

Østre Beiarveien 129

HEL TOMANNSBOLIG VED STORSLETTEN/BRENNMOEN

notar



Prisantydning Kr 1 200 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 192/217 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



Østre Beiarveien 129

Hel tomannsbolig med 2 boenheter i
naturskjønne omgivelser like ved Beiarelva

Adresse	Østre Beiarveien 129 8110 MOLDJORD
Prisantydning	Kr 1 200 000,-
Omkostninger	Kr 31 090,-
Totalpris	Kr 1 231 090,-
BRA-i/BRA Total	192/217 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1960
Soverom	3
Etasje	3

Velkommen til en hel tomannsbolig som ligger ca. 1,4 km fra Storjord med Coop butikk, byggevare, post med mer. Boligen er oppført ca. 1960, har felles inngangsparti og består av en 2 roms og en 3 roms leilighet. Kjellerdel er fellesområde. Bad i begge boenheter ble noe oppgradert ca. 2013- Fliser på gulv m/varmekabler. Wc(Vegghengt wc i 2 etasjen.) Dusjkabinett el vifte på vegg. Kjøkken med hvit innredning og ventilator montert. Nye El -skap m/automatsikringer for begge boenhetene ca. 2014. Her er mulighet for egen beboelse samt muligheter for leieinntekter. Meget god beliggenhet for laksefiske(fiskerett må kjøpes) Boligen er tidvis noe oppgradert, men ytterligere oppussing må påregnes. Garasje på tomten er i dårlig forfatning.

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	14
Nøkkelinformasjon	15
Plantegning	27
Vedlegg	32

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



Drone



Utsikt



Kjøkken 1 etasjen



Kjøkken 2 etasjen



Bad 1 etasjen



Bad 2 etasjen



Stue 1 etasjen



Balkong 1 etasjen



Stue 2 etasjen



Stue 2 etasjen



Balkong 2 etasjen



Soverom 1 etasjen



Soverom 2 etasje



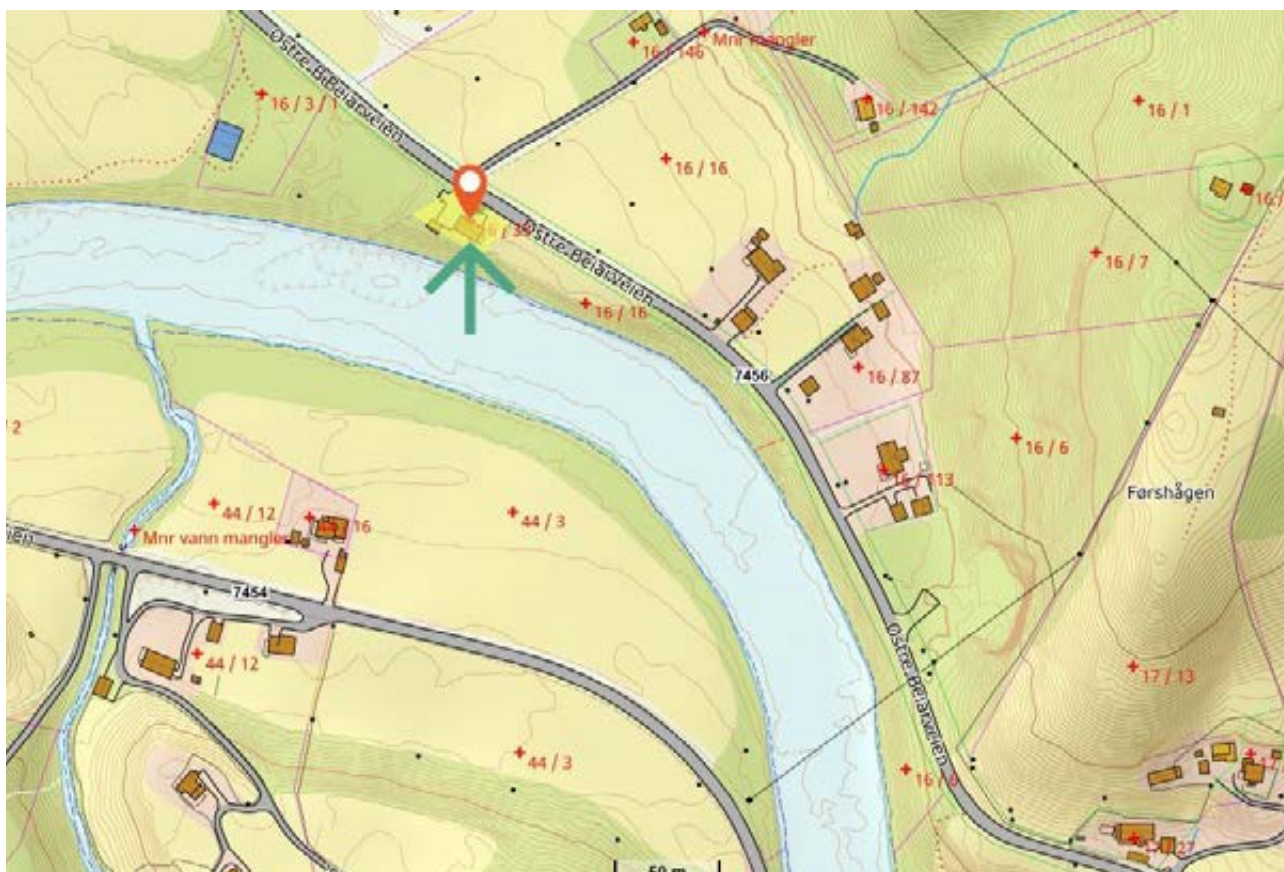
Soverom 2 etasjen



Drone



Inngangspartiet



Oversiktskart – kilde: kartverket.no



Oversiktsbilde– Kilde kartverket.no

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser og nært Beiarelva. Ligger ved Storsletten/Brennmoen. Er ca. 1,4 km. til Storjord med Coopbutikk, post, byggevare med mer. Ligger like ved Beiarelva, kanskje en av landets beste lakseelver.

fra www.visitbodo.com/no/beiarn:

Beiarn er et eldorado for friluftinteresserte både sommer og vinterstid. Her kan du vandre i nasjonalparker og naturreservat og fiske i en av landets beste lakseelver. Beiarn byr på typisk norsk innenlandsnatur i en frodig dal omkranset av høye fjelltopper. Smeltevann fra isbreer renner ned i ei av landets beste lakseelver som strømmer livskraftig gjennom dalen ned mot en idyllisk fjord. I Beiarn kan du utforske spennende grotter. Besøke Skandinavias nordligste stavkirke og reise 1000 år tilbake i tid. Nyte smaken av spennende lokalmat. Handle tradisjonsrik husflid og vakker kunst. Opplev levende landbrukskultur. kilde: visitbodo

Beiarn har ei av landets beste lakseelver lokker fiskere fra hele verden til Beiarn. Elva er åpen for alle, her kan du få fiskeopplevelser for livet. Målt i laks per kilometer elv er Beiarelva Norges beste lakseelv blant de store vassdragene i landet. Her kan du få fiskeopplevelser for livet. Beiarelva bukter seg fra sør til nord, og er åpen for alle som vil oppleve spennende fiske. Elvestrekninga er kun 25 kilometer, så

avstanden er kort fra fine fiskeplasser til resten av det bygda har å by på. kilde: <https://beiarpuls.no/opplev-beiarn/laksefiske/>

Fra kommune sin hjemmeside:

Beiarn kommune ligger 11 mil sør for Bodø. Kommunen har allsidig produksjon innen jord- og skogbruk. I Beiarn er det gode muligheter til friluftsliv, Beiarelva er en kjent lakseelv. Store deler av kommunen består av storslagne fjellpartier med åpne, småkuperte vidder og høye markante fjelltinder omkranset av isbreer. Gjennom fjell-landskapet skjærer det 6 mil lange hoveddalføret Beiardalen med sine sidedaler Tollådalen, Gråtådalen og Arstaddalen. De frodige dalsidene vitner om et rikt jordsmonn og et lunt sommerklima. Kilde: <https://www.beiarn.kommune.no/>

ADKOMST

Sving av fra FV 813 ved Storjord og følg Østre Beiarveien forbi Storbjorden og Brennmoen, så får du boligen på høyre side. Gul farge på boligen.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Østre Beiarveien 129, 8110 MOLDJORD

OPPDRAKSNUMMER

7-0054/25

SELGER

Salten og Lofoten tingrett

MATRIKKE

Gårdsnummer 16, bruksnummer 33,
i Beiarn kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

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

Det er ikke oppgitt strømforbruk.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 637 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Flat hagetomt - i hovedsak opparbeidet til plen. Noe som naturtomt.

Det fremkommer av kart at deler av garasje kan synes å være inne på naboeiendommen med gnr. 16 bnr. 16. Ny eier anbefales å kontakte Beiarn kommune samt grunneier(16/ 16) får å bringe forholdet i orden.

TAKST

Tilstandsrapport datert 01.10.2025. utført av BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen.

BYGGEÅR

1960

BYGGEMÅTE

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Eternitt plater.

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

Nedløp og beslag: Stål takrenner og nedløp fra byggeår.

Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig kledning av eternitt plater. Kledningen er lektet ut (luftet).

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Dører: Bygningen har beiset hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: 2 stk. altaner - en for hver etasje,.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. En råkjeller defineres i denne sammenheng som en kjeller som ikke har gjenkledd murflater. Altså en kjeller som har fritt eksponerte /synlige murflater. Tildels mye fuktopptrekk i gulv og vegger i alle rom. God utlufting anbefales. På grunn av byggeår er det i dette tilfelle en generell betraktning at både eventuell utvendig fuktsikring og drensledning har en relativt høy slitasjegrad og utbedring/utskifting bør påregnes. Kapillært fuktopptrekk i gulv og i overgang gulv vegg i kjeller - stedvis avsaltinger.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Det er etablert vorte papp på 2 stk. kjellervegger. Det er ikke etablert klemlist.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur. Noe riss/sprekker i muren.

Terrengforhold: I hovedsak flat hagetomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktank: Septiktanken er av glassfiber.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Lokal utbedring må utføres. Taktekke som opprinnelig - tak tekket m/eternitt plater - tilstand på innfestinger usikker.

Omtrekking/nytt taktekke må påregnes innen rimelig tid.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Vurdering basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert. Åpne skjøter i takrennene løpene.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Renner og nedløp har punktvis lekkasjer. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Veggkonstruksjon

Det registreres stedvis skadet eternitt plater.

Konsekvens/tiltak: Skifte ut skadet plater med nye.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er luke for adkomst til kvist i trapperommet. Det var tilgang på stige for adkomsten, men var for kort.

Kvistrommet er ikke kontrollert pga. HMS og det tas forbehold og eventuelle skader som måtte være inne på

kvisten.

Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilgangen/adkomsten til kvistrommet må forbedres og det må foretas kontroll av kvistrommet.

Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Eldre balkongdører. Generell slitt balkongdør i 2.etg.

Konsekvens/tiltak: Generell vedlikehold synes å være nødvendig.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Balkongdekke med sinkbeslag - Sinkbeslag blir over litt tid utsatt for nesten usynlige sprekker i loddeskjøter. Dette skjer med at materialet utvider og trekker seg sammen etter påvirkning av temperatur (sommer, vinter, sol mv.) Sinkbeslag med loddeskjøter må derfor alltid ha et 100 prosent sikkert tettesjikt under seg. Beslag er å betrakte som en mekanisk beskyttelse for membran eller lignende. Dessverre viser det seg at det ikke sjelden mangler tilfredsstillende tettesjikt og dette medfører at skjulte skader er relativt vanlige. Det velges derfor å gjøre oppmerksom på forholdet. Noen garanti for at det ikke kan være skjulte negative forhold i omkringliggende konstruksjoner kan derfor ikke gis. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Eventuell lekkasje i sinkbeslaget tettes i første omgang.

Overflater

Det registreres stedvis noe opptopping i laminatskjøter.

Konsekvens/tiltak: Det må ikke brukes nye vann ved vasking av gulvene.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble etablert.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Radon måling bør foretas.

Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke fall til sluk - flatt gulv.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Det er montert dusjkabinett med avløp direkte til sluk. Dette kan ofte være en utmerket løsning for å redusere sjansene for lekkasjer, men det er viktig å merke seg at det ikke endrer noe på den allerede eksisterende konstruksjonen. Svekkede tettesjiktene / ev. manglende sådanne, er fortsatt de samme.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Baderommet er lite og det er ikke plass å flytte dusjkabinett for tilgang til sluk.

Konsekvens/tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Det er vanskelig med inspeksjon og rengjøring av sluken som er plassert under dusjkabinett.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det anbefales å etablere tilluft.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Tilluft etableres.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller

byggematerialet er uegnet. Vindu er etablert nært dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Ved skiftning av vinduet anbefales det å etablere et mindre vindu.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke fall til sluk - flatt gulv.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Det er montert dusjkabinett med avløp direkte til sluk. Dette kan ofte være en utmerket løsning for å redusere sjansene for lekkasjer, men det er viktig å merke seg at det ikke endrer noe på den allerede eksisterende konstruksjonen. Svekkede tettesjiktene / ev. manglende sådanne, er fortsatt de samme.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader. Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid. Det er vanskelig med inspeksjon og rengjøring av sluken som er plassert under dusjkabinett. Det er etablert åpen avløpsrør til sluken fra dusjkabinett, fra servant og fra vaskemaskin.

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget må sjekkes av

fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Nyere avløpsrør til lukket septiktank.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den grunn heller ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i denne rapporten må derfor sees på som generelle.

Avløpsrør i plast er et vanlig brukt materiale omkring denne boligens byggeår. Det er derfor forventbart, men ikke absolutt å finne dette materialet. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette ble ikke påvist på befaring.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er stedvis vegg ventiler og spalte i vinduer.

Begrenset ventilasjon - spesielt i 1.etg. da ventil og spalte er tettet.

Dette gjelder også i kjeller.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/ vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Ventilasjonsløsningen må utbedres. Det anbefales å etablere bedre ventilasjon. Dette har stor betydning i forhold til fukt påkjenning.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for

utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Levetiden til en varmtvannsbereder (VVB) varierer, men anbefales å være rundt 15 til 20 år, selv om den tekniske levetiden kan være lengre. Det er lurt å vurdere utskifting ved 15–20 års alder for å unngå vannskader.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Noe riss og sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak: Ingen spesielle tiltak synes ikke å være nødvendig, men det er greit å følge med om det er/blir forandringer.

Terrengforhold

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

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør foretas terrengjusteringer.

Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

TG3

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer i varierende tilstand. Enkelte vinduer med til dels store råteskader. Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Det bør gjøres tiltak for å

bedre ventilering av rommet. Det må foretas lokal utbedring. Utvendig vedlikehold nødvendig.

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

Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler rekkverk på en side av trappa.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Rekkverk på høyre side monteres.

Utvendige trapper - 2

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappene mangler rekkverk og trinnene er svake.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Nye trapper med rekkverk monteres.

Pipe og ildsted

Pipevanger er ikke synlige. Pipeside i 1.etg er innkledd inne på badet.

Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Rive våtroms platen som dekker pipen.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Stedvis store fukt og saltutslag i gulvene og veggene. Det er lite til ingen lufting av kjeller-rommene.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Etabler ventiler for god gjennomlufting av kjellerrommene.

Innvendige trapper - 2

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverk og håndlist mangler.

Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Rekkverk må monteres for å

lukke avviket. Rekkverk monteres.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas. Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget på bakgrunn av manglende informasjon og avvikene som er avdekket i boligen anbefales det utvidet el-kontroll av anlegget.

Generell kommentar: Det er el-anlegg av eldre dato i kjelleren. Her er det endel avvik med løse kabler og stikkontakt.

På bad i 1.etg er det en el-kabel over speil-lys som ikke er festet. Videre er det etablert leddlys med enkel tilkobling.

Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. For å få en tørr og luktfri kjeller må det etableres en ny drenering rundt hele boligen.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. På grunn av byggeår er det i dette tilfelle en generell betraktning at både eventuell utvendig fuktsikring og drensledning har en relativt høy slitasjegrad og utbedring/utskifting bør påregnes.

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport og 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.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og andre dokumenter som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eigedom 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.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Beiarn kommune opplyser: Kommuneplanens arealdel 2017 2028 er gjeldende.

Gjeldende regulering for området er regulert til LNFR-formål. For dokumentasjon og bestemmelser tilknyttet reguleringen. se: <https://arealplaner.no/beiarn1839/arealplaner/27?planTypeId=20%2C21%2C22>

Medhjelper oppfordrer interessenter til å ta kontakt med Beiarn kommune og planavdelingen for detaljer. Kontakt medhjelper for å få tilsendt hele kommunedelplan på epost

OPPVARMING

Vedovn i begge etasjer. Eller elektrisk oppvarming.

Gulvvarme i bad i 1 etasje

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

Salten brann opplyser Tilsyn 01.09.2020 og feiing utført 15.09.2017. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Anlagt NK nett- antenne ute. Internett/tv/antenne, deles i dag mellom begge boenheter

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på gårds plass eventuelt en parkeringsplass i garasjen

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomst direkte til boligen fra offentlig vei. Offentlig vann. Privat avløp via lukket septiktank. Tilstand på septik og avløpsrør er ukjent.

BEBYGGELSE

Området er bebygget med frittliggende boliger og landbrukseiendommer

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Beiarne barnehage (1-5 år) 44 barn 10.3 km

Beiarne barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 94 elever, 10 klasser 10.1 km

Saltdal videregående skole 250 elever, 16 klasser 42.8 km

Fauske videregående skole 500 elever, 27 klasser 72.6 km

Beiarne kommune har en flott og informativ hjemmeside. her finner du informasjon om kommunen, om barnehage, skole, oppvekst og fritidsaktiviteter, kultur med mye mer. se: www.beiarne.no

Utdrag fra hjemmesiden: Beiarne er en levende landbruks- og bygdekultur rett nord for polarsirkelen. Sterke tradisjoner for jakt, fangst, fiske – og lefsebaking. Ei av landets beste lakseelver. Saltens største forekomst av grotter.

Nasjonalpark, bratte fjell og pudderføre så langt øyet kan se. 5000 mennesker strømmer hit til Villmarksdagen.

Velkommen til eventyrlige opplevelser i vakker natur! utdrag slutt.

SKOLEKRETS

Beiarne - Saltdal - Fauske

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Daglige buss avganger. ca. 100meter til holdeplass. Linje 455

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen er registrert som en enebolig men fremstår som en tomannsbolig med 2 boenheter. Begge boenheter er pr. i dag utleid, men leieforholdet vil opphøre.

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Det er ikke foretatt Radonmålinger

Eier er ansvarlig for at utleiedel har forsvarlige radonverdier.

I normaltilfeller er det kun nødvendig å måle radon i leiligheter med bakkekontakt, samt etasjen over. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger. Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Boligen er over 2 etasjer pluss kjeller

1. etasjen er med felles trapperom/gang - kjøkken, stue, bad, og 1 soverom

2. etasjen er med felles trapperom, gang, kjøkken, stue bad og 2 soverom

Kjelleren er med trapperom, gang og boder

STANDARD

Boligen er oppført ca. 1960 står oppført i kartverket som enebolig, men er en tomannsbolig med 2 separate boenheter som har felles inngangsparti, trapperom og kjellerdel

1 etasjen

Felles inngangsparti og trapperom

Kjøkken med gulvbord, malte vegger og plater i tak. Hvit laminatinnredning, ventilator over komfyrplass med avtrekk over tak samt fliser mellom skapene. Bruskslitasje på kjøkkeninnredning.

Stue med laminat på gulv, malte vegger og malt tak.

Vedovn, type Dovre for fast brensel på steinfliser. Utgang

fra stuen til en 12 kvm stor altan med trapper til terreng, mangler gelender.

Bad med fliser på gulv, Trespo veggplater på vegg, (oppgradert i 2013) dusjkabinett, gulvvarme, wc, el-vifte i vegg, nedfelt vask i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

Soverom med laminat på gulvet, malte vegger og tak. Plassbygget skap.

2 etasjen

Trapperom med luke i tak for adkomst kvist - ikke befart. El-skap med 6 kurser over automatsikringer.

Gang med laminat på gulvet, malte vegger og tak.

Kjøkken med laminat på gulvet, malte vegger /trepanel, malt trepanel i tak. Enkel hvit kjøkkeninnredning med takhøye overskap i hvit laminat, ventilator samt flisplater mellom skapene.

Stuen har laminat på gulvet, malte vegger og tak. Har veovnn for fast brensel montert på fliser samt utgang til en ca. 4kvm stor overbygget altan med sink beslag.

Bad(oppgradert i 2013) er med fliser på gulv, Fibo Trespo våtromsplater på veggene, gulvvarme, veggmontert wc, dusjkabinett, servant over innredning, opplegg for vaskemaskin samt el-vifte i vegg - ikke etablert tilluft.

2 soverom med laminat på gulvet, malte vegger og tak

Kjeller: 9 bodrom med betong på gulv og vegger, panel i tak. Delvis innpusset treullsementplater på veggene. 1 stk.200 l vvb. er montert i bod - for begge leilighetene fra 1998.

Boligen er med varierende standard og det må påregnes kostnader til oppussing/oppgradering og vedlikehold.

Garasjen

Frittliggende garasje/uthus i tilknytning til boligen. Oppført i enkel bindingsverk over jordgulv. Saltak tekket med stålplater. Ikke etablert port. Bygningen fremstår i meget dårlig stand

HVITEVARER

Ingen hvitevarer medfølger. 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

AREALER

BRA - i: 192 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 217 m²

TBA: 16 m²

AREAL-TOMANNSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 60 m²

1. etasje

BRA-i: 66 m²

2. etasje

BRA-i: 66 m² Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bad, Trapperom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

4 m² Terrasse- og balkongareal

AREAL-GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 m² Garasje, Bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealmåling er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt.

Arealene må forstås som ca. areal.

Byggetegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 200 000,-

VERDITAKST

Kr 1 200 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 9 798,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beiarn kommune opplyser følgende: Septiktømming: kr. 272,- pr. år. Fastledd vann til bolig: kr. 885,- pr. år. Forbruk vann kr. 582,-, pr. år. Medhjelper opplyser at det ikke er mottatt orientering om kostnader for feiling, men gjør oppmerksom på at dette er en kostnad som vil påløpe. Kontakt Beiarn kommune/ Salten brann for ytterligere opplysninger. Iris opplyser at de har et årlig gebyr på kr. 8.058,-.

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

INFO EIENDOMSSKATT

Ingen eiendomsskatt i Beiarn

INFO VANNAVGIFT

Er omtalt under info om kommunale avgifter

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 459 841,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 839 365,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er mottatt fra skateetaten

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

OMKOSTNINGER

1 200 000 Prisantydning

Omkostninger

30 000 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

31 090 Omkostninger totalt

1 231 090 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.

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:

1839/16/33:

08.02.1963 – Dokumentnr: 300302 – Bestemmelse om vannledn. Bestemmelse om vannrett

Rett til å legge vannledning over eiendommen med gnr. 16 og bnr 33 og ta vann fra vannkilden på nevnte eiendom

23.03.1962 – Dokumentnr: 300937 – Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1839 Gnr:16 Bnr:16

09.04.1999 – Dokumentnr: 3727 – Målebrev . Veggrunn gnr 100 bnr 7 FV495 Storjord-Tollå Gjelder denne registerenheten med flere

Ta kontakt med medhjelper om du ønsker tilsendt ovennevnte dokumenter

GRUNNBOKSDATO

09.10.2025

FORSIKRINGSSKAP

Ikke oopgitt

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

Beiarn kommune har svært lite informasjon om eiendommen og vedlagte dokumenter er det som er

mottatt. Ta kontakt med planavdelingen til Beiarn kommune for ytterligere informasjon.

Vi har mottatt områdeanalyse for eiendommen og har følgende datatreff:

Aktsomhetskart for kvikkleireskred - Dyrkbar jord - FKB-AR5 - Flom , aktsomhetsområder - Kvikkleire - Løsmasser N50/ N250 - Marin grense - Mulighet for marin leire - Naturtyper i Norge, landskap
- Radon - Reindrift høstbeite årstidbeite - Reindrift høstvinterbeite årstidbeite - Reindrift reinbeitedistrikt - Reindrift reinbeiteområde - Reindrift vinterbeite årstidbeite - SR16, Skogressurskart 16x16 meter - Vannforekomster.
Områdeanalysen er vedlagt salgsoppgave og vi oppfordrer til å interessenter om å lese denne.

Utenlandsk kjøper:

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

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

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

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

Plantegninger: Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk

og derfor kun å anse som en skisse(r).

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

17.10.2025

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 tvangsfullbyrdsloven 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 tvangsfullbyrdslovens regler.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

SENTRALE LOVER

Forhold til avhendingsloven mot tvangsfullbyrdsloven:
Bestemmelsene i lov om avhending av fast eignedom gjelder

ikke når en eiendom er tvangssolgt. Det er tvangsfullbyrdslovens 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. Tvangsfullbyrdsloven 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.

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.

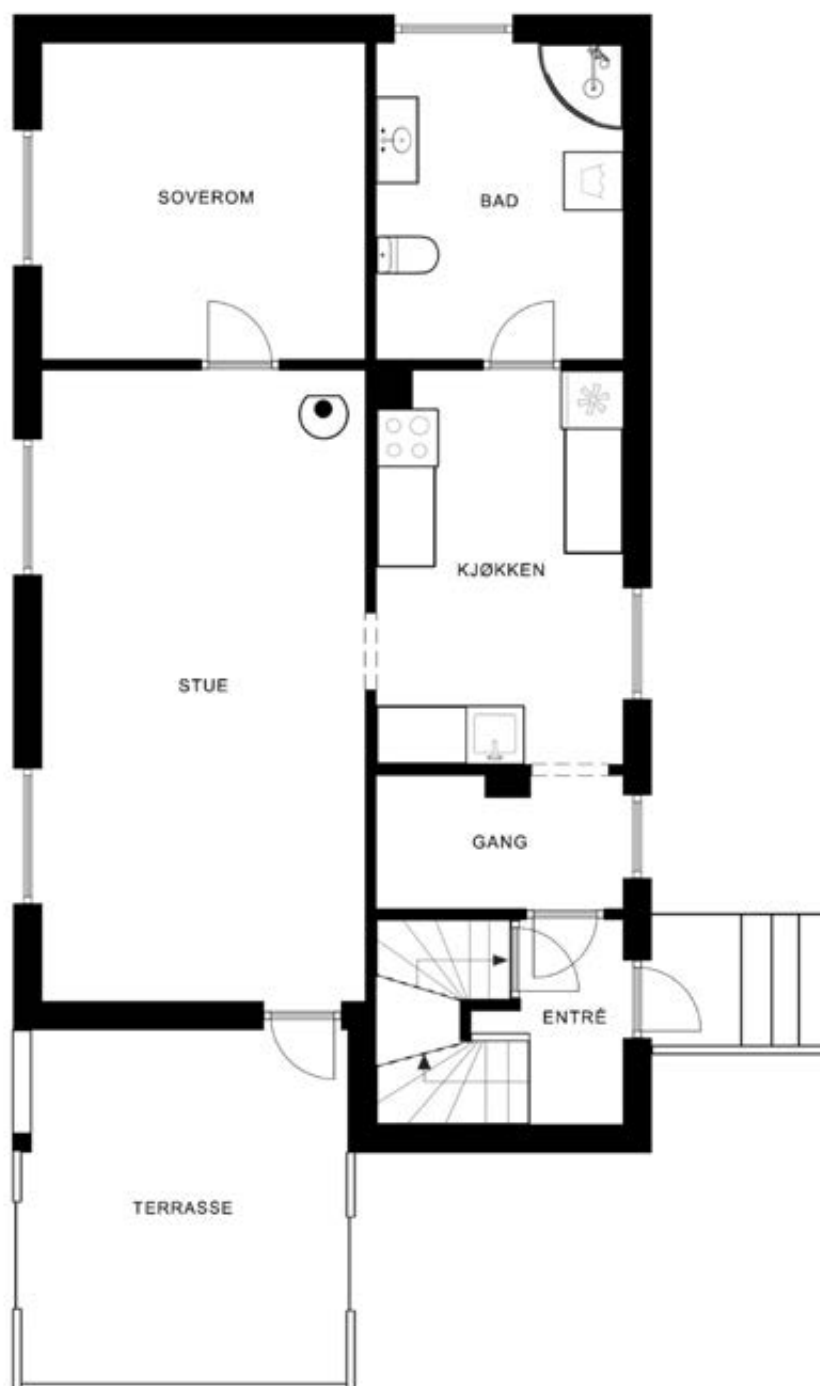
Plantegning



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.



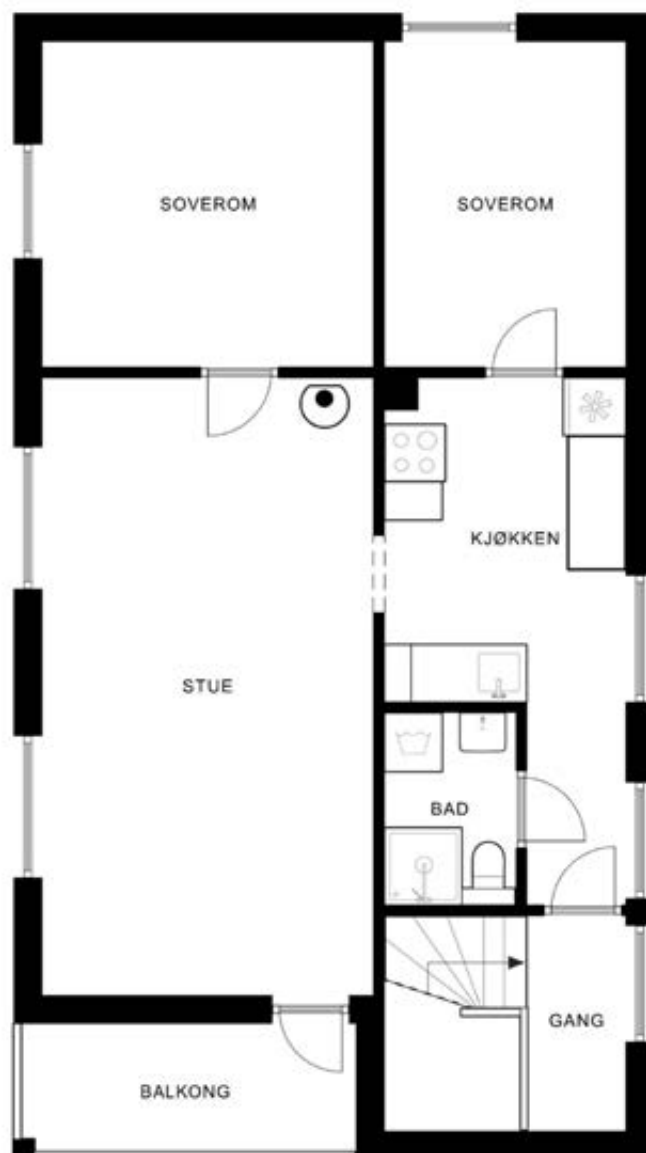
Plantegning 1 etasjen



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

EFXIT

Plantegning 2 etasjen



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

EFXIT

Plantegning kjelelrdel



Flarmengingen er ikke udførelse, og man skal have forudsættelser, hvilket betyder, at man skal have en vis formidling og lidt kommunikation, hvis man vil få den bedste resultater.



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

ØSTRE BEIARVEIEN 129

Tilstandsrapporten

Naboprofil

Matrikkelinformasjon

Utsnittskart Storjord

Formuesverdi

Energiattesten

Oversikt EL - 1 og 2 etasjen

Info fra Salten brann

Budskjema

Orientering til kjøpere

om tvangssalg ved medhjelper

Tilstandsrapport



 2-manns bolig hel

 Østre Beiarveien 129 , 8110
MOLDJORD

 BEIARN kommune

gnr. 16, bnr. 33

Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 01.10.2025

Rapportdato: 09.10.2025

Oppdragsnr.: 19092-1198

Referansenummer: WJ7702

Foretak: BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen

Takstingeniør: Torkjell Nilsen

Vår ref: 7-0054/25



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

BoligTakst & BoligTest



Rapportansvarlig



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



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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

2-manns bolig hel - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eternitt plater.

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

Stål takrenner og nedløp fra byggeår.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig kledning av eternitt plater.

Kledningen er lektet ut (luftet).

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Bygningen har beiset hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

2 stk. altaner - en for hver etasje,

Strekmetall trapp foran hovedinngang.

2 stk trapper fra altan mangler rekkverk

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

En råkjeller defineres i denne sammenheng som en kjeller som ikke har gjenkledde murflater. Altså en kjeller som har fritt eksponerte /synlige murflater.

Tildels mye fuktopptrekk i gulv og vegger i alle rom. God utlufting anbefales.

På grunn av byggeår er det i dette tilfelle en generell betraktning at både eventuell utvendig fuktsikring og drensledning har en relativt høy slitasjegrاد og utbedring/utskifting bør påregnes. Kapillært fuktopptrekk i gulv og i overgang gulv vegg i kjeller - stedvis avsaltinger.

Boligen har malt tretrapp mellom 1.etg og 2.etg.

Boligen har betongtrapp.

Betong trapp mellom kjeller og 1.etg.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 30mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner.

Bad 1.etg

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1.etg: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er ny kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2.etg: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe i 1.etg.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og dekker begge leilighetene.

1.etg. El-skap med 9 kurser over automatsikringer

2.etg. El-skap med 8 kurser over automatsikringer

6 kg pulver og røykvarsler er etablert. Liten brannslukke i 1.etg.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukeutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange, i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er etablert vorte papp på 2 stk. kjellervegger. Det er ikke etablert klemlist.

Bygningen har betonggrunnmur. Noe riss/sprekker i muren

I hovedsak flat hagetomt.

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast



Beskrivelse av eiendommen

(PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av glassfiber.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	217 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	192 m ²
Totalpris	1 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

2-manns bolig hel

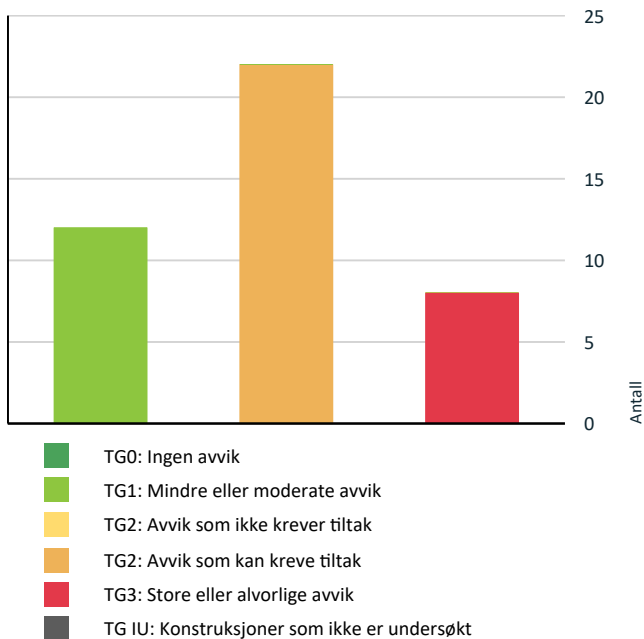
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

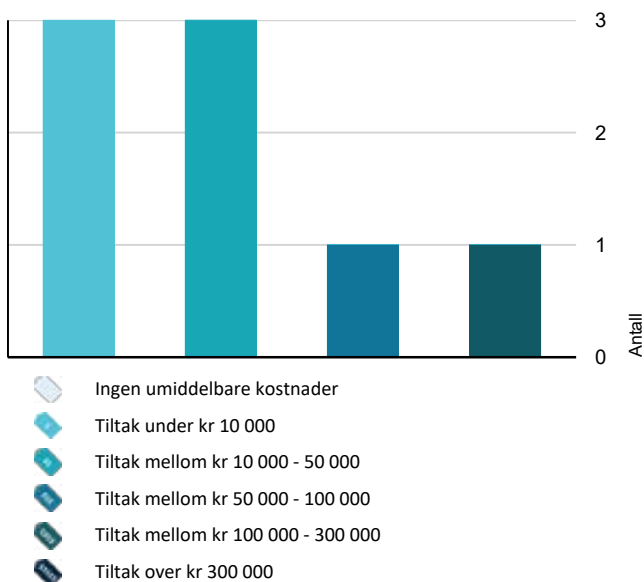
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-manns bolig hel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

2-MANNS BOLIG HEL

Byggeår

1960

Kommentar

Fra tidligere takstrappport

Anvendelse

Boligformål

Standard

Kjeller:

9 bodrom med betong på gulv og vegger, panel i tak. Delvis innpusset treullesementplater på veggene.
1 stk.200 l vvb. er montert i bod - for begge leilighetene fra 1998.

1.etg:

Stue med laminat på gulv, ovn for fast brensel på steinfliser samt utgang til 12 kvm stor altan med trapper til terreng.
Kjøkken med gulvbord, hvit laminat innredning, ventilator over komfyrplass med avtrekk over tak samt fliser mellom skapene.
Bad med fliser på gulv, Trespo veggplater på vegg, (oppgradert i 2013) dusjkabinett, gulvvarme, wc, el-vifte i vegg, nedfelt vask i innredning samt opplegg for vaskemaskin.
Soverom med plassbygget skap.

2.etg:

Trapperom med luke i tak for adkomst kvist - ikke befart - Stige er for kort samt el-skap med 6 kurser over automatsikringer.
Kjøkken med takhøye overskap i hvit laminat, ventilator samt flisplater mellom skapene.
Stue med ovn for fast brensel montert på fliser samt utgang til 4 kvm stor overbygget altan med sink beslag.
Bad (oppgradert i 2013) med fliser på gulv, Fibo Trespo våtromsplater på veggene, gulvvarme, veggmontert wc, dusjkabinett, servant over innredning, opplegg for vaskemaskin samt el-vifte i vegg - ikke etablert tilluft

Vedlikehold

Kjeller:

Noe riss/sprekker i muren. Opprinnelige vinduer. Vinduene fremstår med skader og er uten utvendig beslag.
Kjelleren fremstår som råkjeller med fukt tilgang + saltutslag i gulv og nedre del av vegg.
En råkjeller defineres i denne sammenheng som en kjeller som ikke har igjenkleddede murflater. Altså en kjeller som har fritt eksponerte / synlige murflater.

1.etg:

2 stk. trapper fra altan ned til terreng er etablert uten gelender.
Kjøkken med noe bruksslitasjer i innredningen.
Entre med 1-lags glass i vindu.

2.etg:

Mindre bruksslitasje i innredningen på kjøkken.
Eldre noe slitt altandør.
Altan med sinkbeslag - Sinkbeslag blir over tid utsatt for nesten usynlige sprekker i loddesskjøter.
Dette skjer med at materialet utvider og trekker seg sammen etter påvirkning av temperatur (sommer, vinter, sol mv.)
Sinkbeslag med loddesskjøter må derfor alltid ha et 100 prosent sikkert tettesjikt under seg. Beslag er å betrakte som en mekanisk beskyttelse for membran eller lignende.
Dessverre viser det seg at det ikke sjelden mangler tilfredsstillende tettesjikt og dette medfører at skjulte skader er relativt vanlige.
Det velges derfor å gjøre oppmerksom på forholdet.
Noen garanti for at det ikke kan være skjulte negative forhold i omkringliggende konstruksjoner kan derfor ikke gis.

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Oppgradert bad i 2.etg.
------	---------------	-------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Eternitt plater.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Taktekke som opprinnelig - tak tekket m/eternitt plater - tilstand på innfestinger usikker.
Omteking/nytt taktekke må påregnes innen rimelig tid.

TG 2 Nedløp og beslag

Stål takrenner og nedløp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Åpne skjøter i takrennene løpene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Renner og nedløp har punktvis lekkasjer.

Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.



Åpen fals i nedløpsrør



Avløp til terreng.



Nedløpsrør er ikke tilkoblet takrenna.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig kledning av eternitt plater.

Kledningen er lektet ut (luftet).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis skadet eternitt plater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte ut skadet plater med nye.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er luke for adkomst til kvist i trapperommet. Det var tilgang på stige for adkomsten, men var for kort. Kvistrommet er ikke kontrollert pga. HMS og det tas forbehold og eventuelle skader som måtte være inne på kvisten.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilgangen/adkomsten til kvistrommet må forbedres og det må foretas kontroll av kvistrommet.

Tilstandsrapport



Luke til kvist.



Råteskadet vindu



Kort stige



Kjellervindu fra byggeår. Ikke innpusset og ikke underbeslag.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer i varierende tilstand. Enkelte vinduer med til dels store råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må foretas lokal utbedring.

Utvendig vedlikehold nødvendig.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Dører

Bygningen har beiset hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Eldre balkongdører. Generell slitt balkongdør i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell vedlikehold synes å være nødvendig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2 stk. altaner - en for hver etasje,

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Balkongdekke med sinkbeslag - Sinkbeslag blir over litt tid utsatt for nesten usynlige sprekker i loddesskjøter. Dette skjer med at materialet utvider og trekker seg sammen etter påvirkning av temperatur (sommer, vinter, sol mv.) Sinkbeslag med loddesskjøter må derfor alltid ha et 100 prosent sikkert tettesjikt under seg. Beslag er å betrakte som en mekanisk beskyttelse for membran eller lignende. Dessverre viser det seg at det ikke sjelden mangler tilfredsstillende tettesjikt og dette medfører at skjulte skader er relativt vanlige. Det velges derfor å gjøre oppmerksom på forholdet. Noen garanti for at det ikke kan være skjulte negative forhold i omkringliggende konstruksjoner kan derfor ikke gis.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Eventuell lekkasje i sinkbeslaget tettes i første omgang.

TG 3 Utvendige trapper

Strekkmøtall trapp foran hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på en side av trappa.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk på høyre side monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp foran hovedinngang

TG 3 Utvendige trapper - 2

2 stk trapper fra altan mangler rekkverk

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

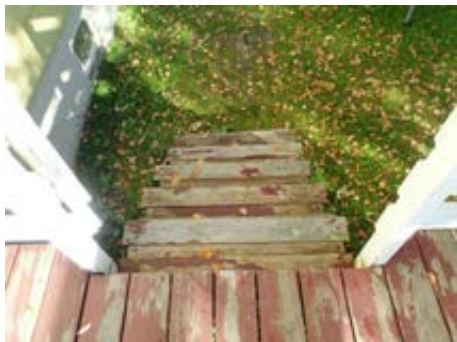
Trappene mangler rekkverk og trinnene er svake.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Nye trapper med rekkverk monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp mangler rekkverk



Trapp mangler rekkverk

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis noe opptopping i laminatskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må ikke brukes nye vann ved vasking av gulvene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble etablert

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon måling bør foretas

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipeside i 1.etg er innkledd inne på badet.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Rive våtroms platen som dekker pipen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Overdekt pipeside.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. En råkjeller defineres i denne sammenheng som en kjeller som ikke har gjenkledd murflater. Altså en kjeller som har fritt eksponerte /synlige murflater.

Tildels mye fuktopptrekk i gulv og vegger i alle rom. God utlufting anbefales.

På grunn av byggeår er det i dette tilfelle en generell betraktning at både eventuell utvendig fuktsikring og drensledning har en relativt høy slitasjegrad og utbedring/utskifting bør påregnes. Kapillært fuktopptrekk i gulv og i overgang gulv vegg i kjeller - stedvis avsaltninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Stedvis store fukt og saltutslag i gulvene og veggene. Det er lite til ingen lufting av kjeller-rommene.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Etabler ventiler for god gjennomlufting av kjellerrommene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Saltutslag i gulv



Saltutslag på vegg

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1.etg og 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Tretrapp mellom etasjene uten håndlist på vegg

TG 3 Innvendige trapper - 2

Boligen har betongtrapp.

Betong trapp mellom kjeller og 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverk og håndlist mangler

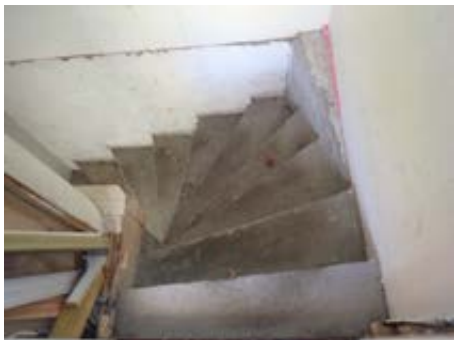
Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk monteres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 Kilde: Andre opplysninger

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Årstall: 2013 Kilde: Andre opplysninger

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall til sluk - flatt gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Det er montert dusjkabinett med avløp direkte til sluk. Dette kan ofte være en utmerket løsning for å redusere sjansene for lekkasjer, men det er viktig å merke seg at det ikke endrer noe på den allerede eksisterende konstruksjonen. Svekkede tettesjiktene / ev. manglende sådanne, er fortsatt de samme.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013 Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Baderommet er lite og det er ikke plass å flytte dusjkabinett for tilgang til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det er vanskelig med inspeksjon og rengjøring av sluken som er plassert under dusjkabinett.



Dusjkabinett

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 Kilde: Andre opplysninger



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2013 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales å etablere tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Tilluft etableres.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Andre opplysninger



Bad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er etablert nært dusjkabinett

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ved skiftning av vinduet anbefales det å etablere et mindre vindu.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall til sluk - flatt gulv.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det er montert dusjkabinett med avløp direkte til sluk.

Dette kan ofte være en utmerket løsning for å redusere sjansene for lekkasjer, men det er viktig å merke seg at det ikke endrer noe på den allerede eksisterende konstruksjonen. Svekkede tettesjiktene / ev. manglende sådanne, er fortsatt de samme.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Det er vanskelig med inspeksjon og rengjøring av sluken som er plassert under dusjkabinett. Det er etablert åpen avløpsrør til sluken fra dusjkabinett, fra servant og fra vaskemaskin.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013

Kilde: Andre opplysninger



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er ny kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025 Kilde: Offentlig informasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Nyere avløpsrør til lukket septiktank.

Rør-anlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den grunn heller ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i denne rapporten må derfor sees på som generelle.

Avløpsrør i plast er et vanlig brukt materiale omkring denne boligens byggeår. Det er derfor forventbart, men ikke absolutt å finne dette materialet. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette ble ikke påvist på befaring.

Konsekvens/tiltak

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

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er stedvis vegg ventiler og spalte i vinduer.

Begrenset ventilasjon - spesielt i 1.etg. da ventil og spalte er tettet. Dette gjelder også i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon. Dette har stor betydning i forhold til fukt påkjenning.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i 1.etg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og dekker begge leilighetene.

Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Levetiden til en varmtvannsbereder (VVB) varierer, men anbefales å være rundt 15 til 20 år, selv om den tekniske levetiden kan være lengre. Det er lurt å vurdere utskifting ved 15-20 års alder for å unngå vannskader



Tilstandsrapport

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.

- 1.etg. El-skap med 9 kurser over automatsikringer
- 2.etg. El-skap med 8 kurser over automatsikringer

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.

1960

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Dokumentasjon for det elektriske arbeid ble datert den 12.08.09

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

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?

Ukjent

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 Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas. Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget på bakgrunn av manglende informasjon og avvikene som er avdekket i boligen anbefales det utvidet el-kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Det er el-anlegg av eldre dato i kjelleren. Her er det endel avvik med løse kabler og stikkontakt.

På bad i 1.etg er det en el-kabel over speil-lys som ikke er festet. Videre er det etablert leddlys med enkel tilkobling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



El-skap i 2.etg



El-skap i 1.etg.

Tilstandsrapport



Løs el-kabel og stikkontakt

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.

6 kg pulver og røykvarslere er etablert. Liten brannslukke i 1.etg.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange, i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er etablert vorte papp på 2 stk. kjellervegger. Det er ikke etablert klemlist.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

For å få en tørr og luktfri kjeller må det etableres en ny drenering rundt hele boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

På grunn av byggeår er det i dette tilfelle en generell betraktning at både eventuell utvendig fuktsikring og drensledning har en relativt høy slitasjegrad og utbedring/utskifting bør påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Noe riss/sprekker i muren

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe riss og sprekker i grunnmuren

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen spesielle tiltak synes ikke å være nødvendig, men det er greit å følge med om det er/blir forandringer.



septiktank

TG 2 Terrengforhold

I hovedsak flat hagetomt.

Vurdering av avvik:

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

Feil terrengfall langs grunnmur

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Vedbod og garasje

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår - eldre bygning .

Standard

Frittliggende garasje/uthus i tilknytning til boligen. Oppført i enkel bindingsverk over jordgulv.

Saltak tekket med stålplater. Ikke etablert port.

Noe råteskadet bordkledning og vindskier. Vindskier - delvis borte.

Kledningen er etablert ned mot bakken/terreng.

Til dels store setninger/ned bøyninger i takkonstruksjon og i drager over åpning/innkjøring. Defekt bi-inngangsdør.

Bygningen fremstår i meget dårlig stand og tillegges liten verdi.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

192 m²/192 m²

2-manns bolig hel: 2 Stuer, 2 Kjøkken, 2 Soverom, 2 Bad, 3 Trapperom, 2 Gang, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 25 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 200 000

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 3 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 200 000

Konklusjon markedsverdi

1 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen befinner seg øst for Storbord i Beiarn kommune.

Det er ca. 1 km ned til Storbord senter m/ butikk og kro langs fylkesvei nr. 495.

Ca. 10 km til kommunesentret Moldjord med barne -og ungdomskole, legesenter samt til kommunale og private virksomheter.

Tomten ved bolig er flat er opparbeid til plen og beplantet.

Frittliggende 2-mannsbolig i 2 etasjer over kjeller. Boligen fremstår med normalt vedlikehold på innvendige flater.

Utvendig fremstår boligen fra byggeåret.

Eiendommen ligger i naturskjønne områder med fine turområder. Nær Beiarelda med gode fiskemuligheter. Flott tur terreng sommer som vinter.

Gode sol -og utsiktsforhold.



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

2-manns bolig hel

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 400 000
Sum teknisk verdi - 2-manns bolig hel	Kr.	2 850 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 870 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
-------------------	-----	---------

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 050 000
--	------------	------------------

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

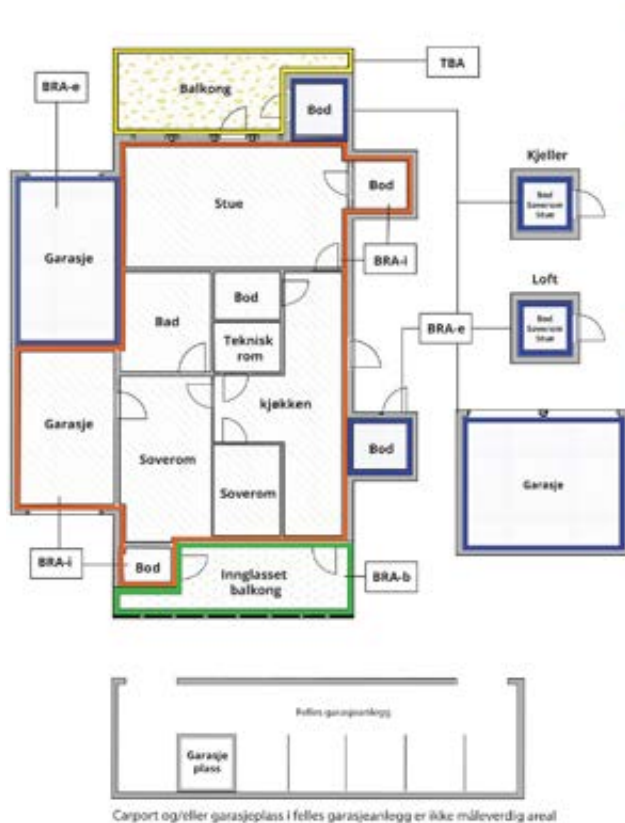
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

2-manns bolig hel

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	66			66	4
1. Etasje	66			66	12
Kjeller	60			60	
SUM	192				16
SUM BRA	192				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, trapperom		
1. Etasje		Stue, kjøkken, soverom, bad, gang, trapperom	
Kjeller		9 boder, gang, trapperom	

Kommentar

Arealmåling er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt. Trapperommet på 5,56 kvm er medtatt i bra-e.

Arealene må forstås som ca areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk 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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				



Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

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)
2-manns bolig hel	132	60
Garasje	0	25

Kommentar

2-manns bolig hel

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.

Garasje



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2025	Torkjell Nilsen	Takstingeniør
	Asbjørn Ingebrigtsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1839 BEIARN	16	33		0	637.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Østre Beiarveien 129

Hjemmelshaver

Innereng Thore Pettersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nært Beiarelva med gode fiskemuligheter.
Eiendommen ligger i ett naturskjønne områder med fine turområder sommer som vinter.
Kort vei til nærbutikk.

Adkomstvei

Innkjøring fra offentlig vei til biloppstillingsplass

Tilknytning vann

Kommunal tilknyttet vannforsyning

Tilknytning avløp

Privat avløp via lukket septiktank

Om tomten

Flat hagetomt - i hovedsak opparbeidet til plen. Noe som naturtomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 100 000	2021



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2025	
2	09.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

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

• **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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 opmålingen 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

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

Tilleggsbygg(ene) har en enkel beskrivelse, de er ikke tilstand vurdert, og at tilstand vurdering i alle fall er et tilleggsprodukt.

Nabolagsprofil

Østre Beiarveien 129

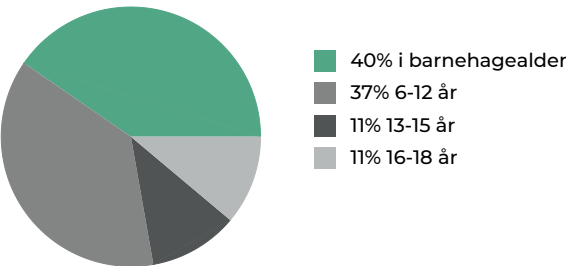
Offentlig transport

🚊 Storsletten	2 min 🚶
Linje 455	0.1 km
✈ Bodø lufthavn	1 t 28 min 🚗

Skoler

Beiarn barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	9 min 🚶
94 elever, 10 klasser	10.1 km
Saltdal videregående skole	35 min 🚶
250 elever, 16 klasser	42.8 km
Fauske videregående skole	1 t 1 min 🚶
500 elever, 27 klasser	72.6 km

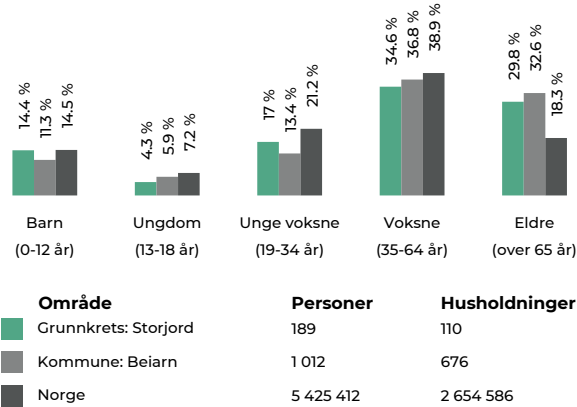
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

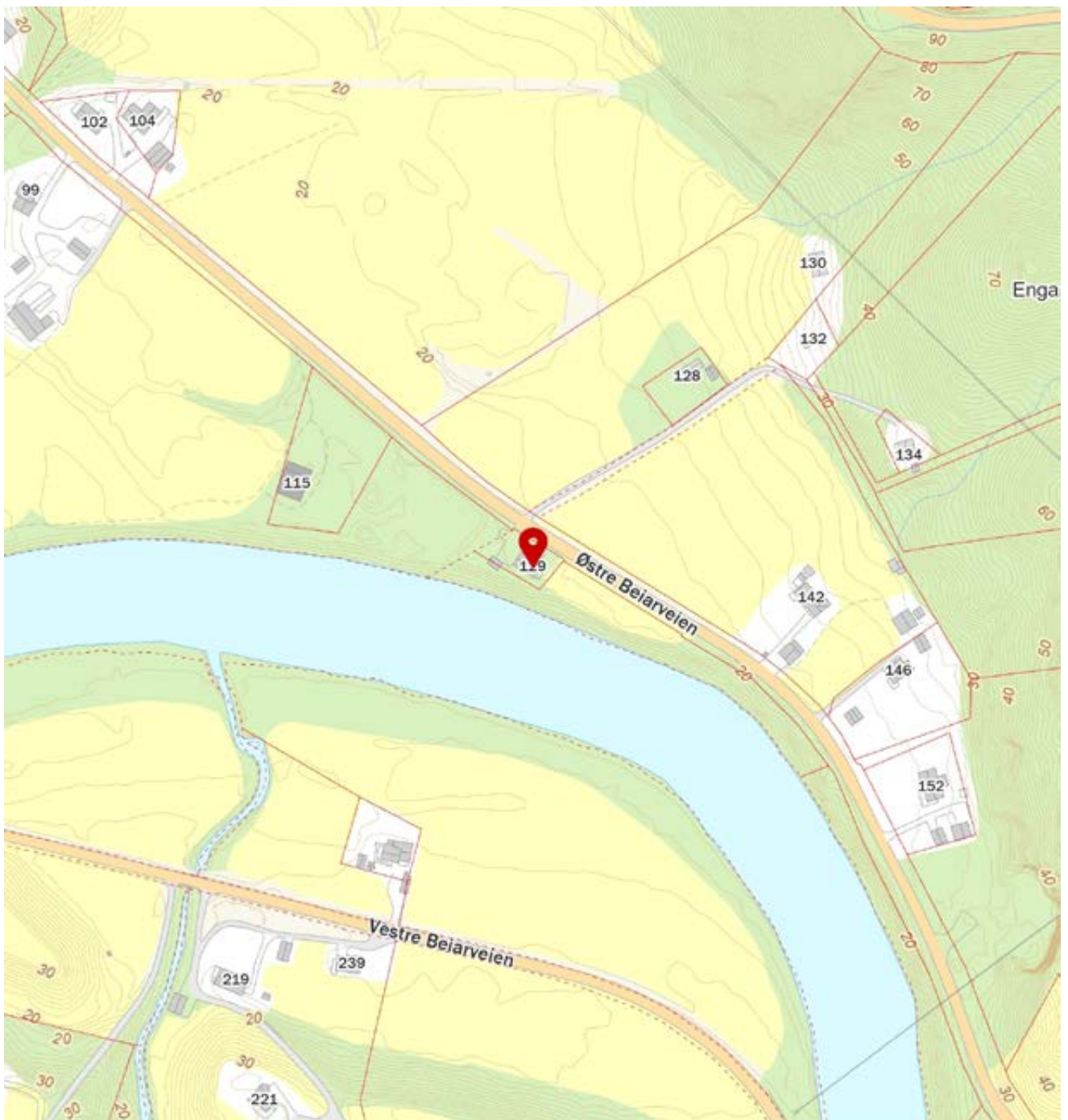
Beiarn barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
44 barn	10.3 km
Misvær barnehage (1-5 år)	23 min 🚶
13 barn	28 km

Dagligvare

Coop Prix Beiarn	12 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.2 km

Sport

🏀 Trones skole	9 min 🚶
Aktivitetshall, fotball	10.1 km
🏀 Innerjorda gress	10 min 🚶
Fotball	10 km
🚴 Feel24 Misvær	23 min 🚶





For matrikkelenhet:

Kommune: 1839 - BEIARN
Gårdsnummer: 16
Bruksnummer: 33

Utskriftsdato/klokkeslett: 10.10.2025 kl. 13:49

Produsert av: Magnus Jäntti

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SOLSTAD
Etableringsdato:	23.03.1962
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 16 / 33	637,1 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	171273	INNERENG THORE PETTERSEN			1 / 1

Eiere registrert hos skattemyndighetene						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos skattemyndigheten	Død	171273	INNERENG THORE PETTERSEN			

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7429398	490377		637,1 m2	Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	23.09.1995				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1839 - 16/33	-862,6	
		Mottaker	1839 - 100/7	862,6	
Skylddeling Skylddeling	23.03.1962				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1839 - 16/16	0	
		Mottaker	1839 - 16/33	0	

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Østre Beiarveien	39025	129		Grunnkrets	0107 Storjord	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets:	1 MOLDJORD	
			7429393	490379	Kirkesokn:	10050301 Beiarn	
					Postnr.område:	8110 MOLDJORD	
					Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 188 733 794
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7429393 Øst: 490379
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebyggd areal: 70
Bruksareal bolig: 128
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 128
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 2
Ant. etasjer: 3
Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
Avløp: Privat kloakk
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	1	64	0	64	0	0	0
H01	1	64	0	64	0	0	0
K01	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
39025 Østre Beiarveien 129	H0101	Bolig	64	2	Kjøkken	1	1	16/33
39025 Østre Beiarveien 129	H0201	Bolig	64	3	Kjøkken	1	1	16/33

Bygningsnr: 300 167 719
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7429395 Øst: 490360
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebyggd areal: 20
Bruksareal bolig: 0
Bruksareal annet: 18
Bruksareal totalt: 18
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0
Ant. etasjer: 1
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	18	18	0	0	0

Bruksenheter

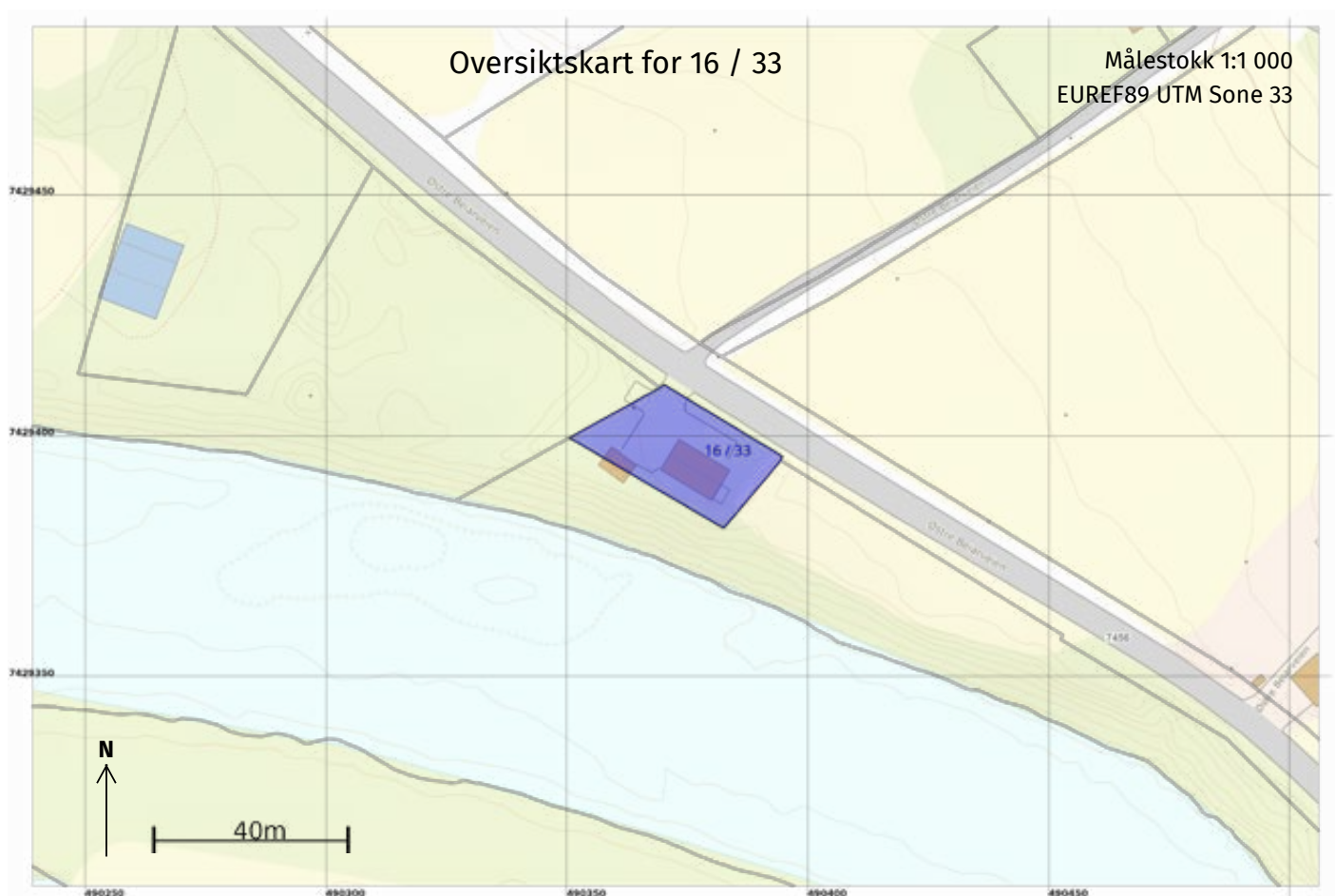
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
39025 Østre Beiarveien 129		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	16/33

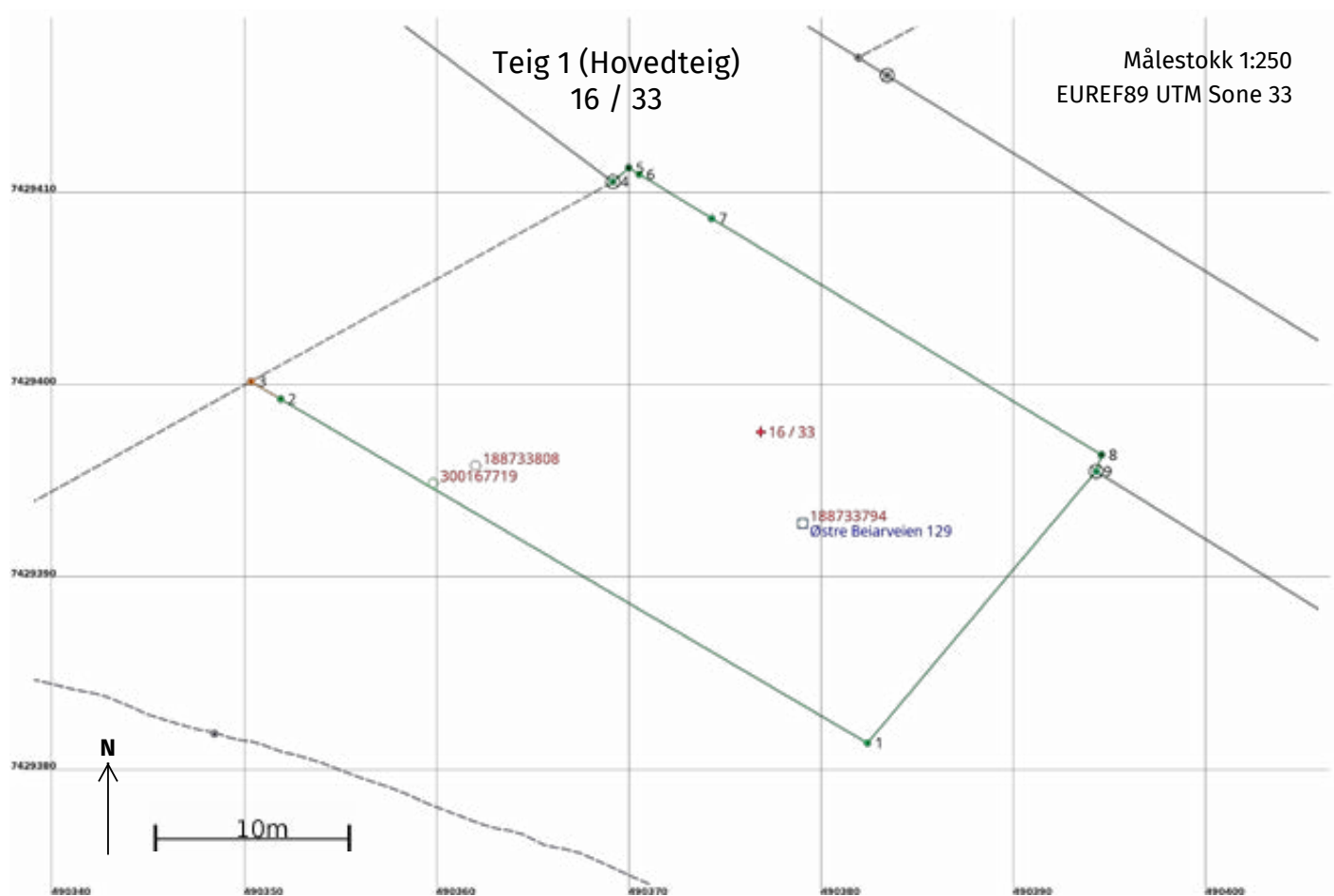
Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	188 733 808	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 7429396 Øst: 490362	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringstype:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Hus for dyr/landbr.lager/silo	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:		
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent							
Energikilder:								
Oppvarming:								

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	16/33



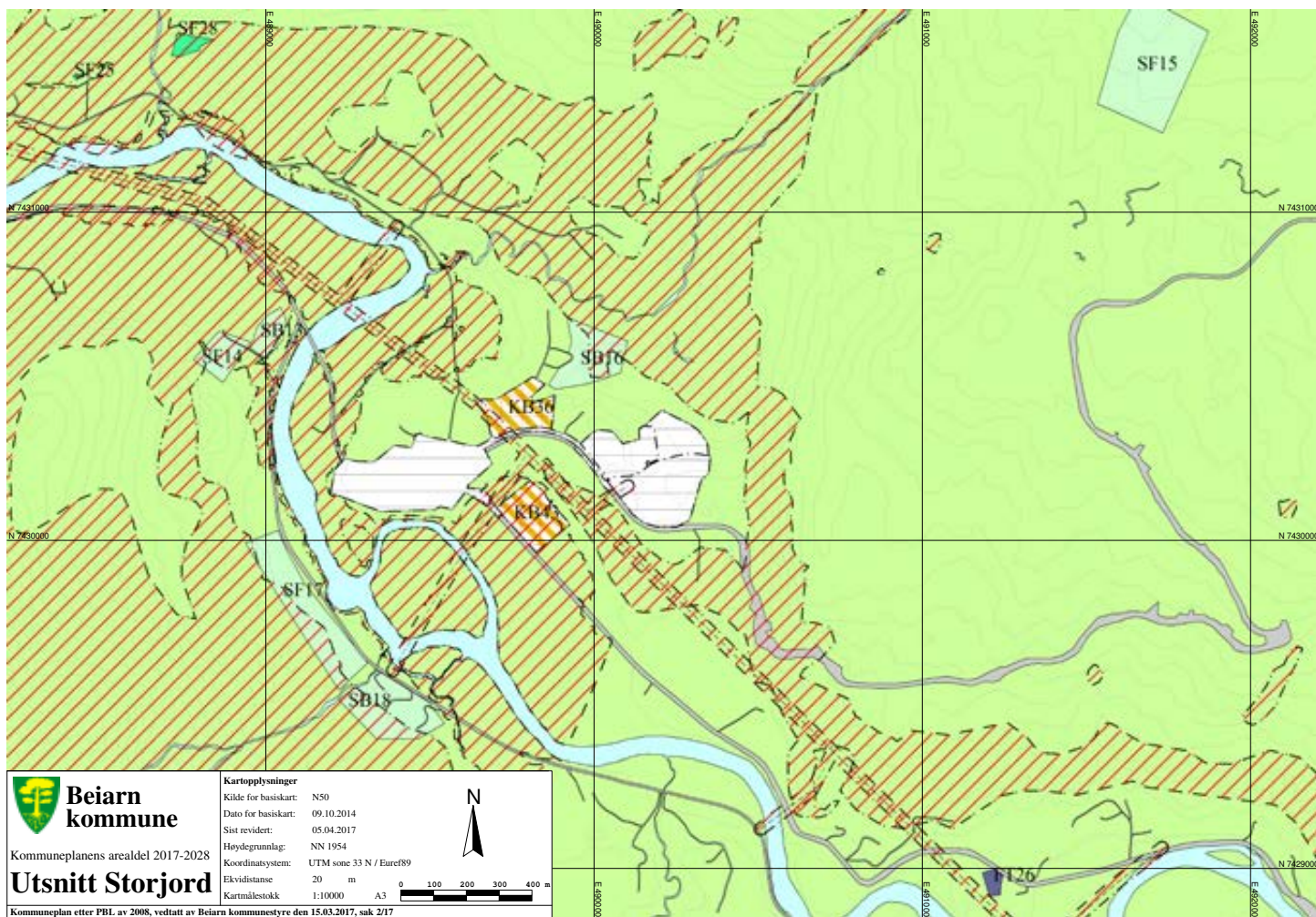


Areal og koordinater

Areal: 637,1 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7429398 Øst: 490377

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7429381,59	490382,37	35,34	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
2	7429399,46	490351,88	1,80	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
3	7429400,37	490350,33	21,48	Geometrisk hjelpепunkt Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500 500	
4	7429410,74	490369,14	1,10	Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
5	7429411,47	490369,96	0,65	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
6	7429411,13	490370,51	4,40	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
7	7429408,84	490374,27	23,69	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
8	7429396,56	490394,53	0,90	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
9	7429395,70	490394,25	18,45	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	





Skatteetaten

Dato
30.09.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
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: 1839 BEIARN

Gnr 16 Bnr 33 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Østre Beiarveien 129, 8110 MOLDJORD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

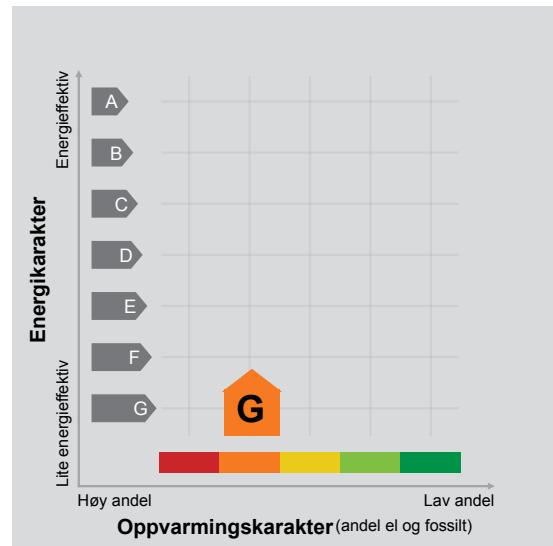
Som primærbolig: kr 459 841 Som sekundærbolig: kr 1 839 365
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

ENERGIATTEST

Adresse	Østre Beiarveien 129
Postnummer	8110
Sted	MOLDJORD
Kommunenavn	Beiarn
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	188733794
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-178503
Dato	09.10.2025



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 innetemperaturen

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)

- **Montering tetningslister**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	180
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
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>)

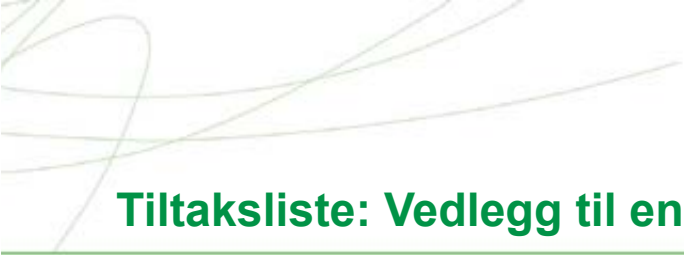
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: 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 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



SJEKKLISTE FOR SERVICEOPPDRA

Side 1/3 Kundes eksemplar

0511

POSTADRESSE: 8037 BODØ
BESØKSADRESSE: JERNBANEVEIEN 85TELEFON: 75 50 37 00
TELEFAX: 75 50 37 40E-MAIL: FIRMAPOST@ELEKTRO.NO
ORG.NR: NO 956 785 250 MVA

1. KUNDENS NAVN:	Roger Knutson	2. ARBEIDSBEKRIVELSE	☐ nyannlegg	☐ utvidelse	
FAKTURAADR.:	Brennmoen	☒ endring	☒ fordeling	☐ målerinstallasjon	☐ annet
ARBEIDSSTED:	8110 Moldjord	Se bakside			
	Bæver				
BESTILT VED:					
TLF/MOB:					
ORDRENR.:					
DATO: ORDRE/UTFØRT	12/8-2009				

SJEKKLISTE FOR INTERN-/SLUTT KONTROLL
Kryss i ja/nei hvis kontrollert punkt er ok/feil. Hvis punkt ikke er aktuelt settes det strek over både ja og nei.

NETT OG MÅLINGER I INSTALLASJONEN				
3. ☐ 230/400V TN-C-S	☒ 230V IT	☐ 230V TT	Målernr: _____ Plassering _____	
4. inntakskabel type: _____	antall faser tilkoblet		11. ☐ måler montert	14. ☐ måler plumbert
5. forlegning: _____			12. ☐ målerstøtte Brutt	15. ☐ spenning påsatt
6. fasep. L1-N/PE	L2-N/PE	L3-N/PE	13. ☐ nettdato mottatt	16. ☐ melding sendt energiverk
7. linjesp. L1/L2	L1/L3	L2/L3	FORUTSETNINGER FOR VALG AV VERN	
8. overbl. vern type	str(A)	innst.	17. kortslutningsberegninger utført	☐ ja ☐ nei
9. Kv vern type	str(A)	innst.	18. beregninger utført med bakgr. i	☐ måling ☐ tabell ☐ febdok
10. overspenningsvern type			19. målt kortslutningsverdi	_____ kA
MÅLING/PRØVING				
ja nei	ja nei		_____ mΩ / kA	
20. ☒ kontinuitet i jordleder	_____ mΩ		24. ☐ feltsløyfeimpedans	_____ mΩ / kA
21. ☐ måling av isolasjonsresistans	_____ mΩ		25. ☐ overgangsmotstand mot jord	_____ Ω
22. ☐ beskyttelse ved adskilte kretser	_____ mA		26. ☐ polaritetskontroll	_____ mΩ
23. ☒ test av jordfeilsbryter	_____ mA		27. ☐ megging av v.kabler før/etter støp	_____ mΩ
KONTROLL				
ja nei	ja nei			
28. ☒ beskyttelse mot tilfeldig berøring			35. ☒ utjevningsforbindelser til utsatte anleggsdeler	
29. ☐ brannetting i kabelgjennomføringer			36. ☒ funksjonstest av montert utstyr	
30. ☒ samsvar mellom innstilt vern og kabelens strømføringsevne			37. ☒ relevante opplysninger (brosjyrer/opplæring) gitt kunde	
31. ☒ kontroll av karakteristikk på vern og anleggssets lkm-in			38. ☒ materialseddel utfyllt	
32. ☒ merking av N og PE leder			39. ☒ rengjøring og rydding etter egne arbeider	
33. ☒ kabler og ledere forskriftsmessig avsluttet/moment			40. ☒ kabler/utstyr merket	
34. ☒ tilfredsstillende merking av komponenter i fordeler			41. ☐ kommentarer ut over sjekkelisten er omtalt på arkets bakside	
Kontroll utført av: Tor H. Kristensen		Dato: 12/8-09		
SAMSVARERKLÆRING				
Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V. Planlegging og utførelse er i henhold til forskrift/norm ☒ NEK 400 ☐ Andre				
Kvaliteten av utførelsen kontrolleres ut fra dette kontrollskjema. Dokumentasjon i henhold til § 12 er overlevert eller av anlegget.				
Ansvarlig saksbehandler: Tor H. Kristensen		Dato: 12/8-09		

4804

POSTADRESSE: 8037 BODØ
BESØKSADRESSE: JERNBANEVEIEN 85

TELEFON: 75 50 37 00
TELEFAX: 75 50 37 40

E-MAIL: FIRMAPOST@ELEKTRO.NO
ORG.NR: NO 986 446 125 MVA

Dokumentasjonsark skal fylles ut og plasseres i fordelingsavtale eller i dennes umiddelbare nærhet.
Kopi leveres til oppbevaring hos Elektro AS

INSTALLERINGSADRESSE: Roger Knutson Brennmoen 8110 Meldjord Bodø		PLANSKISSE AV OPPVARMET ROM. "Planskissen skal vise både oppvarmede og varmfrie områder. Dersom flateeffekten varierer i rommet, eller det er installert flere elementer, skal dette fremgå av skissen. Plassering av koblingsbokser, termostater, følere, jordfeilbrytere og lignende skal også angis. Hvis rubrikk er for liten skal arkets bakside benyttes."	
ROM: Bad AREAL: 8,5 m ²		Se vedlagt bilder Varmekabel er innstøpt i flytmasse beregnet for varmekabler	
MERKEVERDIER			
TYPEBETEGNELSE: TKP 1000W			
EN-LEDER/TOLEDER/EOLLE			
METEREFFEKT W/m			
NOM. MOTSTAND: Ω			
DRIFTSPENNING 230 V			
KONTROLLMÅLING FØR INN-STØPING/BYGGING			
LEDERMOTSTAND Ω			
ISOLASJONSMOTSTAND ∞ MΩ			
DATO: 8/7-09		(Hvis tegning vedlegges dokumentasjon, angis type vedlegg).	
UNDERSKRIFT: T. H. K.			
ANLEGGSDATA			
MONTASJEDYBDE: 2 cm			
ANTALL ELEMENTER INSTALLERT: 1 stk			
INSTALLERT/OPPVARMET AREAL: 8,5 m ²			
FLATEEFFEKT: 1000 W			
SIKRINGSSTØRRELSE: 16 A			
UTLØSESTRØM FOR JORDF. BR.: 30 mA			
JORDING ☒ JORDET KABELSKJERM ☐ JORDET NETTING ☐ ANNET			
MAKS TEMPERATUR I OPPVARMINGSSTED ER BEGRENSET VED:			
☒ PLANLEGGING (MONTASJE ANVISNING ER FULGT)			
☐ BRUK AV BESKYTTELSESUTSTYR			
STYRING-/REGULERINGSUTRUSTNINGEN			
TYPEBETEGNELSE: E. K.			
FØLERTYPE ☒ GULVFØLER ☐ ROMFØLER			
☐ ANNET TYPE			
KONTROLLMÅLING ETTER INN-STØPNING/MONT.			
LEDERMOTSTAND: Ω			
ISOLASJONSMOTSTAND: ∞ MΩ			
DATO: 12/8.09		ANLEGGSEIER Dette dokumentasjonsarket er mottatt og lest. UNDERSKRIFT:	
UNDERSKRIFT: T. H. K.			
KONTROLLMÅLING VED TILKOBLING/OPPSTART			
LEDERMOTSTAND: Ω			
ISOLASJONSMOTSTAND: ∞ MΩ			
DATO: 12/8.09			
UNDERSKRIFT: T. H. K.			
INSTALLATØR			
VARMEKABELANLEGG ER MONTERT I HENHOLD TIL PRODUSENTS MONTERINGSANVISNING.			
☒ JA ☐ NEI			
DATO: 8/7			
UNDERSKRIFT: T. H. K.			

UTVIDET BESKRIVELSE AV ARBEIDETS OMFANG

Bad 1. etg: Lagt varmekabel 1000w, kunsopplegg nytt til varmekabel, lys, anteknifte ntikk varkemarker

Kjøkken 1. etg: Nytt kunsopplegg til komfyr ntikk, lys u/ overskap og 5 stk ntikk

Gang: Kunsopplegg til lys i tak

VF/ute: Kunsopplegg til lys.

Nytt sikringskap i 1. etg med jordfeilautomat, ny kabel fra måler i 2. etg.

Montert jording / jordspyd.

ANMERKNINGER VEDRØRENDE INSTALLASJONEN

[illegible]

SAMSVARSERKLÆRING

Produsent: Elektrisk Byrå AS

Adresse: Tjeldberget 4
8012 BODØ

Tlf: 75 58 60 30

Ansvarlig representant: Bernt-Johnny Storøy

☒ Dokumentasjon som bekrefter produsentens oppnevning av ansvarlig representant.**Beskrivelse: BOLIGSKAP – STANDARD – 230V IT**

Fordeleren er bygget som TTA-tavle – usakkyndig betjening

Iføt Norm EN60439 – 3

Tavlen brukes til effektdistribusjon i bolig

Tavlesystem: Nett 230V IT 50Hz

Boligskap type BI - Leverandør : Moeller Electric AS

Tetthetsgrad : Tavle IP 30 - Dekket utførelse

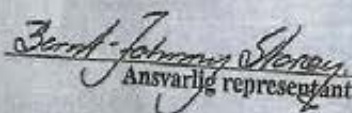
Undertegnede erklærer at utstyret oppfyller de krav som gjelder for utstyret etter FEU.
Teknisk dokumentasjon viser at utstyret er i samsvar med kravene i FEU og kan fremskaffes på forespørsel.

Følgende direktiver gjelder:

☒ **LDV**
(Lavspenningsdir.)☐ **EMC**
(EMC-direktivet)☐ **MD**
(Maskindirektivet)☐ EN 60439-1☒ EN 60439-3☐ EN 50065-1☐ EN 50081-1☐ EN 50081-2☐ EN 50082-1☐ EN 60204-1

Sted: Bodø

Dato:

Bernt-Johnny Storøy
daglig leder
Ansvarlig representant

Firmastempel:

ELEKTRISK BYRÅ AS
Tjeldberget 4 - 8012 Bodø



Utskriftsdato: 30.09.2025

Salten Brann IKS

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1839	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	33	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	6465648312	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	188733794	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Østre Beiarveien 129, 8110 MOLDJORD
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6465648312.			

BruksenhetId	221708100	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	188733794	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Østre Beiarveien 129, 8110 MOLDJORD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	5	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Lukket ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
01.09.2020	Tilsyn	15.09.2017	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 221708100

BruksenhetId	350202751	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300167719	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Østre Beiarveien 129, 8110 MOLDJORD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 350202751.

BruksenhetId	221708168	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	188733808	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 221708168.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 7-0054/25

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel		
Østre Beiarveien 129, 8110 Moldjord - gnr. 16, bnr. 33 i Beiarn 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/