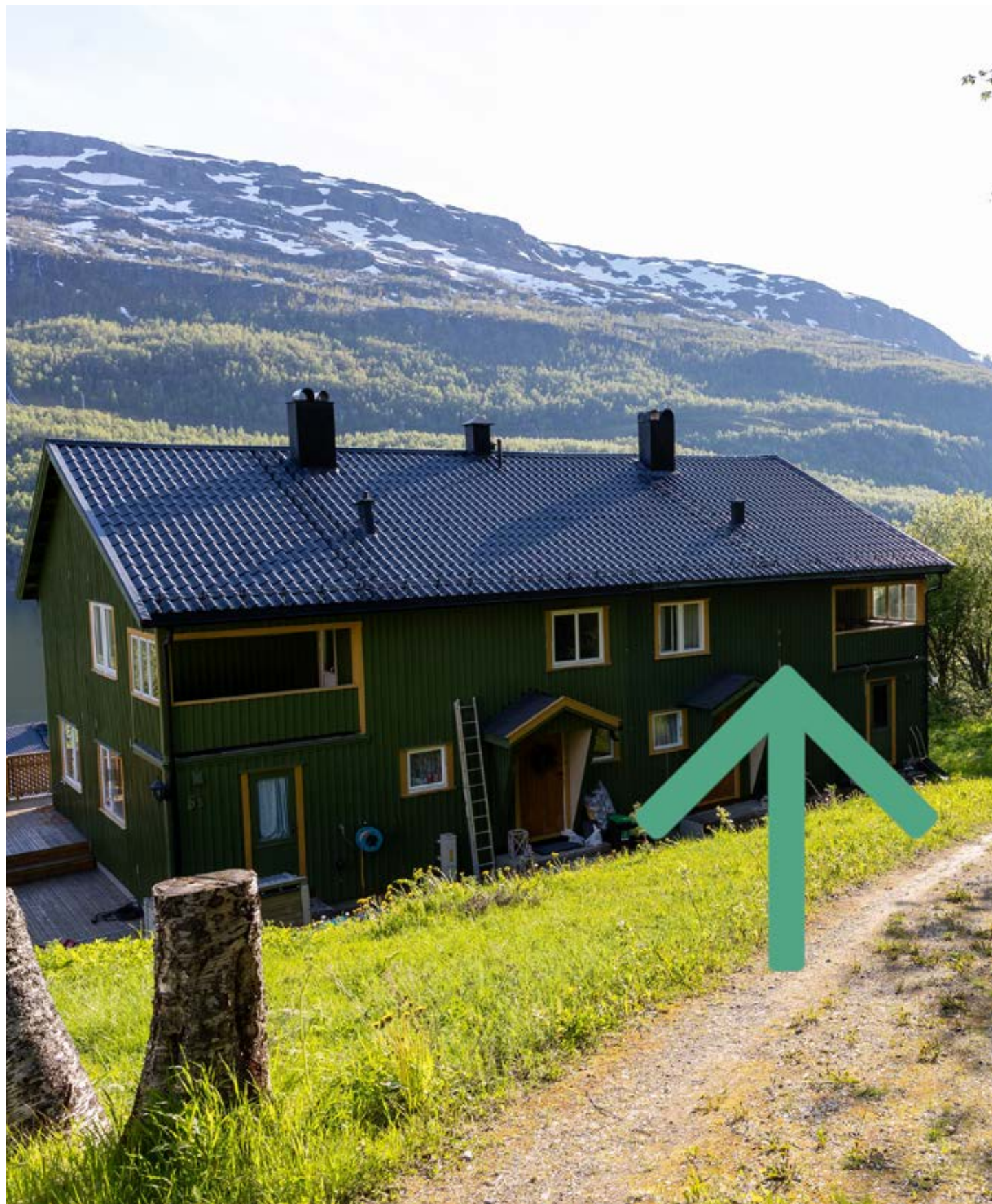


Andreas Qualessgate 5A

STOR OG INNHOLDSRIK DEL AV TOMANNSBOLIG- 4 SOVEROM

notar



Prisantydning Kr 780 000,- Boligtype Halvpart vert.delt bolig
BRA-i/BRA Total 189/189 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



Andreas Qualessgate 5A

Sulitjelma - Halvpart av vertikaldelt bolig i
Andreas Qualessgt. 5A. Nydelig utsikt

Adresse	Andreas Qualessgate 5A 8230 SULITJELMA
Prisantydning	Kr 780 000,-
Omkostninger	Kr 20 590,-
Totalpris	Kr 800 590,-
BRA-i/BRA Total	189/189 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Halvpart vert.delt bolig
Byggeår	1958
Soverom	3
Etasje	3

Velkommen til Sulitjelma og mulighetenes samfunn som er rik på historie og kultur. Boligen ligger i naturskjønne omgivelser på Furulund. Butikk, barnehage og skole finner du på Sandnes som ligger ca. 2 km unna. Nydelig utsikt over Langvannet og området rundt. Kort vei til fantastiske turområder. Huset er oppført i 1958 og er tidvis oppusset og noe oppgradert. Taktekke montert nytt mellom 2001/ 2005. Boligen har hovedetasje med vindfang/gang/trapperom, vaskerom stue og kjøkken. Andreetasje med gang, 3 soverom, badrom, wc rom, bod it balkong. Kjeller med gang og 2 boder. Kjøkken med Eik heltre innredning fra 2004. Stuen er med vedovn på steinplate. Varmepumpe i stue fra 2020. VVB på ca. på 200L, fra 2005 i vaskerom. El skap med 9 kurser, automatsikringer, montert i 2020

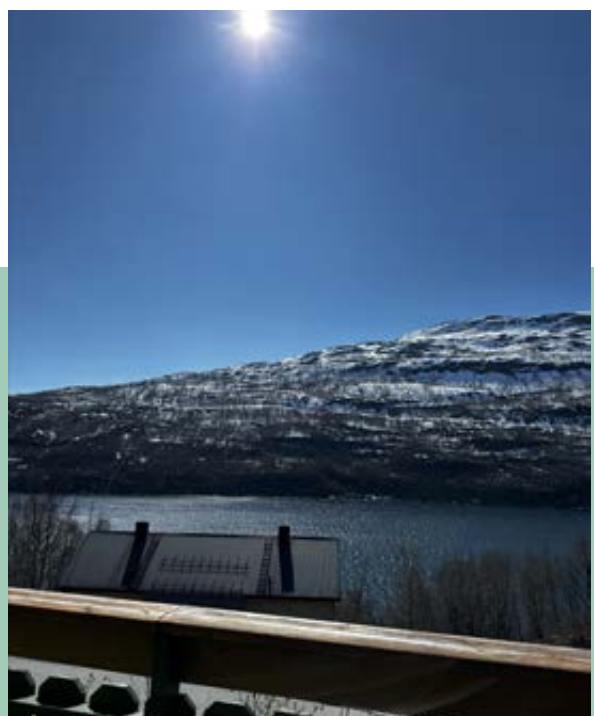
Notar Salten

Grøttingen 13
8050 TVERLANDET



Asbjørn Ingebrigtsen

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	6
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Vedlegg	29

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

NOTATER

[illegible]



Velkommen til Andreas Quales gate 5 A



Utsiktsbilde fra terrasse



Flott kjøkken



Del av stuen



Bilde av stuen



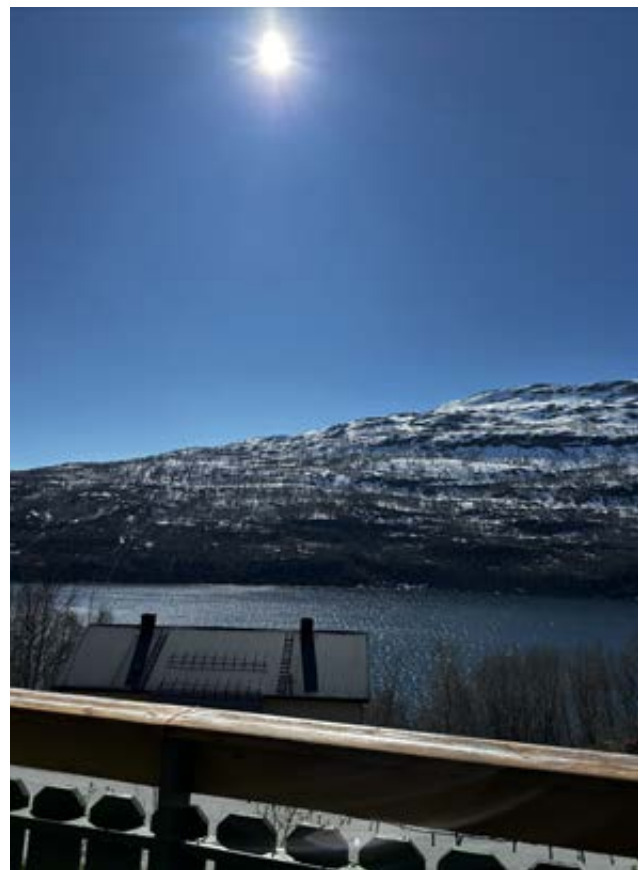
Stuedel ved altandør



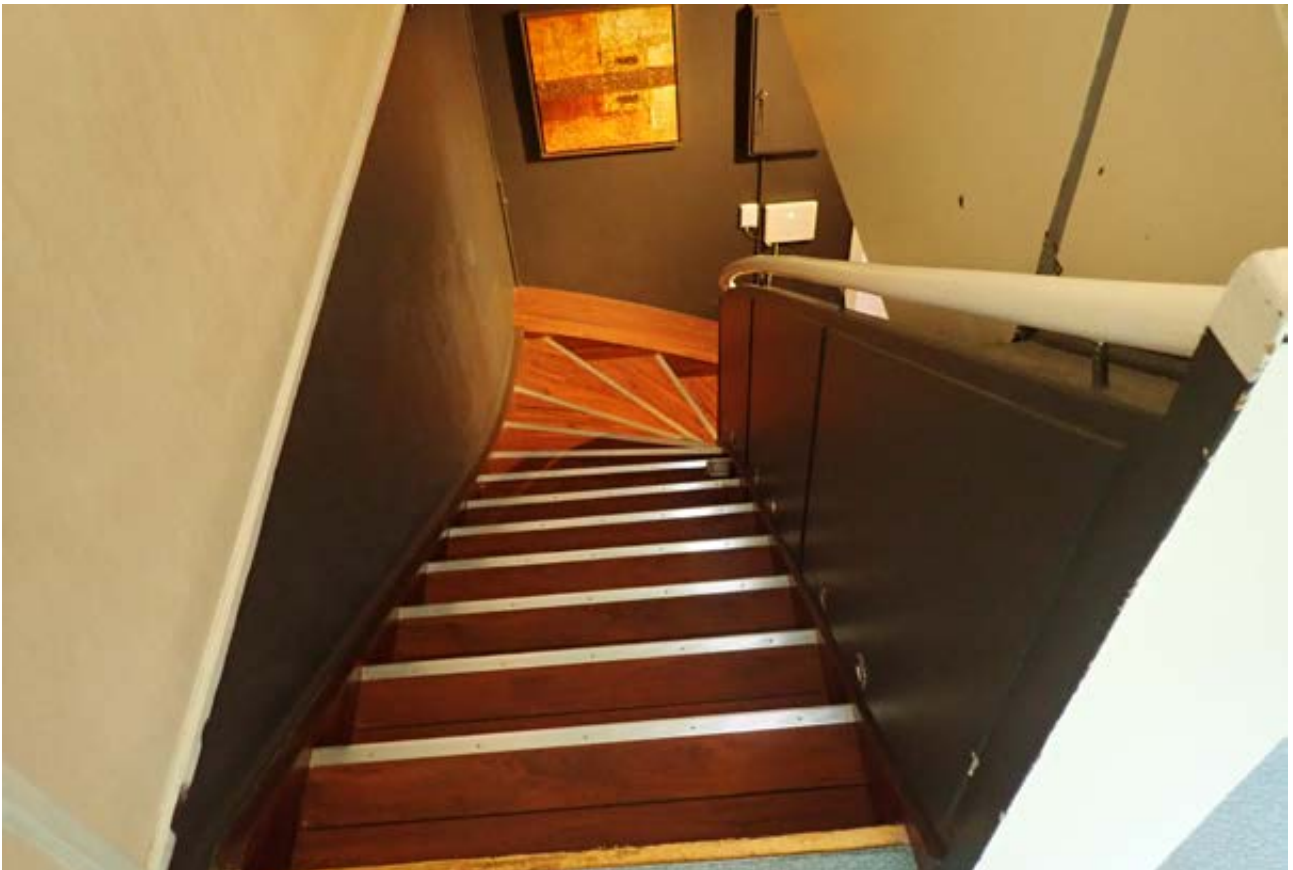
Utsiktsbilde fra altan



Fra altan hvor katten har funnet seg til rette



Kveldsstemming



Trapp opp til andre etasjen



Del av badet



Baderom



Soverom



Soverom



Soverom



Utsikt



Utsikt

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen ligger i et flott boligområde på Furulund i Sulitjelma.

Du finner milevis med preparerte skiløyper i Sulitjelma med utsikt mot de flotte Sulisfjellene. Et av mange populære løypetrasser, er innover mot Balvannet (Ballvannsveien), men også mange andre traseer, blant annet Lysløypa mot Skihytte i tillegg til flere andre. Diamant/Ydalen (på sken). Her er link til kart over skiløyper i Sulitjelma: https://skisporet.no/setView/67.0893625/16.086731/12/norges_grunnkart Sulitjelma Fjellandsby har en alpinbakke på 800 meter med 7 traseer og terrengpark som passer alle nivåer. Egen barnebakke.

Ønsker du å kjøre snøskuter, kan du ta en tur i turistløypa til Sverige. Den starter i Daja, rett ved turistsenteret, og går via Lomi og Mørki, over Lairro-dalen, inn på det Svenske løypenettet. Kilde: Sulitjelma turistsenter

Jakt:

Sulitjelmaområdet er et av Norges mest kjente jakt og fiskeområder. Flere av de over 400 fiskevann i Sulisfjellene, ligger i umiddelbar nærhet av bilvei. Småviltjakta kan du starte rett ved senteret. I tillegg til rype, er det god bestand av orrfugl, storfugl og hare i fjellene våre. Kilde: Sulitjelma turistsenter

Fiske:

Området har mange fine fiskevann som innbyr til flotte naturopplevelser. Med flue, mark eller den rette sluken eller spinneren på snøret, kan fangsten også bli god. Det er mye fisk i vannene og størrelsen er heller ikke dårlig. Garnfiske kan du gjøre hele sesongen i enkelte vann. Isfiske er også populært i Sulisfjellene. Unngå regulerte vann, og spør gjerne kjentfolk før du begir deg ut på ukjent is. Visste du forresten at det er tatt ørret på over 10 kg her. Kilde Sulitjelma turistsenter

ADKOMST

Sving av E6 ved Finneid retning Sulitjelma- inn på FV830. Følg veien og sving så inn til Glastunes når du nærmer deg Sulitjelma (er skiltet). Følg så Glastunesveien mot høyre. Følg veien frem til Furulund og du vil få en skarp venstresving som fører opp til Andreas Quales gate, følg denne ca. 100 meter og du får boligen opp på venstre side (Boligen er grønn). Adkomst til eiendommen via kommunal vei. Gressgrodd vei ned til boligen. Du kan også kjøre helt frem til Charlotta, sving så inn til venstre og følge Furulundveien som går over til Glastunesveien frem til Andreas Quales gate. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Andreas Qualessgate 5A, 8230 SULITJELMA

OPPDRAKSNUMMER

7-0003/25

SELGER

Salten og Lofoten tingrett

MATRIKKE

Gårdsnummer 119, bruksnummer 258, , ideell andel 1/1.
i Fauske kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt bolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav F.

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.

STRØMFORBRUK

Det er ikke mottatt informasjon om strømforbruk.
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 738 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt. Tomten er skrående og opparbeidet med parkeringsplass og plen.

Eiendommen kan ha usikkert areal, og det ovennevnte arealet kan derfor avvike dersom det avholdes nye kartforretninger/oppmålinger.

TAKST

Tilstandsrapport datert 10.09.2026. utført av BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen.

BYGGEÅR

1958

BYGGEMÅTE

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekke montert nytt en gang mellom 2001 og 2005.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp og snøfanger ble skiftet i forbindelse med etableringen av taktekke.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 70 tallet og trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Ca 22 kvm stor altan med tilgang fra stue og fra terreng.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og 2 stk. vedovn. En i stue og en i kjeller.

Salten Brann hadde sist kontroll av ildsted/pipe, pulverapparat og røykvarslere den. 11.09.2018. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

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

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuksikring og drenering: Dreneringsforhold som opprinnelig. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 – 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold: Hellende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1958. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1958. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG2

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak. Takrenner og nedløp er av metall. Renner og nedløp og snøfanger ble skiftet i forbindelse med etableringen av taktekke.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i beslagløsninger. • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Yttervegger/Veggkonstruksjon. Beskrivelse Vurdering av avvik: • Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen. • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) • Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Ytterdører.Beskrivelse. Det er teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Vurdering av avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. • Det er påvist enkelte punkterte glass i dører.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner – 1. Beskrivelse. 5 kvm stor tak-terrasse (over uteboden). Vurdering av avvik: • Det er påvist svekkelser i tettesjikt og oppkanter. Det vil si at de delene som skal hindre vann i å trenge inn i konstruksjonen under, ikke fungerer fullt ut. • Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. • Det er symptom på eller registrerte skader på overflater. • Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendige trapper: Beskrivelse: Betongtrapp foran hovedinngang og inngang til utvendig bod fra byggeåret. Det er ikke krav til rekkverk på trappene foran dørene. Tretrapp fra terreng til altan – byggeår ukjent. Dårlig uten rekkverk

Overflater – gulv. Beskrivelse. Innvendig er det gulv av laminat, teppe og belegg. Beskrivelse Vurdering av avvik: • Det er noe åpninger i beleggsjikt samt belegg i trinn mangler på loftgang.

Overflater – vegger og himlinger. Beskrivelse. Veggene er utført med tapet, trepanel og malte plater. Himlingen er utført med malte flater og trepanel. Beskrivelse Vurdering av avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner. Beskrivelse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Beskrivelse. Vurdering av avvik: · Bygning med mindre overflateavvik /skjevheter i etasjeskillene /plan (10mm til 13 mm)

Radon: Det er ikke etablert radonsperre. Beskrivelse Vurdering av avvik: · Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble etablert.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen. Beskrivelse. Boligen har mursteinspipe og 2 stk. vedovn. En i stue og en i kjeller. Salten Brann hadde sist kontroll av ildsted/pipe, pulverapparat og røykvarslere den. 11.09.2018. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten. Det er ikke etablert ubrennbar plate foran ovn på stue. Beskrivelse Vurdering av avvik: · Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje). Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering' Beskrivelse. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering' Beskrivelse Vurdering av avvik: · Det er påvist indikasjoner på fukt gjennomtrenging i kjellergulv. · Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendige trapper. Beskrivelse. Beskrivelse Vurdering av avvik: · Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Dokumentasjon for våtrom- Vaskerom i 1 etasjen. Beskrivelse: Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon for våtrommet. Vaskerom 1 etasje. Beskrivelse Vurdering av avvik: · Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader. Ventilasjon, vaskerom. Det er naturlig ventilering med ventil i vegg. Beskrivelse Vurdering av avvik: · Våtrommet mangler

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

Dokumentasjon for våtrom- bad i 2 etasjen. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Beskrivelse Vurdering av avvik: · Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. · Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Overflater gulv bad 2 etasje: Beskrivelse. Gulvet er flislagt. Rommet har varmekilde som panelovn. Fall mot sluk er målt til 25. mm. Vurdering av avvik: · Eldre bad uten dokumentasjon og halvparten av levetidsbetraktninger er oppbrukt gis det TG2. Sanitærutstyr og innredning baderom i 2 etasje. Beskrivelser. Rommet har innredning med nedfelt servant over innredning og dusjkabinett. Vurdering av avvik: · Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr. · Det anbefales at lysarmaturen må byttes snarest da el-kontakt i armaturen er defekt/skadet. Ventilasjon, bad i 2 etasjen. Beskrivelse Det er naturlig ventilering via ventil i vegg. Vurdering av avvik:

· Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. · Det er kun lufteventil i yttervegg Tilliggende konstruksjoner våtrom, baderom i 2 etasje. Beskrivelse. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det ble foretatt fuktmålinger i gulv/vegg uten at det ble registrert noe fukt. Vurdering av avvik: · Overflate fuktsøk viser ingen unormale fukt i konstruksjon.

Kjøkken 1 etasjen: Overflater og innredning. Beskrivelse: Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, platetopp og stekeovn. Defekt oppvaskmaskin og blandebatteri/armatur over oppvaskkum. Vurdering av avvik: · Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved

oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Avtrekk/ventilasjon, toalettrom 2 etasjen. Beskrivelse. Ventil i vegg for naturlig avtrekk – ikke etablert tilluft. Vurdering av avvik: • Det er naturlig ventilerings fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Tekniske installasjoner. Innvendige vannledninger.

Beskrivelse. Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik: • Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Innvendige avløpsrør. Beskrivelse. Det er avløpsrør av støpejern. Vurdering av avvik: • Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Varmtvannsbereider/tank. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. fra 2005. hentet fra produksjonsår på produkt.

Vurdering av avvik: • Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Fuktsikring og drenering. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng. Dreneringsforhold som opprinnelig.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 – 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det registreres fuktopptrekk i kjellergulv og i overgang mellom gulv og vegger. Usikker med utv. fuktsikring. Vurdering av avvik: • Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. • Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/ anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje • Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. • Det registreres fuktopptrekk og saltutslag i kjellergulv og i overgang mellom gulv og vegger. Usikker/mangelfull med utv. fuktsikring Fuktsikring på utvendig side på grunnmuren skjer med ulike materialtyper. Det kan for eksempel nevnes Gudrong som er en

asfaltlignendemasse og som var vanlig fram til -60 / 70 tallet. Videre finnes ulike typer av grunnmursplast. Spesielt er Gudrong eller liknende noe som relativt slites raskt. På dette huset er det vanskelig å bestemme hvilken type utvendig fuktsikring som er benyttet, eller om det er brukt. Utvendig fuktsikring er av stor betydning, fordi dette kan ha direkte årsak til uønsket fuktgjennomgang. Like viktig som den finnes, er om den er montert tilfredsstillende. Dette er naturligvis ikke mulig å si noe sikkert om fordi alt er nedgravd. Gjør spesielt oppmerksom på at det er naturgitt med aldersmessig slitasje.

Grunnmur og fundamenter. Bygningen har betonggrunnmur. Vurdering av avvik: • Grunnmuren har sprekke-dannelser. • Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Terrengforhold. Hellende terreng. Beskrivelse. Vurdering av avvik: • Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering. Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1958. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av type PEL eller PE og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vurdering av avvik: • Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran). • Avløpsledninger av betongrør før 1990 er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG3

Taktekking. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. beskrivelse. Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekke montert nytt en gang mellom 2001 og 2005. 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. Vurdering av avvik: • Det er

påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak. • Det er påvist deformasjoner i beslag for snøstopper, Her bør det påregnes skader i innfestingen til takplatene

- Når en snøfanger svikter eller rykkes løs, fører det ofte til at taktekingen som er av plater blir skadet. Dette kan skape umiddelbare lekkasjer og vannskader i undertaket og inn i boligen. Konsekvens/tiltak
- Del av snøfanger er revet løs fra taktekke • Snø stopperen må repareres. • Del av snøfanger og snøras fra taket kan forekomme der folk ferdes. Det bør foretas oppretting og ny innfesting av snøstopper.

Takkonstruksjon/Loft. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft. Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Vurdering av avvik: • Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. • Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

Konsekvens/tiltak • Det må gjøres nærmere undersøkelser • Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling. • Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen kan føre til svekket bæreevne og omfattende skader over tid. • Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning. • Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning. Det bør etableres bedre ventilering av kvistrommet. Dette er et av de viktigste tiltakene du gjør for å beskytte taket mot fukt, råte og kostbare skader. Uten tilstrekkelig lufting vil varm og fuktig luft fra boenheten stige opp, kondensere på den kalde undersiden av taket, og skape store problemer.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 70 tallet og trevinduer med koblet glass fra byggeår. Beskrivelse Vurdering av avvik: • Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. • Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak • Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. • Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet. • Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. • Defekt låseanordning på koblet vindu i 2.etg. Utvendig vedlikehold nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner. Ca 22 kvm stor altan med tilgang fra stue og fra terreng. Beskrivelse Vurdering av avvik: • Det er påvist mangelfull eller svekket innfesting. • Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. • Det er påvist større skader og deformasjoner. • Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon. • Det er påvist mangelfull eller svekket understøttelse. • Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. • Avvik: Konsekvens/tiltak • Råteskadet trekledning må skiftes ut. • Det er viktig å få utført en grundig fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige utbedringer eller rehabilitering. • Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt. • Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk. • Mangelfull eller svekket understøttelse kan føre til redusert bæreevne og risiko for svikt eller sammenbrudd. • Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke understøttelsen for å sikre trygg bruk. • Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. • Det mangler ferdigstilling av dekke inn mot rekkverk. Her er det åpning som kan medføre til fallulykke.

Krypkjeller. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Beskrivelse Vurdering av avvik: • Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. • Det er ingen (ikke påvist) ventilasjon eller

lufting av krypkjeller. Konsekvens/tiltak · Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. · Det er viktig å etablere tilstrekkelig ventilasjon i krypkjelleren for å sikre luftutskifting og redusere fuktbelastning. Det er ikke adkomst til krypkjelleren. Krypkjeller er ikke vurdert pga. manglende tilkomst. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Vanntett sjikt, membran og sluk 1 etasje vaskerom. Det er eldre våtromsløsninger for gulv og vegg, og vanntett sjikt mangler eller er ukjent. Sluket er et eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm. Beskrivelse Vurdering av avvik: · Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. · Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. · Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt. Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt. Konsekvens/tiltak · Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning. · Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

Vanntett sjikt, membran og sluk. 2 etasje bad: Usikker vedr. smøremembran på gulv. Våtromstapet på veggene som synlig vanntett sjikt. Det er eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.

Beskrivelse Vurdering av avvik: · Det er påvist manglende

vanntetting mellom tettesjikt og sluk. · Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte. · Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. · Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. · Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. · Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak · Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm. Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen. · Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. · Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning. · Undertegnede er usikker på om det er etablert membran under gulvflis.

TG IU(ikke undersøkt) Tilliggende konstruksjoner våtrom. Beskrivelse: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det var ikke mulig å kontrollere gulv og vegger pga. betong. Overflate søk ble foretatt uten indikering av unormal fukt i gulv og vegger. Vurdering av avvik: · Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Konsekvens/tiltak · Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport og annen dokumentasjon som følger vedlagt. Disse inneholder

informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen egenerklæring.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Ny utvendig vannledning inn til boligen etablert høsten 2025

Taktekke montert nytt mellom 2001 og 2005.

Varmtvannsbereider ca. 200 L fra 2005

Kjøkkeninnredning Eik heltre 2004.

Nye automatsikringer ble montert i 2020.

Varmepumpe montert i 2020

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Bestemmelser - Kommuneplanens arealdel 2018-2030

Fauske kommune. Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Arealformål: Arealbruk: Boligbebyggelse. Arealbrukstatus:

Nåværende. Områdenavn: B54

Utdrag fra kommuneplanens arealdel: Generelle bestemmelser. Rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel sjø og land 2018-2030 med tilhørende bestemmelser er juridisk bindende for arealbruken i kommunen, hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) av 27.06.2008 i § 11-6. Det vil si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og eller bebygge eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet eller i bestemmelsene, med mindre annet fremkommer av nyere vedtatt reguleringsplan. Kommuneplanens arealdel 2018-2030 gjelder fram til det vedtas en ny kommuneplan. Retningslinjer (angitt i kursiv) er av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter denne planen. Retningslinjene skal ligge til grunn for

kommunens saksbehandling i arealplansaker, samt bygge- og fradelingsaker.

Bestemmelser til kommunedelplan for Fauske sentrum. Boligbebyggelse (B). Ny utbygging innenfor områdene B02-B07 kan ikke godkjennes uten at det foreligger dokumentasjon på at grunnen er sikret mot kvikkleireskred (vist med hensynssone H310_). Områdene B29, B30 og B31 består av eksisterende bygninger som anses å ha lokal kulturhistorisk verdi. Områdene skal søkes bevart som helhetlige kulturmiljøer. Maks tillatt %-BYA for områdene er 30 %. Utdrag slutt

Ta kontakt med eiendomsmegler for å få tilsendt hele kommunedelplan

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Varmepumpe. Vedovn.

Boligen har mursteinspipe og 2 stk. vedovn. En i stue og en i kjeller. (Vedovn i kjeller er ikke funksjonstestet) Salten Brann hadde sist kontroll av ildsted(vedovn i stuen)/pipe, pulverapparat og røykvarsler den. 11.09.2018. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er Altibox i boligen. Eget abonnement må tegnes

PARKERINGSFORHOLD

Parkering ved parkeringsplass

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei - Adkomst til eiendommen fra kommunal vei, egen avkjørsel til boligen. Parkering ved parkeringsplass. Gnr. 119 bnr. 258 i Fauske kommune har veirett over gnr. 119 bnr. 356 i henhold til vedlagte kartskisse. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PS Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på følgende:

Det er oppdaget vannledningsbrudd på felles stikkledning mellom Andreas Qualesgate 5A og Andreas Qualesgate 5B. Som en konsekvens av dette bruddet, er vannet nå avstengt og begge boliger er uten vann. Det er

kostnadsberegnet til kr. 115.000.- å reparere og eieren av Andreas Qualessgate 5 B forskutterer nå dette og arbeidet med å reparere vannledningen er igangsatt. Dette betyr at kjøper av Andreas Qualessgate 5A forplikter seg, ved kjøp, å betale kroner 57.500.-, i tillegg til kjøpesum, som sin andel for reparasjon av vannledningen. Budgiver må selv eventuelt hensynta dette i sin budgiving. Medhjelper vil kreve inn dette beløpet samtidig med innbetaling av kjøpesum med omkostninger og vil besørge utbetaling videre til eieren av Andreas Qualessgate 5 B. Det gjøres oppmerksom på at forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten da vannledningsbruddet på det tidspunkt ikke hadde skjedd

BEBYGGELSE

Området er bebygget med frittliggende boliger

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Sulitjelma barnehage (1-5 år) 19 barn 2.3 km

Skoler

Sulitjelma skole (1-10 kl.) 42 elever, 4 klasser 2.3 km. - Fauske videregående skole 500 elever, 27 klasser 36.8 km. Saltdal videregående skole 250 elever, 16 klasser 61.1 km

Sport

Sulitjelma kunstgressløkke Ballspill 0.1 km

Furulund nærmiljøanlegg Ballspill 1 km

Rapida Sulis Sumo 25 minutters gange

For ski, jakt og fiske: Se beskrivelsen under beliggenhet

SKOLEKRETS

Fauske

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Daglig bussavgang til og fra Fauske, linje 481.

Bussholdeplassen er ved Sulitjelma hotell kryss like i nærheten.

ADGANG TIL Utleie

Det er kun registrert en boenhet på eiendommen.

Eiendommen/boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Ferdigattest/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ingen tegninger av boligen og medhjelper kjenner ikke til om rom for varig beboelse tilfredsstiller lovens krav for beboelse. Ny kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Det er mottatt matrikelinformasjon fra Fauske kommune knyttet til eiendommen og denne er vedlagt salgsoppgaven

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt Radonmåling

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

INNHold

Boligen er over 2 etasjer pluss kjeller

Hovedetasjen er med Vindfang, gang/trapperom, vaskerom. Stue og kjøkken. Utgang til terrasse fra stuen Andre etasjen er med gang, toalettrom, 3- tre Soverom,

Bad, Bod

Kjeller er med trapperom/gang og 2 boder

STANDARD

Tomannsbolig oppført i 1958

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og belegg. Gulv på vaskerom er med betong. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vindfang med belegg på gulvet. Gang/trapperom er med teppe på gulv.

Vaskerom med betonggulv, 200 l vvb fra 2005, dobbelt betong skyllekar

Kjøkkengulv med belegg, malte vegger og tak.
Kjøkkeninnredning i eik heltre med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Integrert ovn/stekeovn og ventilator. Løst kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredning antatt fra 2004.

Stuen er med laminat på gulvet, malte vegger og tak.
Varmepumpe montert på vegg i 2020. Vedovn montert på steinplate(må forlenges). Tegelforblendet pipe og brannmur.

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 22 kvm. Se tilstandsrapport.

2 etasje:

3 soverom som har har teppe og belegg på gulv, veggflater med malte flater og tapet. Alle rom med malte takflater.

Baderom med flislagt gulv. veggflater med vinyltapet til flisfot. Taket er malt. Rommet har varmekilde som panelovn. Baderomsinnredning med under og overskap og med nedfelt servant. Dusjkabinett montert. Det er naturlig ventilering.

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, varmeovn på vegg, malte vegger og tak samt ventil i vegg.

Bod med utgang til overbygget altan/terrasse på ca. 5 kvm, under denne er det en utebod med tilgang fra mark

Kjeller:

2 stk. kjellerrom med betonggulv, betong vegger og panelte tak.

Det er krypkjeller under deler av boligen , er ikke tilgang.

Tekniske installasjoner: Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe(2020)
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Nye automatsikringer ble montert i 2020. 6 kg pulver og røykvarslere er etablert. Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange, i hver etasje.
Det er ikke etablert branncelle mellom boenhetene.

Boligen holder alminnelig normal standard byggeår og materialvalg tatt i betraktning. Det må påregnes noe kostnader til vedlikehold og oppgradering.
Det er lagt ny vannledning inn til boligen høsten 2025- se under punktet diverse

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

VIKTIG

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

HVITEVARER

Integrert stekeovn og komfyrtopp. Ingen løse hvitevarer medfølger

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 budskjemmet

AREALER

BRA – i: 189 m²

BRA totalt: 189 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 35 m² 2 Boder, Trapperom/gang

1. etasje

BRA-i: 80 m² Stue, Kjøkken, Trapperom/gang, Vindfang, Vaskerom

2. etasje

BRA-i: 74 m² Gang, Toalettrom, 3 Soverom, Bad, Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

5 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja. Kommentar: Brannceller Boenhet. Hver boenhet skal være en egen branncelle. En del av bygningen som skal brukes til boligformål og som innehar alle nødvendige funksjoner, det vil si stue, kjøkken, soverom, bad og toalett, er en selvstendig og uavhengig del av bygningen for øvrig og utgjør en egen boenhet. Hvordan branncellen er mellom boenhetene i 1. og 2. etg. vet man ikke. Det er ingen brannceller mellom boenhetene på kvisten. Avvik på branncelleinndeling fra dagens Byggningslov og teknisk forskrift.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år. Nei

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

Arealmåling er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Dvs. at innredet rom i en del tilfeller kan medtas som P-rom, selv om disse avviker fra krav i forskriftene eller ikke er byggemeldt eller søkt godkjent. Da det ikke foreligger en klar definisjon av hva som er primære rom (P-ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av hvert rom fastsettes etter takstmannens skjønn. Arealene må forstås som ca. areal.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 780 000,-

VERDITAKST

Kr 800 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 22 375,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Fauske kommune opplyser at Årlig eiendomsskatt er på kr. 2.004,- pr. år. Vann, avløp og feiing er på kr. 14.418,-pr. år. Renovasjon er på kr. 5.953,- pr. år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kommunale avgifter er fra 2025, og at det for 2026, vil være endring/økning. Eier kan til en viss grad påvirke størrelsen på noen av gebyrene. Kommunen sine gebyrregulativ inneholder detaljinformasjon om dette. Opplysninger finnes på kommunenes hjemmesider eller ved å henvende seg til kommunen.

EIENDOMSSKATT

Kr 2 004,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er medregnet i totalsummen for kommunale avgifter

FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 458 970,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI – SEKUNDÆR

Kr. 1 835 878,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Ligningsverdi er hentet fra skatteetaten og gjelder for 2023. Eiendomsmegler gjør oppmerksom på at oppgitt formuesverdi kan være feil. Eiendomsmegler tar derfor forbehold om at oppgitte ligningsverdi kan være feil og ny eier må kontakte skatteetaten for å få fastsatt korrekt verdi.

Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra inntektsåret 2026 Formuesverdi kan beregnes opp til/skal ikke overstige:

- Primærbolig: 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi.
- Sekundærbolig: 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Med primærbolig menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærbolig menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og

utleieobjekter.

Ta gjerne kontakt om du har spørsmål

OMKOSTNINGER

kr. 780 000,- (Prisantydning)

kr. 19 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 20 590,- (Omkostninger totalt)

kr. 800 590,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

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

Kontakt medhjelper for spørsmål knyttet til betaling og overtakelse.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1841/119/258:

25.07.1985 - Dokumentnr: 4952 - Registrering av grunn-
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1841 Gnr:119 Bnr:1

15.03.2019 - Dokumentnr: 317388 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1841 Gnr:119 Bnr:356
Gnr. 119 bnr. 258 i Fauske kommune har veirett over gnr. 119
bnr. 356 i henhold til vedlagte kartskisse.

FORSIKRINGSSKAP

Ikke oppgitt

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

PS Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på følgende: Det er lagt ny utvendig vannledning på eiendommen og inn til boligen i september 2025, se begrunnelse under:
Det som har skjedd: Det ble oppdaget vannledningsbrudd på felles stikkledning mellom Andreas Qualesgate 5A og Andreas Qualesgate 5B. Som en konsekvens av dette bruddet, ble vannet avstengt og begge boliger ble da uten vann. Det er kostnadsberegnet til kr. 115.000,- å reparere og eieren av Andreas Qualesgate 5 B forskutterer nå dette og arbeidet med å reparere vannledningen ble igangsatt. Dette betyr at kjøper av Andreas Qualesgate 5A forplikter seg, ved kjøp, å betale kroner 57.500,-, i tillegg til kjøpesum, som sin andel for reparasjon av vannledningen. Budgiver må selv eventuelt hensynta dette i sin budgiving. Medhjelper vil kreve inn dette beløpet samtidig med innbetaling av kjøpesum med omkostninger og vil besørge utbetaling videre til eieren av Andreas Qualesgate 5 B. Det gjøres oppmerksom på at forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten da vannledningsbruddet på det tidspunkt ikke hadde skjedd

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

Det er mottatt områdeanalyse og følgende datatreff er mottatt: Aktsomhetskart for snøskred - Bergrettigheter -

FKB, AR5 Jord- og flomskred, aktsomhetsområder .

Løsmasser N50/N250, - Mineralressurser, industrimineral, naturstein og metaller - Naturtyper i Norge, landskap - Radon - Reindrift reinbeitedistrikt - Reindrift reinbeiteområde - Skredfaresoner - Tettsteder - Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd.

Det er opplyst at deler av området som denne- og flere- eiendommer ligger i, er i en skredfaresone- Utdrag fra områdeanalysen: Om datasettet. NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011).Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred. Dersom du får treff på dette datasettet kan du anta at dette vil overstyre resultatene fra andre datasett som omfatter disse temaene. Et treff på type 'Analyseområde' men ingen 'Skredfaresoner' gjør m.a.o at du kan anta området som sjekket og klarert. Analyseområde. Prosjekturl Rapporturl. Prosjekturl (<https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/nordland/fauske-kommune>). Rapporturl. (https://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2022/eksternrapport2022_23.pdf) For spesifikasjoner, se vedlagte områdeanalyse og henvisninger.

NVE fikk i 2022 utført en: Faresoneutredning skred i bratt terreng - Fauske kommune. Rapporten er utarbeidet av Sweco AS og er på totalt 91 sider. Ta kontakt med medhjelper om du ønsker rapporten tilsendt. Medhjelper anbefaler at interessenter setter seg inn i rapporter knyttet til ovennevnte temaer.

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 videregjøre eiendommen for egen risiko og regning.

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

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

17.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

ANSVARLIG MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Vederlaget reguleres iht 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 eiendom 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.

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

ANDREAS QUALESGATE 5A

Tilstandsrapport
Nabolagsprofil
Matrikelopplysninger
Plankart
Ledningskart
Tinglyst vegrett
Områdeanalyse
Energiattest
Informasjon fra Salten brann
Kommunale avgifter
(renovasjon kommer i tillegg)
Ligningsverdi
Budskjema
Orientering til kjøper om
tvangssalg ved medhjelper

Nabolagsprofil

Andreas Qualessgate 5A

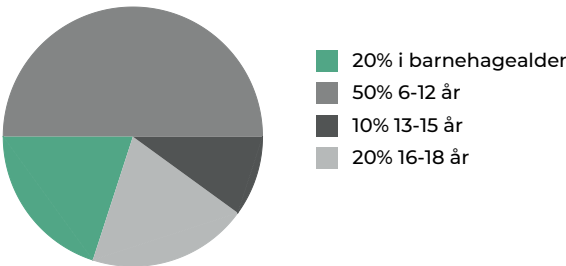
Offentlig transport

🚏 Sulitjelma hotell kryss Linje 481	1 min 🚶 0.1 km
✈ Bodø lufthavn	1 t 26 min 🚗

Skoler

Sulitjelma skole (1-10 kl.) 42 elever, 4 klasser	5 min 🚶 2.3 km
Fauske videregående skole 500 elever, 27 klasser	36 min 🚶 36.8 km
Saltdal videregående skole 250 elever, 16 klasser	54 min 🚶 61.1 km

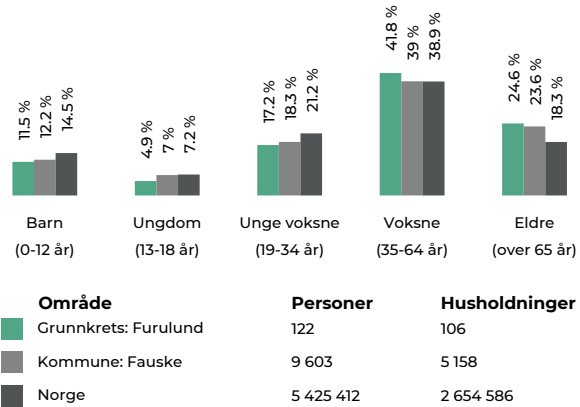
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

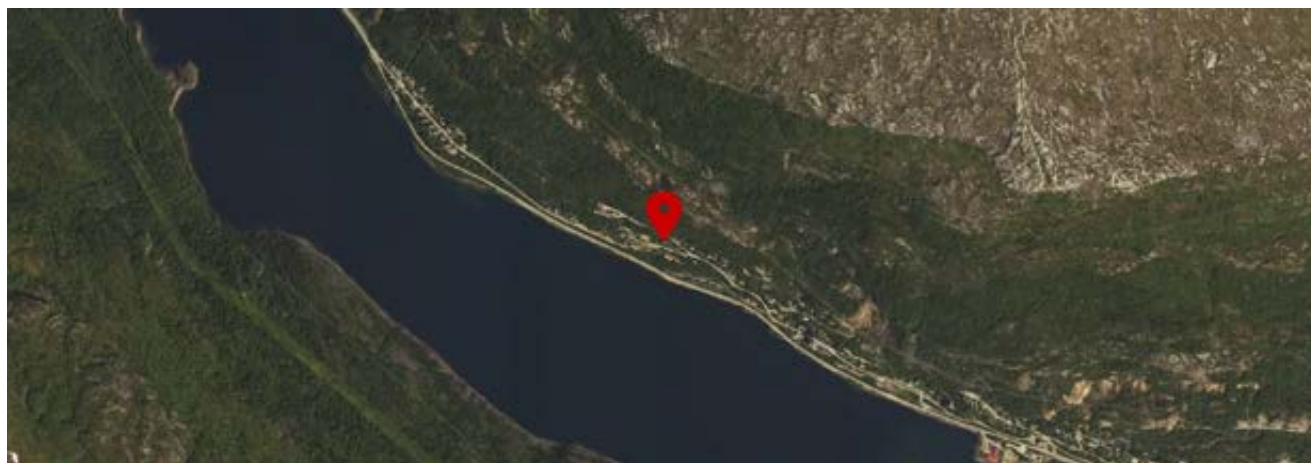
Sulitjelma barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
19 barn	2.3 km

Dagligvare

Coop Prix Sulitjelma	4 min 🚶
Post i butikk, PostNord	2.4 km

Sport

⚽ Sulitjelma kunstgressløkke Ballspill	4 min 🚶 0.3 km
⚽ Furulund nærmiljøanlegg Ballspill	13 min 🚶 1 km
🏊 Feel24 Sulitjelma	26 min 🚶



Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Andreas Qualessgate 5A , 8230
SULITJELMA

 FAUSKE kommune

gnr. 119, bnr. 258

Markedsverdi

800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 10.09.2026

Rapportdato: 17.09.2026

Oppdragsnr.: 19092-1249

Referansenummer: ET3468

Foretak: BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen

Takstingeniør: Torkjell Nilsen

Vår ref: 7-0003/25



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekke montert nytt en gang mellom 2001 og 2005. 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. Takrenner og nedløp er av metall. Renner og nedløp og snøfanger ble skiftet i forbindelse med etableringen av taktekke. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 70 tallet og trevinduer med koblet glass fra byggeår. Det er teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Ca 22 kvm stor altan med tilgang fra stue og fra terreng. Betongtrapp foran hovedinngang og inngang til utvendig bod fra byggeåret. Det er ikke krav til rekkverk på trappene foran dørene. Tretrapp fra terreng til altan - byggeår ukjent. Dårlig uten rekkverk .

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og belegg. Veggene er utført med tapet, trepanel og malte plater. Himlingen er utført med malte flater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke etablert radonsperre. Boligen har mursteinspipe og 2 stk. vedovn. En i stue og en i kjeller. Salten Brann hadde sist kontroll av ildsted/pipe, pulverapparat og røykvarsler den. 11.09.2018. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten. Det er ikke etablert ubrennbar plate foran ovn på stue. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom
Ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon for våtrommet. Veggene har malte flater. Taket er malt. Gulvet er av betong. 35 mm fall fra dør til sluk og ca. 10 mm fra resten av gulvet mot sluk. Det er eldre våtromsløsninger for gulv og vegg, og vanntett sjikt mangler eller er ukjent. Sluket er et eldre soilsluk, og

høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm. Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og dobbel vaskekum. Det er naturlig ventilering med ventil i vegg. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det var ikke mulig å kontrollere gulv og vegger pga. betong. Overflate søk ble foretatt uten indikering av unormal fukt i gulv og vegger.

Våtrom > 2. Etasje > Bad

Ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har varmekilde som panelovn. Fall mot sluk er målt til 25. mm Usikker vedr. smøremembran på gulv. Våtromstapet på veggene som synlig vanntett sjikt. Det er eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2. Rommet har innredning med nedfelt servant over innredning og dusjkabinett. Det er naturlig ventilering via ventil i vegg. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble foretatt fuktmålinger i gulv/vegg uten at det ble registrert noe fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, platetopp og stekeovn. Defekt oppvaskmaskin og blandebatteri/armatur over oppvaskkum. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Wc-rom
Wc-rom med gulvbelegg, tapetserte vegger og malt tak. Gulvmontert wc. Ikke servant. Ventil i vegg for naturlig avtrekk - ikke etablert tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Nye automatsikringer ble montert i 2020 i flg. eier.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringsforhold som opprinnelig. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og



Beskrivelse av eiendommen

er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det registreres fuktopptrekk i kjellergulv og i overgang mellom gulv og vegger.

Usikker med utv. fuktsikring

Bygningen har betonggrunnmur.

Hellende terreng

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1958. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av type PEL eller PE og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	189 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	189 m ²
Totalpris	800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

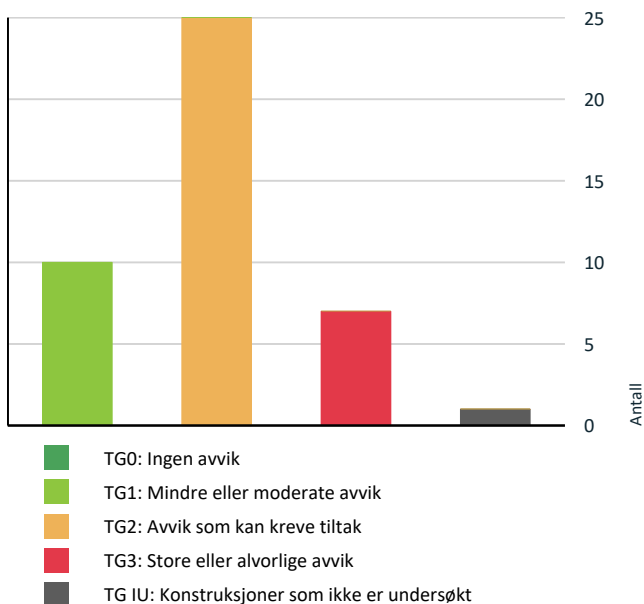
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

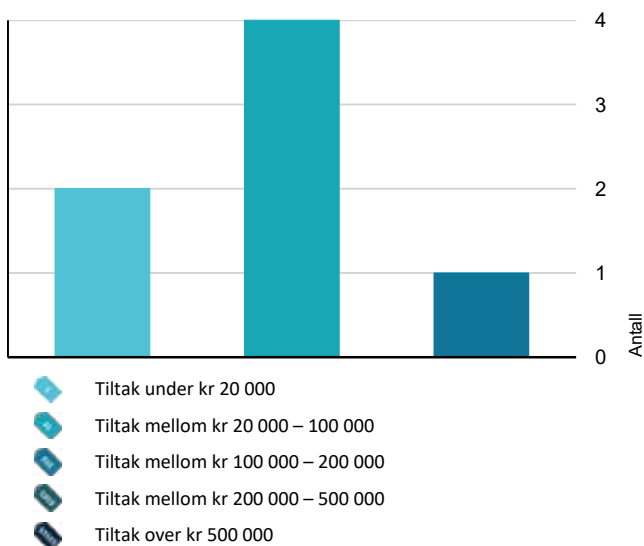
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

❗ Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

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

❗ Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

❗ Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Avvik: [Gå til side](#)

⚠ Avvik:

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

⚠ Avvik:

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

⚠ Avvik:

⚠ Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

⚠ Avvik:

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

⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

⚠ Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

⚠ Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Det bør monteres rømnings stige på vegg fra 2.etg. Etablere røykvarslere

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1958

Anvendelse
Boloigformål

Kommentar
Tidligere takst fra 2022

Standard

1.etg.;

Stue med laminat på gulv, ovn for fast brensel på steinplate, tegl-forblendet pipe og brannmur - her mangler det steinplate på gulvet foran ovnen, varmepumpe samt 10 mm gulv avvik. Punkterte glassruter. Utgang til ca. 22 kvm stor altan med varierende tilstand og skjevheter.

Kjøkken med gulvbelegg, eik heltre innredning, integrert ovn/stekeovn, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin (nåværende oppvaskmaskin er defekt), godt utbygget med laminat benkeplate og ventilator. Punktert glassrute fra -77, gulv avvik på 13 mm samt noe bruksslett innredning. Defekt håndtak på armaturen for oppvaskkum.

Gang/Trapperom med teppe, el-skap med 9 kurser over automatsikringer, 6 kg. pulverapparat fra 2009. Trapp til loft og kjeller, Ikke håndlist på vegg samt lys i trappevange virker ikke. Vf med gulvbelegg. Teak hovedinngangsdør som er malt på innvendig side.

Vaskerom med betonggulv, 200 l vvb fra 2005 med fast tilknyttet el-anlegg, dobbelt betong skyllekar. Fall til sluk fra 10 til 35 mm.

2.etg:

Trapperom med gulvbelegg med åpne skjøter, rekkverkshøyden på trappa er 79 cm må være 90 cm., koblet vindu med defekte låsemekanisme, plassbygget skap, gulv avvik på 10 mm samt tilgang til kvist via stigeluke.

Wc-rom med gulvbelegg, ventil i vegg - ikke tilluft.

Soverom 1 med teppe, plassbygde skap samt strie/malingsavskalling i tak.

Sov 2 med belegg, plassbygde skap, gulv avvik på 10 mm samt malingsavskalling i utv. - vindu.

Sov 3 med belegg, plassbygde skap samt skyvedørsgarderobe. Noe fuktmerker i vindu.

Bad med fliser på gulv, vinyltapet på veggene, ventil i vegg - ikke tilluft, nedfelt vask over innredning, 25 mm fall til sluk, noe fuktskader i side mot dusj og dører i innredning samt mindre sprekk i servant.

Bod med gulvbord, panelte vegger og tak samt utgang til overbygget altan/terrasse med papptekke. Rekkverkshøyden på rekkverket 84 cm - må være 100 cm.

Kjeller:

2 stk. kjellerrom med betonggulv, betong vegger og panelte tak. Stedvis store saltutslag og fukt i gulvene og veggene. Indikert mye fukt i gulv. Det registreres typisk kjellerlukt. God ventilering synes å være nødvendig.

Del av fundamenteringen av boligen er med krypkjeller. Det er ikke tilgang til krypkjeller - verken innvendig eller utvendig.

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekke monterte nytt en gang mellom 2001 og 2005.

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.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svekkelser eller skader som krever straktiltak.
- Det er påvist deformasjoner i beslag for snøstopper, Her bør det påregnes skader i innfestingen til takplatene
- Når en snøfanger svikter eller rykkes løs, fører det ofte til at taktekkingen som er av plater blir skadet. Dette kan skape umiddelbare lekkasjer og vannskader i undertaket og inn i boligen.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Del av snøfanger er revet løs fra taktekke
- Snø stopperen må repareres.
- Del av snøfanger og snøras fra taket kan forekomme der folk ferdes.

Det bør foretas oppretting og ny innfesting av snøstopper

Kostnadsestimat: Under 20 000



Løs snøfanger

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Renner og nedløp og snøfanger ble skiftet i forbindelse med etableringen av taktekke.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.
- Løs snøfanger

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.



Snøfanger, stigetrinn til pipen

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er mangelfull kondensisolasjon av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
- Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen kan føre til svekket bæreevne og omfattende skader over tid.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.

Det bør etableres bedre ventilering av kvistrommet. Dette er et av de viktigste tiltakene du gjør for å beskytte taket mot fukt, råte og kostbare skader.

Uten tilstrekkelig lufting vil varm og fuktig luft fra boenheten stige opp, kondensere på den kalde undersiden av taket, og skape store problemer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktskader i takkonstruksjon og trobord



Råteskadet kledning

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

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



Malings avflasket kledning.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 70 tallet og trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Defekt låseanordning på koblet vindu i 2.etg.

Utvendig vedlikehold nødvendig.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Defekt låseanordning

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsrapport

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist enkelte punkterte glass i dører.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karm og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det anbefales å skifte ut defekte glass for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



Værslitt altandør

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Ca 22 kvm stor altan med tilgang fra stue og fra terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull eller svekket innfesting.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er påvist større skader og deformasjoner.
- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
- Det er påvist mangelfull eller svekket understøttelse.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det er viktig å få utført en grundig fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige utbedringer eller rehabilitering.
- Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.
- Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull eller svekket understøttelse kan føre til redusert bæreevne og risiko for svikt eller sammenbrudd.
- Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke understøttelsen for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstillende gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det mangler ferdigstilling av dekke inn mot rekkverk. Her er det åpning som kan medføre til fallulykke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

5 kvm stor tak-terrasse (over uteboden)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svekkelser i tettesjikt og oppkanter. Det vil si at de delene som skal hindre vann i å trenge inn i konstruksjonen under, ikke fungerer fullt ut.
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre eller fornye tettesjikt og oppkanter for å sikre en tett og varig løsning.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

På sikt bør terrasse dekke skiftes.

Det er krav om utbedring av rekkverk høyde opp til dagens forskriftskrav.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp foran hovedinngang og inngang til utvendig bod fra byggeåret. Det er ikke krav til rekkverk på trappene foran dørene. Tretrapp fra terreng til altan - byggeår ukjent. Dårlig uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Mangler rekkverk på trappa

Rekkverk monteres på begge sider

Tilstandsrapport



Trapp opp til altan - uten rekkverk.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er noe åpninger i beleggskjøt samt belegg i trinn mangler på loftgang.

Konsekvens/tiltak

- Forventet bruksslitasje ut fra alder.

Ingen spesielle tiltak synes å være nødvendig. Ved renovering av rommet kan man vurdere nytt gulv.

Ingen spesielle tiltak synes å være nødvendig. Ved renovering av rommet kan man vurdere nytt gulv.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med tapet, trepanel og malte plater. Himlingen er utført med malte flater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.
- Sprekker i malte tak-strie.



Skader i tak-strie

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Bygning med mindre overflateavvik /skjevheter i etasjeskillene /plan (10mm til 13 mm)

Konsekvens/tiltak

- Ingen tiltak synes å være nødvendig

Etasjeskillene fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av nivelleringsutstyr.

Det er ikke hensyntatt kosmetiske forhold, men det er selve konstruksjons -elementet som sådan som er observert. Noen mindre skjevheter er til stede, men disse er innenfor akseptnivå som må kunne være å anse som normalt på grunnlag av byggemåte og alder.

Trebjelkelag vil alltid være omfattet av noen mindre skjevheter over tid uten at dette nødvendigvis er en skade / skadesymptom.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke etablert radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble etablert

Konsekvens/tiltak

Radon måling bør foretas



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og 2 stk. vedovn. En i stue og en i kjeller. Salten Brann hadde sist kontroll av ildsted/pipe, pulverapparat og røykvarslere den. 11.09.2018. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten. Det er ikke etablert ubrennbar plate foran ovn på stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbar gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Tilstandsrapport



Ovn for fast brensel på stue.



Rustet sotluke.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på fukt gjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Avvik:

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.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig innneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
- Kjelleren består med betonggulv, betongvegger og panelte tak. Fukt og saltutslag i vegger og gulv pga. mangelfull/sviktende drenering.
- Da kjelleren fremstår med fukt i vegger og gulv vil panelet i taket bli skadet over tid og fukt kan trekke opp i bjelkelaget.
- Når fukt trekker inn i vegger, gulv og tak, skapes det et ideelt vekstmiljø for mikroorganismer
Dette vurderer jeg dette som et alvorlig avvik.
- Det bør etableres god gjennomlufting av kjellerrommene.

Når fuktigheten i en kjeller stiger, øker den relative luftfuktigheten i rommet. Siden varm og fuktig luft søker oppover, vil fukten kondensere mot det kaldere taket. Dette kan føre til at takpaneler slår seg, mørkner eller utvikler muggsopp, samtidig som fukten trekker videre opp i selve bjelkelaget og forårsaker råteskader i husets bærende konstruksjon.

TG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Det er viktig å etablere tilstrekkelig ventilasjon i krypkjelleren for å sikre luftutskifting og redusere fuktbelastning.

Det er ikke adkomst til krypkjelleren. Kryp kjeller er ikke vurdert pga. manglende tilkomst.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ingen synlige ventiler i grunnmuren

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG2 settes pga. manglende håndlist på vegg



Trapp fra 2.etg



Trapp fra 1.etg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke etablert tettesjikt på vaskerom
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.
- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.



Vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte flater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er av betong. 35 mm fall fra dør til sluk og ca. 10 mm fra resten av gulvet mot sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er eldre våtromsløsninger for gulv og vegg, og vanntett sjikt mangler eller er ukjent. Sluket er et eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt tilfredsstillende ikke dagens forventninger til tettestfunksjon.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettestsjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Tilstandsrapport

- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning.
- Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Gulv og vegger er med malt betong

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og dobbel vaskeum.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilerings med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det var ikke mulig å kontrollere gulv og vegger pga. betong. Overflate søk ble foretatt uten indikering av unormal fukt i gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Bygningssakkyndige kan ikke se gjennom fliser for å sjekke om membran eller slukmansjett er montert riktig. Rapporten skiller derfor skarpt mellom visuell tilstand og dokumentert utførelse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Tilstandsrapport



Bad 2.etg.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekilde som panelovn. Fall mot sluk er målt til 25. mm

Vurdering av avvik:

- Eldre bad uten dokumentasjon og halvparten av levetidsbetraktninger er oppbrukt gis det TG2

Konsekvens/tiltak

- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
- Svekkede tettesjiktene / ev. manglende sådanne, er fortsatt de samme.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Usikker vedr. smøremembran på gulv. Våtromstapet på veggene som synlig vanntett sjikt. Det er eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Vanntett sjikt tilfredsstillende ikke dagens forventninger til tettefunksjon.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning.
- Undertegnede er usikker på om det er etablert membran under gulvflis.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Flislagt gulv. Oppbygget gulv ved dusjkabinett



Eldre jernsluk - uten klemring. Ikke synlig membran.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant over innredning og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
- Det anbefales at lysarmaturen må byttes snarest da el-kontakt i armaturen er defekt/skadet

Konsekvens/tiltak

- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
- Mindre sprekk i emaljen ved avløp/sil.

Det er mindre fuktskader i innredningen mot dusjkabinett og i frontdørene.

Tilstandsrapport



Innredning og dusjkabinett



Direkte avløp fra dusjkabinett via avløpsrør i gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det ble foretatt fuktmålinger i gulv/vegg uten at det ble registrert noe fukt.

Vurdering av avvik:

- Overflate fuktsøk viser ingen unormale fukt i konstruksjon

Konsekvens/tiltak

- Ingen spesielle tiltak utover jevnlig kontroll



Rørgjennomføring i gulv. Ikke synlig mansjett/membran rundt rørene.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, platetopp og stekeovn. Defekt oppvaskmaskin og blandebatteri/armatur over oppvaskkum.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

Innredningen fremstår med noe bruksslitasje som lakk avskalling.



1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.



Ventilator

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Wc-rom



Wc-rom

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Wc-rom med gulvbelegg, tapetserte vegger og malt tak.
Gulvmontert wc. Ikke servant.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i vegg for naturlig avtrekk - ikke etablert tilluft.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig innneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det bør etableres tilluftsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

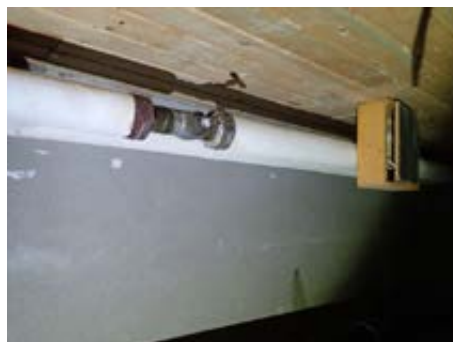
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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



Vannrør i kjeller

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Soilrør som avløpsrør



Ca 200 l vvb



Fast El-tilkobling

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.



Varmepumpe

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Nye automatsikringer ble montert i 2020 i flg. eier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport



9 kurser over automatsikringer



Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det bør monteres rømnings stige på vegg fra 2.etg. Etablere røykvarslere

Konsekvens/tiltak

- Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.



6 kg pulver er etablert

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.



Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringsforhold som opprinnelig. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det registreres fuktopptrekk i kjellergulv og i overgang mellom gulv og vegger.

Usikker med utv. fuksikring

Vurdering av avvik:

- Fuksikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Fuksikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det registreres fuktopptrekk og saltutslag i kjellergulv og i overgang mellom gulv og vegger.

Usikker/mangelfull med utv. fuksikring

Fuksikring på utvendig side på grunnmuren skjer med ulike materialtyper. Det kan for eksempel nevnes Gudrong som er en asfaltlignendemasse og som var vanlig fram til -60 / 70 tallet. Videre finnes ulike typer av grunnmursplast. Spesielt er Gudrong eller liknende noe som relativt slites raskt. På dette huset er det vanskelig å bestemme hvilken type utvendig fuksikring som er benyttet, eller om det er brukt. Utvendig fuksikring er av stor betydning, fordi dette kan ha direkte årsak til uønsket fuktgjennomgang. Like viktig som den finnes, er om den er montert tilfredsstillende. Dette er naturligvis ikke mulig å si noe sikkert om fordi alt er nedgravd. Gjør spesielt oppmerksom på at det er naturgitt med aldersmessig slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuksikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig innneklima over tid.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig innneklima over tid.



Fukt og saltutslag i gulv og vegg.



Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

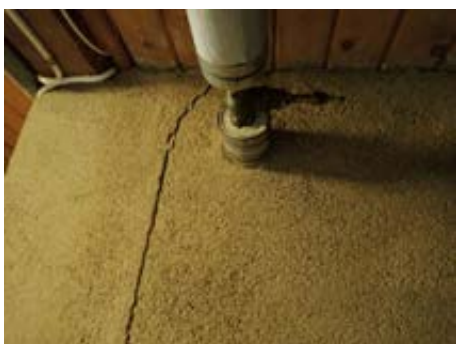
Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

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



Sprekk i grunnmur/Støttemur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Hellende terreng

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.



Terreng ved boligen

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

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1958. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av type PEL eller PE og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Avløpsledninger av betongrør før 1990 er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Avvik:
- Avvik:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Avvik:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det bør monteres rømnings stige på vegg fra 2.etg. Etablere røykvarslere

Konsekvens/tiltak

- Del av snøfanger og snøras fra taket kan forekomme der folk ferdes.
- Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det mangler ferdigstillelse av dekke inn mot rekkverk. Her er det åpning som kan medføre til fallulykke.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Mangler rekkverk på trappa
- Det anbefales å montere ildfast plate foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Når fukt trekker inn i vegger, gulv og tak, skapes det et ideelt vekstmiljø for mikroorganismer
Dette vurderer jeg dette som et alvorlig avvik .
- Det bør etableres god gjennomlufting av kjellerrommene.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

189 m²/185 m²

Tomannsbolig: Stue, Kjøkken, 2 Trapperom, Vindfang, Vaskerom, 3 Bod, Gang, Toalettrom, Soverom, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 800 000

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 3 200 000

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

800 000

Konklusjon markedsverdi

800 000

Markedsvurdering

Beskrevne bygning er oppført ca. 1957/58. Bygningen ligger relativt sentralt ca. 2 km fra Sulitjelma sentrum.

Eiendommen ligger i hellende terreng og fremstår med noe gressgrodd/ gruset areal.

Adkomst til eiendommen via kommunal vei. Gressgrodd vei ned til boligen.

Det er normale sol, lys -og utsiktsforhold på eiendommen.

Beskrevne bygning omhandler en frittliggende vertikal delt 2-manns bolig hvor beskrevne boenhet er beliggende mot sør/øst.

Sulitjelma ligger vel til rette for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter, med nydelig tur, jakt og fiske-terreng finnes i nærområdet.

Forholdsvis kort kjøretur til Fjellandsbyen.



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 460 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 050 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	150 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000
--	------------	------------------

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

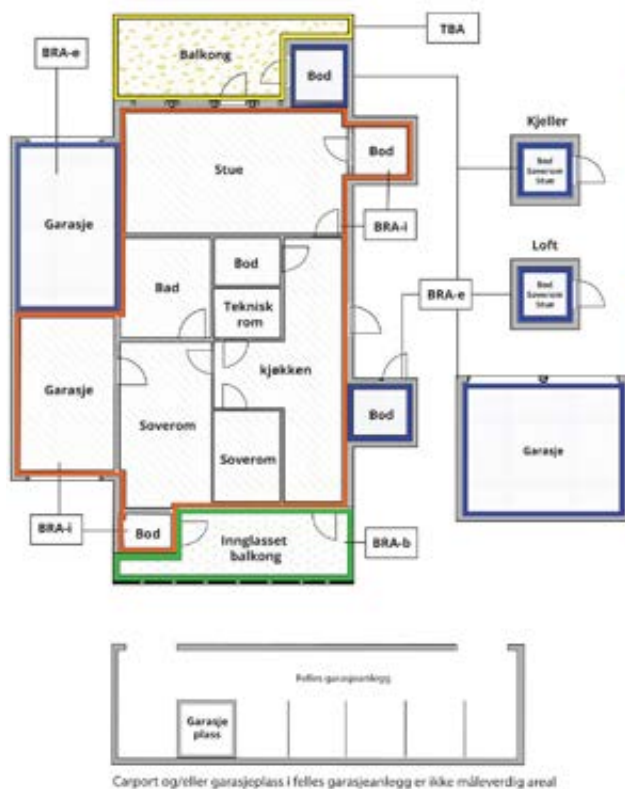
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	76	4		80	22
2. Etasje	74			74	5
Kjeller	35			35	
SUM	185	4			27
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, trapperom/gang, vindfang, vaskerom	Bod	
2. Etasje	Gang, toalettrom, 3 soverom, bad	Bod	
Kjeller	2 boder, trapperom/gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Torkjell Nilsen Daniel Sakariassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1841 FAUSKE	119	258		0	738.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Andreas Qualesgate 5A

Hjemmelshaver

Sakariassen Daniel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et bo-område på Furulund i Sulitjelma. Det er ca 3 km. til barnehage, skole og idrettsplass. Butikk og en del off. tilbud i nærområde.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra offentlig vei til gruset/gressgrodd innkjørsel og parkeringsplass

Tilknytning vann

Kommunal tilknyttet vannforsyning

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Regulering

Området er i kommunens arealplan regulert til boligformål

Om tomten

Tomten er hellende.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
700 000	2022	Tvangssalg



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Områdeanalyse		Viser til områdeanalyse for nevnte eiendom	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Beskrivne eiendom var bebodd og møblert på



Forutsetninger

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

Det er ikke foretatt noen nærmere vurderinger om forskriftskrav v/byggeår vedrørende brannskille mellom boenheter er ivaretatt.

Eiendom	1841 119/258		
Utskriftsdato	08.05.2025	Antall datasett	95

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

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.

13 Berørte datasett

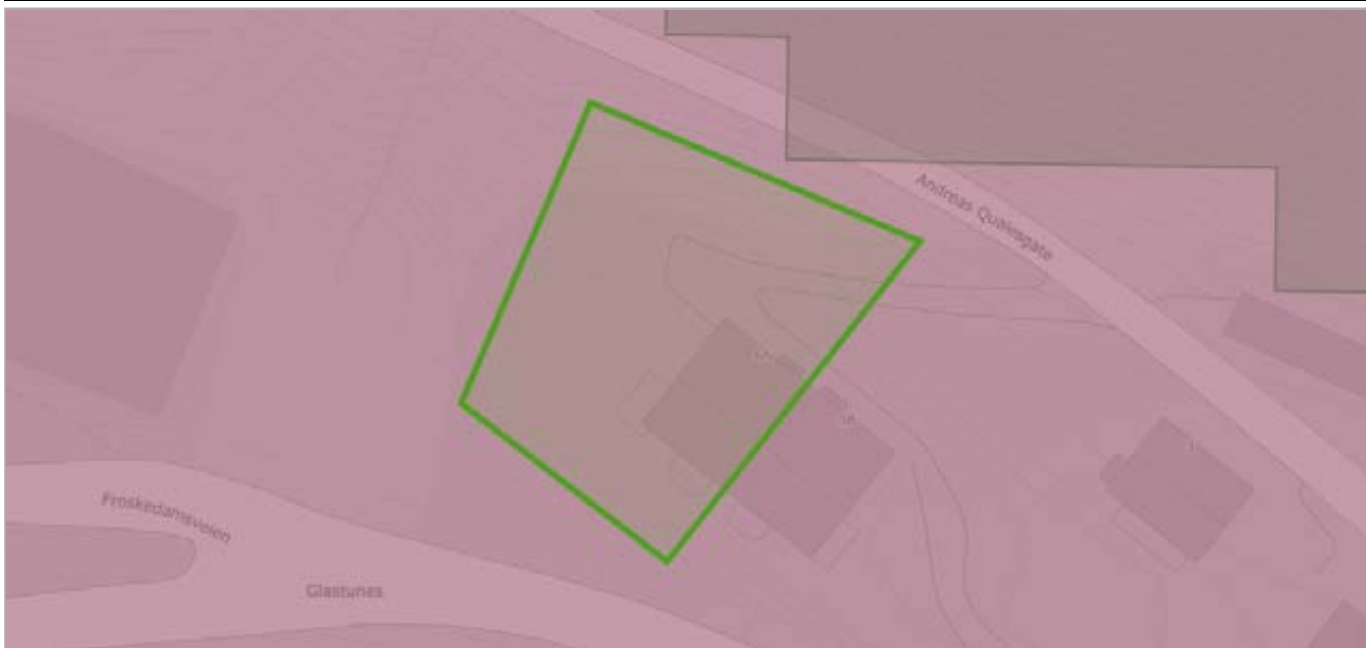
- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ❗ Aktsomhetskart for snøskred ❗ FKB-AR5 ❗ Løsmasser N50/N250 ❗ Naturtyper i Norge - landskap ❗ Reindrift reinbeitedistrikt ❗ Skredfaresoner ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd | <ul style="list-style-type: none"> ❗ Bergrettigheter ❗ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder ❗ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ❗ Radon ❗ Reindrift reinbeiteområde ❗ Tettsteder |
|--|--|

82 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ 100-meter belte kyst ✓ Ankringsområder ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger ✓ Dyrrbar jord ✓ Fiskeplasser redskap ✓ FKB-arealbruk ✓ Flom - aktsomhetsområder ✓ Forurenset grunn ✓ Grus og pukk ✓ Hoved- og biled ✓ Inngrepsfrie naturområder ✓ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ✓ Kulturlandskap - utvalgte ✓ Kulturminner - Brannsmiteområder ✓ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer ✓ Kvikkleire ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ✓ Mulighet for marin leire ✓ Naturtyper på land (NiN) ✓ Naturvernområder ✓ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade ✓ Reindrift Reinavtaleområde ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde ✓ Reindrift siidaområde ✓ Reindrift trekkleire ✓ Reindrift vinterbeite årstidbeite ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata ✓ Steinsprang, aktsomhetsområder ✓ Stormflo ✓ Støysoner Avinors lufthavner ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser ✓ Strategisk støykartlegging veg ✓ Trafikkmengde ✓ Turrutebasen ✓ Vannforekomster ✓ Verneplan for vassdrag ✓ Villreinområder | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Akvakulturlokaliteter ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ✓ Dybdedata ✓ Faresonekart for flom ✓ FKB Tiltak ✓ FKB-bane ✓ Foreslåtte naturvernområder ✓ Grunnvannsborehull ✓ Gyteområder ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning ✓ Jordkvalitet ✓ Korallrev ✓ Kulturlandskap - verdifulle ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer ✓ Kulturminner - SEFRAK ✓ Kulturminner - Fredete bygninger ✓ Låssettingsplasser ✓ Marin grense ✓ Markagrensa ✓ Naturtyper - verdsatte ✓ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) ✓ Reindrift beitehage ✓ Reindrift flyttleire ✓ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite ✓ Reindrift oppsamlingsområde ✓ Reindrift reindriftsanlegg ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ✓ Reindrift vårbeite årstidbeite ✓ Skredhendelser ✓ Statlig sikra friluftslivsområder ✓ Store fjellskred ✓ Støykartlegging veg etter T-1442 ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ✓ Tilgjengelighet ✓ Trafikkulykker ✓ Utvalgte naturtyper ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0 ✓ Vernskog ✓ Vindkraft |
|---|--|

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	06.05.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løснеområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreducerende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løснеområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

Tegnforklaring

Skog med skredfarebetydning
Skog med skredfarebetydning
S2 - Snøskredfare med skogeffekt
S2 - aktsomhetskart med skogeffekt
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S2 med skogeffekt
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt

Bergrettigheter

Kilde	Direktoratet for mineralforvaltning	Versjon	21.04.2025
-------	-------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Dataene viser områder som er belagt med bergrettigheter (statens mineraler). Datasettet inneholder informasjon om undersøkelses- og utvinningsretter. Det kan være utstedt flere bergrettigheter for samme geografiske område (datasettet har overlappende flater). Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er eier av datasettet. NGU bidrar med tilgjengeliggjøring gjennom WMS-tjeneste og NGUs nedlastingstjeneste. Datasettet inngår i WMS-tjenesten Bergrettigheter.

Tegnforklaring



Objekter

Navn	Rettighetshaver	Rettighetstype	Informasjon
Sagmo 7	NYE SULITJELMA GRUVER AS	UN	0131/2022
Sulitjelma 11	VMS Exploration AS	UN	0244/2020

Kilde	Geovekst	Versjon	29.04.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

Bebyggelse
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Lav	Lauvskog
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Jord- og flomskred, aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensielt skredfareområde
jord og flomskred aktsomhetsområder

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Forvittringsmateriale

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Forvittringsmateriale, ikke inndelt etter mektighet	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	20.12.2022
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mineralressursdataene gir en oversikt over landets forekomster av metaller (malm), industrimineraler og naturstein. Inneholder både areal og punktregistreringer. Dataene er innsamlet over lang tid. Oppdateres fortløpende etter prioriteringer.

Tegnforklaring

Malmprospekt
■ Malmprospekt flate
— Malmprospekt linje
■ Malmprospekt punkt
Malmprovins
■ Malmprovins flate
— Malmprovins linje
■ Malmprovins punkt

Objekter

Forekomstid	Navn	Type	Beskrivelse	Link
18410350000	Sulitjelma provins	-	-	http://aps.ngu.no/pls/oradb/minres_deposit_fakta.Main?p_objid=36417&p_spraak=N
18410360000	Sulitjelma prospekt	Kobber	-	http://aps.ngu.no/pls/oradb/minres_deposit_fakta.Main?p_objid=36433&p_spraak=N

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	06.05.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med innsjø og bebygde områder

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Reindrift reinbeitedistrikt

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	06.05.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

Reinbeitedistrikt
 Reindrift reinbeitedistrikt

Objekter

Distriktskode
WP

Reindrift reinbeiteområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	06.05.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

Reindrift reinbeiteområde
Reindrift reinbeiteområde

Objekter

Områdekode
W

Skredfaresoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	06.05.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011). Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred. Dersom du får treff på dette datasettet kan du anta at dette vil overstyre resultatene fra andre datasett som omfatter disse temaene. Et treff på type 'Analyseområde' men ingen 'Skredfaresoner' gjør m.a.o at du kan anta området som sjekket og klarert

Tegnforklaring

Skredfaresone
Skredstatistikk-sannsynlighet: 100
Skredstatistikk-sannsynlighet: 1000
Skredstatistikk-sannsynlighet: 5000
Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/nordland/fauske-kommune)	Rapporturl (https://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2022/eksternrapport2022_23.pdf)

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	06.05.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring



Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
7691	Sulitjelma	399	0.526308936341034

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	06.05.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring



Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
LANGVATN	Sjønstå

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 119 /258 /0 /0

HOVEDOPPLYSNINGER												
GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	HIST.OPPG.AR.	HIST.AREAL KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	SIST OPPDATERT
119	258	0	0	Grunneiendom	25.07.1985	738,3	739	Målebrev	Bolig	FURULUND 5 A	Ja	20.10.2022

TINGLYSTE EIERFORHOLD							
FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERVET
	SAKARIASSEN DANIEL	Andreas Qualesgate 5A	8230 SULITJELMA	1/1	Bosatt	Hjemmelshaver	19.10.2022

EIERHISTORIKK (7)					
ROLLE	ANR	ANDEL	NAVN	ERVERVET	AVGITT
Hjemmelshaver	7	1/1	HUGÅS LARS	22.02.2022	19.10.2022
Hjemmelshaver	6	1/2	HUGÅS LARS	03.07.2020	22.02.2022
Hjemmelshaver	5	1/2	NORALVSDATTER MAY LISS Ø	03.07.2020	22.02.2022
Hjemmelshaver	4	1/1	KVAM SISSEL BREVIK	30.09.2011	03.07.2020
Hjemmelshaver	3	1/1	EDVARDSEN-KVAM KURT ANTON	28.08.2001	30.09.2011
Hjemmelshaver	2	1/2	BRANDT TORBJØRN	29.07.1985	28.08.2001
Hjemmelshaver	1	1/2	BRANDT NORA	29.07.1985	28.08.2001

Utskilt fra: 119/1

FORRETNINGER (1) ALLE FORRETNINGER												
FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL(M ²)	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE	TINGL.STATUS	TINGL.STATUS ENDRET	URL	LAND.NAVN
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	739	Målebrev 3379	25.07.1985		J.nr. 50/85		119/1				

TEIGER								
TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
91480562	23	7447601	544367	738,3				
Ant. Teiger	1							

REFERANSER	
KODE	REFERANSE
J	50/85
M	3379

BYGG													
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT	SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD /KART
Bygning	188921183	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	Tatt i bruk	Bolig	1	2	148	0	148	0	12.02.2021		N:7447596 Ø:544371

ETASJER									
ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H02	0	72	0	72	0	0	0	0	0
H01	1	76	0	76	0	0	0	0	0
sum	1	148	0	148	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER													
ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
184102005 Andreas Qualesgate 5A	H0101	148	0	0	0	Bolig	Kjøkken	119/258/0/0	12.02.2021		Nei		

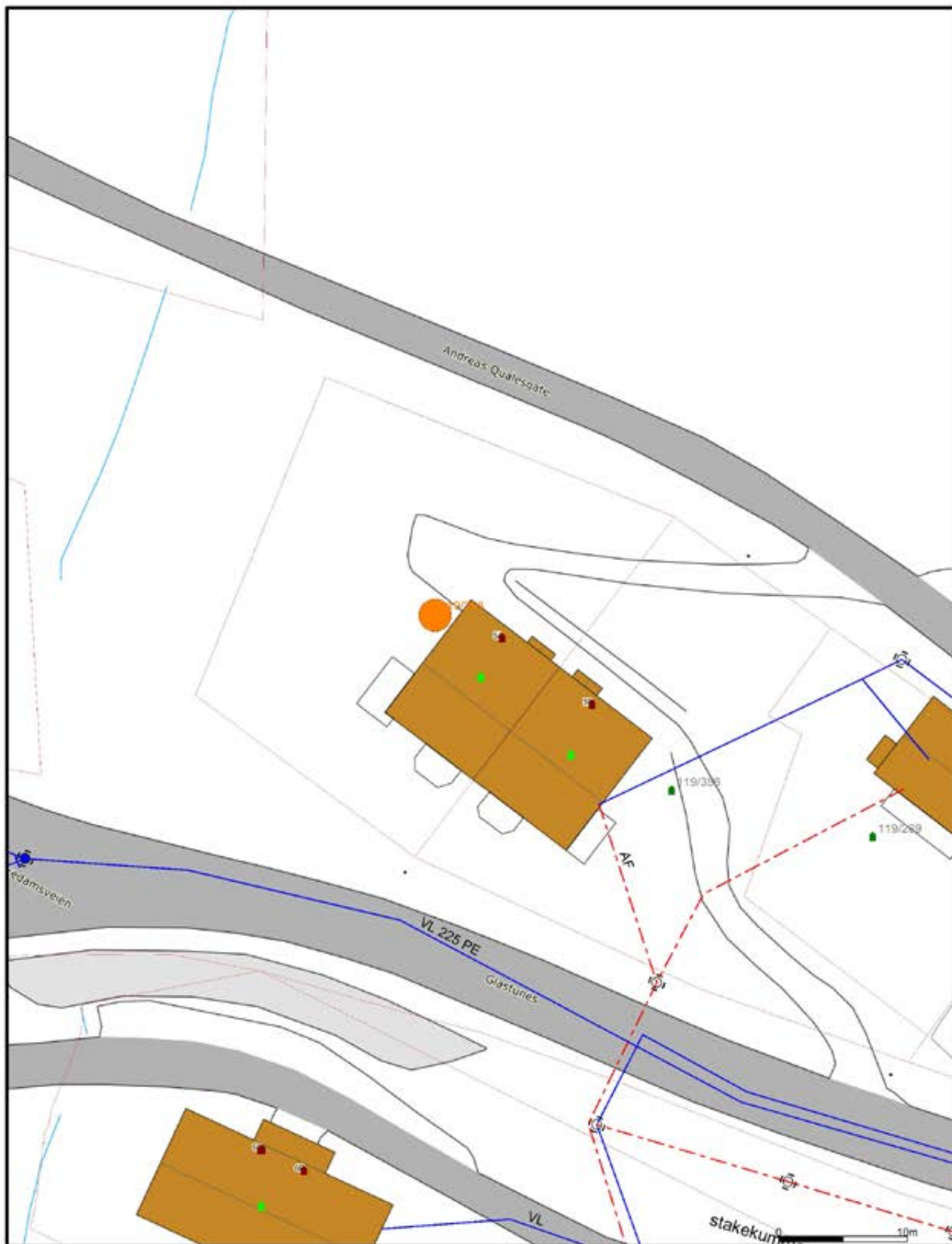
REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER						
STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Tatt i bruk					24.08.2007	

ADRESSE

VEGADRESSE	ADR.TIL.NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD/KART	REFERANSE	VIS
184102005 Andreas Qualessgate 5 A		8230 SULITJELMA	N:7447599,08 Ø:544372,64		Detaljer



Grunnkart 119/258. Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.



Fauske kommune
Enhet VVA

Dato: 2025.05.28
Staget: SUP



Målestokk
1:400

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): Sissel Brevik Kvam		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 317388 Tinglyst: 15.03.2019 STATENS KARTVERK
Adresse: Andreas Qualesgate 5A		
Postnummer: 8230	Poststed: Sulitjelma	
Fødselsnr./Org.nr. 081260	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Knut Harald Pettersen	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 180748

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1841	Fauske	119	356		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1841	Fauske	119	258		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

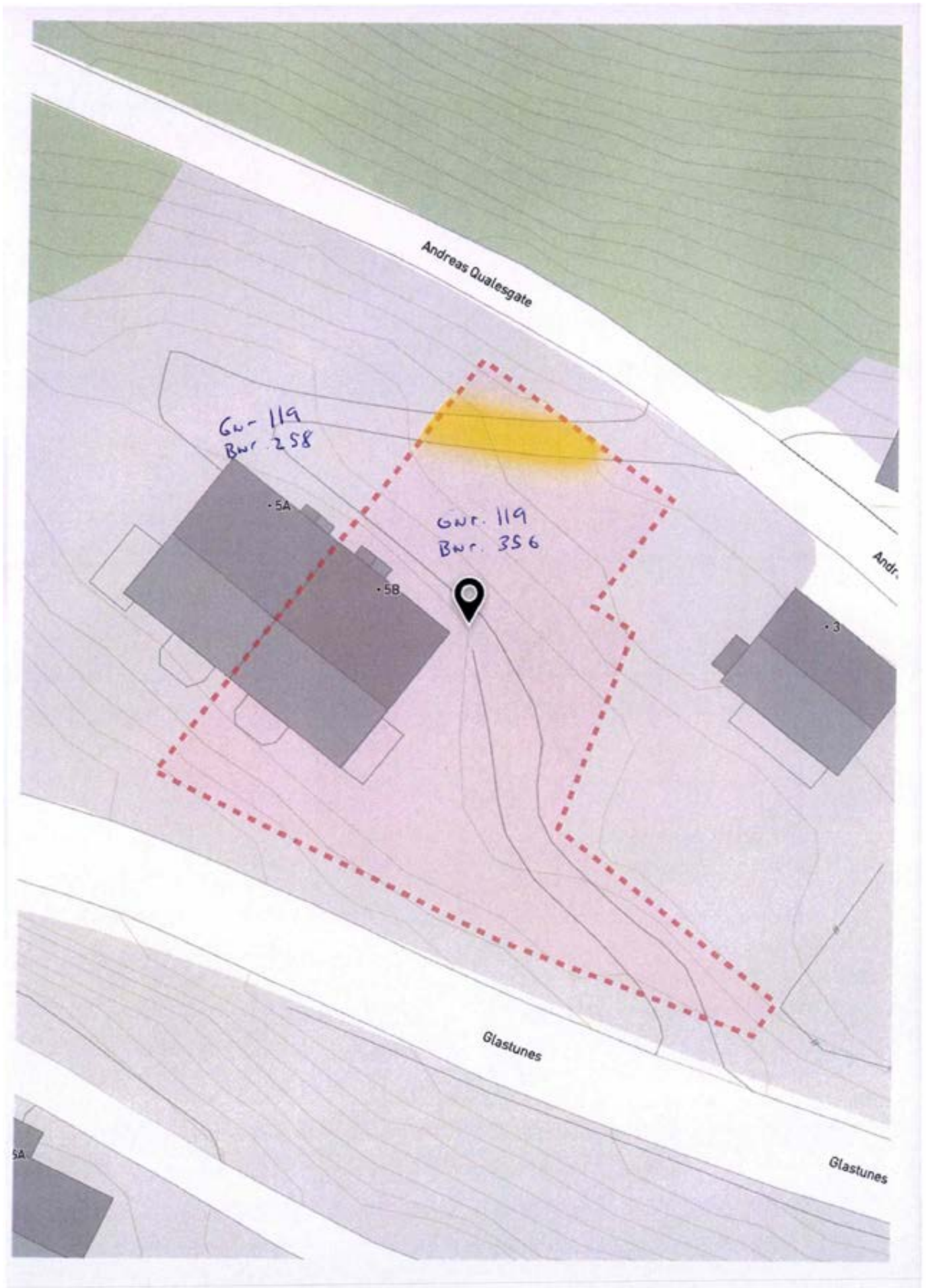
Dato 9/3-19	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
----------------	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Gnr. 119 bnr. 258 i Fauske kommune har veirett over gnr. 119 bnr. 356 i henhold til vedlagte kartskisse.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Sulitjelma 9/5-19	Knut H. Pettersen

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



Eiendom	1841 119/258		
Utskriftsdato	08.05.2025	Antall datasett	95

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

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.

13 Berørte datasett

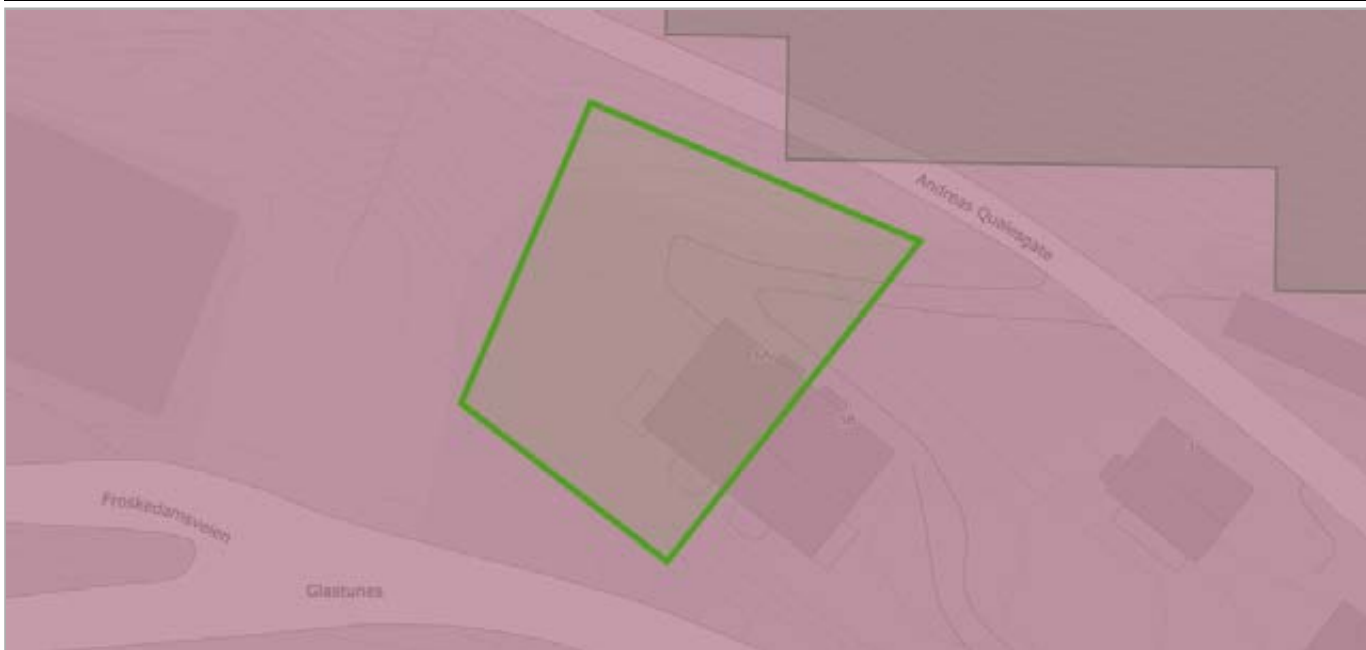
- ❗ Aktsomhetskart for snøskred
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Reindrift reinbeitedistrikt
- ❗ Skredfaresoner
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ Bergrettigheter
- ❗ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ❗ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ❗ Radon
- ❗ Reindrift reinbeiteområde
- ❗ Tettsteder

82 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 100-meter belte kyst
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✓ Dyrrbar jord
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ FKB-arealbruk
- ✓ Flom - aktsomhetsområder
- ✓ Forurenset grunn
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepsfrie naturområder
- ✓ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✓ Kulturlandskap - utvalgte
- ✓ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✓ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✓ Kvikkleire
- ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✓ Mulighet for marin leire
- ✓ Naturtyper på land (NiN)
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✓ Reindrift Reinavtaleområde
- ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✓ Reindrift siidaområde
- ✓ Reindrift trekkleire
- ✓ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✓ Steinsprang, aktsomhetsområder
- ✓ Stormflo
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Turrutebasen
- ✓ Vannforekomster
- ✓ Verneplan for vassdrag
- ✓ Villreinområder
- ✓ Akvakulturlokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Dybdedata
- ✓ Faresonekart for flom
- ✓ FKB Tiltak
- ✓ FKB-bane
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jordkvalitet
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - SEFRAK
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Låssettingsplasser
- ✓ Marin grense
- ✓ Markagrensa
- ✓ Naturtyper - verdsatte
- ✓ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✓ Reindrift beitehage
- ✓ Reindrift flyttleire
- ✓ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift reindriftsanlegg
- ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Utvalgte naturtyper
- ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✓ Vernskog
- ✓ Vindkraft

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	06.05.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løснеområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreducerende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løснеområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

Tegnforklaring

Skog med skredfarebetydning
Skog med skredfarebetydning
S2 - Snøskredfare med skogeffekt
S2 - aktsomhetskart med skogeffekt
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S2 med skogeffekt
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt

Bergrettigheter

Kilde	Direktoratet for mineralforvaltning	Versjon	21.04.2025
-------	-------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Dataene viser områder som er belagt med bergrettigheter (statens mineraler). Datasettet inneholder informasjon om undersøkelses- og utvinningsretter. Det kan være utstedt flere bergrettigheter for samme geografiske område (datasettet har overlappende flater). Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er eier av datasettet. NGU bidrar med tilgjengeliggjøring gjennom WMS-tjeneste og NGUs nedlastingstjeneste. Datasettet inngår i WMS-tjenesten Bergrettigheter.

Tegnforklaring



Objekter

Navn	Rettighetshaver	Rettighetstype	Informasjon
Sagmo 7	NYE SULITJELMA GRUVER AS	UN	0131/2022
Sulitjelma 11	VMS Exploration AS	UN	0244/2020

Kilde	Geovekst	Versjon	29.04.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

Bebyggelse
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Lav	Lauvskog
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Jord- og flomskred, aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensielt skredfareområde
jord og flomskred aktsomhetsområder

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Forvittringsmateriale

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Forvittringsmateriale, ikke inndelt etter mektighet	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	20.12.2022
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mineralressursdataene gir en oversikt over landets forekomster av metaller (malm), industrimineraler og naturstein. Inneholder både areal og punktregistreringer. Dataene er innsamlet over lang tid. Oppdateres fortløpende etter prioriteringer.

Tegnforklaring

Malmprospekt
■ Malmprospekt flate
— Malmprospekt linje
■ Malmprospekt punkt
Malmprovins
■ Malmprovins flate
— Malmprovins linje
■ Malmprovins punkt

Objekter

Forekomstid	Navn	Type	Beskrivelse	Link
18410350000	Sulitjelma provins	-	-	http://aps.ngu.no/pls/oradb/minres_deposit_fakta.Main?p_objid=36417&p_spraak=N
18410360000	Sulitjelma prospekt	Kobber	-	http://aps.ngu.no/pls/oradb/minres_deposit_fakta.Main?p_objid=36433&p_spraak=N

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	06.05.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med innsjø og bebygde områder

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Reindrift reinbeitedistrikt

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	06.05.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

Reinbeitedistrikt
 Reindrift reinbeitedistrikt

Objekter

Distriktskode
WP

Reindrift reinbeiteområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	06.05.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

Reindrift reinbeiteområde
 Reindrift reinbeiteområde

Objekter

Områdekode
W

Skredfaresoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	06.05.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011). Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred. Dersom du får treff på dette datasettet kan du anta at dette vil overstyre resultatene fra andre datasett som omfatter disse temaene. Et treff på type 'Analyseområde' men ingen 'Skredfaresoner' gjør m.a.o at du kan anta området som sjekket og klarert

Tegnforklaring

Skredfaresone
Skredstatistikk-sannsynlighet: 100
Skredstatistikk-sannsynlighet: 1000
Skredstatistikk-sannsynlighet: 5000
Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/nordland/fauske-kommune)	Rapporturl (https://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2022/eksternrapport2022_23.pdf)

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	06.05.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring



Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
7691	Sulitjelma	399	0.526308936341034

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	06.05.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

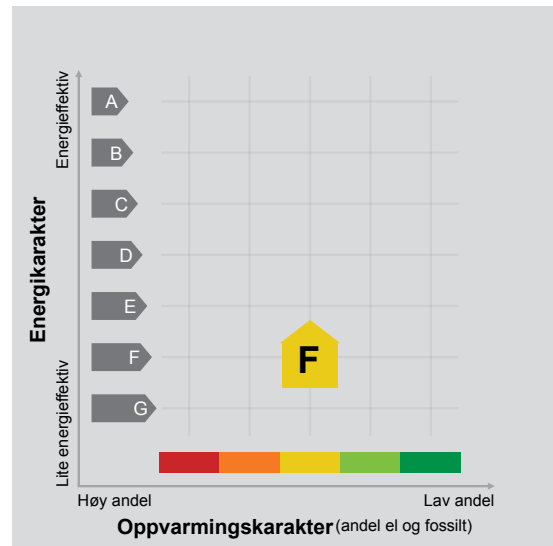


Delfelt vannkraft

Delfelt navn	Kraftverknavn
LANGVATN	Sjønstå

ENERGIATTEST

Adresse	Andreas Qualessgate 5A
Postnummer	8230
Sted	SULITJELMA
Kommunenavn	Fauske
Gårdsnummer	119
Bruksnummer	258
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	188921183
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-133884
Dato	11.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

- **Montering tetningslister**
- **Vask med fulle maskiner**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	189
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmpumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

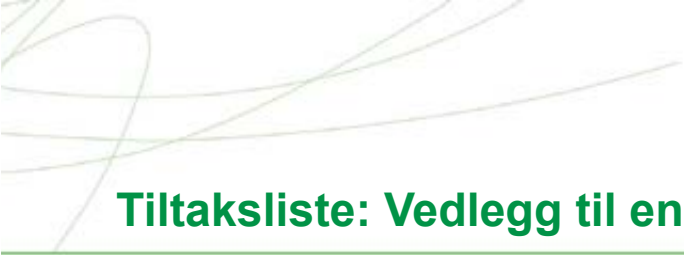
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: 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 8: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: 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 18: 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 persienser om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.



Utskriftsdato: 08.05.2025

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.	1841	Gårdsnr.	119	Bruksnr.	258	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	-----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	91147709	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	188921183	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Andreas Qualesgate 5A, 8230 SULITJELMA

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1. etg	Lukket ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
14.03.2016	Tilsyn	11.09.2018	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 91147709

FORBEHOLD VED UTEVERING 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.

**FAUSKE KOMMUNE**

tlf.:75 60 40 00 faks:75 60 07 02

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Eiendom: Gnr.: 119

Bnr.: 258

Fnr.:

Snr.:

8 Legalpant og andre økonomiske forholdUbetalte gebyr: Nei ☐ Ja ☐ Beløp: kr

Forfall:

Hvilken type gebyr:

Refusjonskrav for kommunal infrastruktur:Nei ☐ Ja ☐ Beløp: krEr nota sendt? Nei ☐ Ja ☐**Kommunal eiendomsskatt:**Nei ☐ Ja ☒ Årlig skatt¹ kr 2004,-I år er skatten² kr. Forfalt, men ikke betalt skatt: kr.**Andre økonomiske krav med legalpant i eiendommen:**Nei ☐ Ja ☐

Dersom ja, hvilket krav, beløp og forfallsdato:

Type gebyr:	Kryss av
Vann	☒
Avløp	☒
Tømming av slamavskiller	☐
Renovasjon	☐
Brannsyn, feiing	☒

Faktisk gebyr	Kr. 16 422,-
---------------	--------------

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

¹ Full skatt

² Blir fylt ut der det av ulike årsaker gjelder redusert promille i forhold til full skatt etter loven



Skatteetaten

Dato
09.05.2025

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: 1841 FAUSKE

Gnr 119 Bnr 258 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Andreas Qualessgate 5A, 8230 SULITJELMA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 458 970 Som sekundærbolig: kr 1 835 878
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 7-0003/25

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel		
Andreas Qualesgate 5A, 8230 Sulitjelma - gnr. 119, bnr. 258 i Fauske-Fuossko kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

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

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

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

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

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i 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 undertegnendes 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.



Utsikt

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NOTATER

[illegible]



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/