10.2025

Kommune:	1836	Gnr:	61	Bnr:	17	Fnr:	0	Snr:	0
Eiendom/gate:	Kilaveien 267								

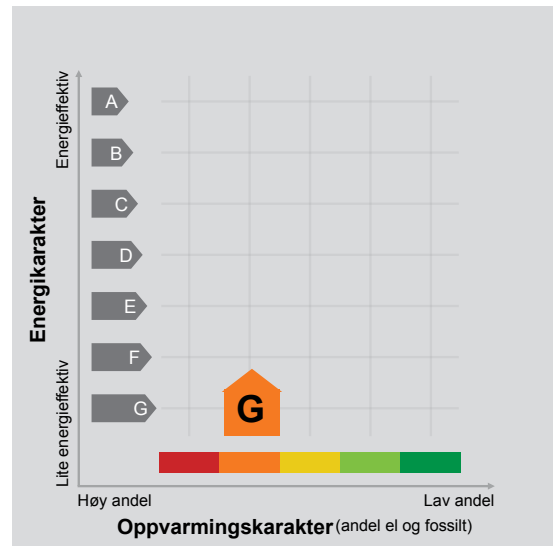
Bestilt produkt Årsgebyr renovasjon/septik

BESKRIVELSE		RENOVASJON
Type abonnement	1 x	Husholdningsrenovasjon
Årsgebyr inkl. mva		6 811
Antall terminer		4
Fakturert t.o.m		30.09.2025

BESKRIVELSE		SEPTIK
Type abonnement/tank		Tank opp til 4 m3
Gebyr pr.tømming inkl. mva		4 002
Siste tømming		25.02.2025
Tømmefrekvens		2-årlig

ENERGIATTEST

Adresse	Kilaveien 267
Postnummer	8186
Sted	TJONGSFJORDEN
Kommunenavn	Rødøy
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	188529968
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181630
Dato	18.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Isolere varmtvannsrør**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1955
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 166
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

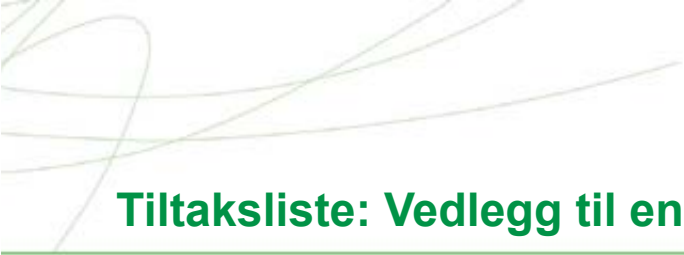
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 5: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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 16: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

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

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

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 7-0038/25

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel Kilaveien 267, 8186 Tjongsfjorden - gnr. 61, bnr. 17 i Rødøy kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

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

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

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

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

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

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

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Asbjørn Ingebrigtsen til å begjære skjøte utstedt i 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 opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen, og ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

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

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning

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

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

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktdokumentet.

Oppgjør og overtakelse

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Forsikring

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

Saksøktes fraflytting

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

Skjøte

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

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

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

[illegible]



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/