

# Asphaugen 5. 8140 Inndyr

notar

VELKOMMEN TIL VAKRE GILDESKÅL



Prisantydning Kr 2 950 000,- Boligtype Frittliggende enebolig  
BRA-i/BRA Total 166/204 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



# Asphaugen 5

Flott og stor eiendom m/eiet tomt på 2967kvm i Asphaugen 5, Inndyr- Fantastisk utsikt utover Sørfjorden og mot Femris

Adresse	Asphaugen 5 8140 INNDYR
Prisantydning	Kr 2 950 000,-
Omkostninger	Kr 76 180,-
Totalpris	Kr 3 026 180,-
BRA-i/BRA Total	166/204 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1977
Soverom	3
Etasje	2

Stor og fin eiendom med flott utsikt. Består av enebolig m/ frittst. garasje. Eiendommen har adresse Asphaugen 5 og ligger ved innløpet til tettstedet Inndyr. Eiet tomt på hele 2967kvm, fordelt på 2 parseller. Boligen er over 2 etasjer og inneholder: Førsteetasje m/ vindfang, hall m/ trapp, kjellerstue, soverom, vaskerom, lagerrom, og 2 boder. Hovedetasje med pen stue/gang m/trapp, kjøkken, bad og 2 soverom. Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Vegger er med tapet, trepanel, malte plater. Innvendige tak har malte plater/ trepanel. Nytt kjøkkengulv og baderomsinnredning 2023. Nytt yttertak 2017. Området har flott utsikt i vestlig retning ut mot Røssøya, Femris og Forstranda. Gode sol og lysforhold. Lite trafikk i området. Kort vei til tettstedets fasiliteter.

## Notar Salten

Grøttingen 13  
8050 TVERLANDET



## Asbjørn Ingebrigtsen

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



# Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	18
Nøkkelinformasjon	19
Plantegning	32
Vedlegg	35

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"**

A green circular graphic with a white border, containing the text 'Salgs- garanti' in white. Below it, in smaller white text, are the phrases 'Ingen salg' and 'Ingen regning'.

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



vindfang og entré



Entré



Kjellerstue



Soverom i sokkeletasjen



Toalettrom og trapp opp til hovedetasjen



Romslig bod



Vaskerom



Gangareal i hovedetasjen



Kjøkken i hovedetasjen



Stuedel i hovedetasjen med flott utsikt



Stuedel i hovedetasjen



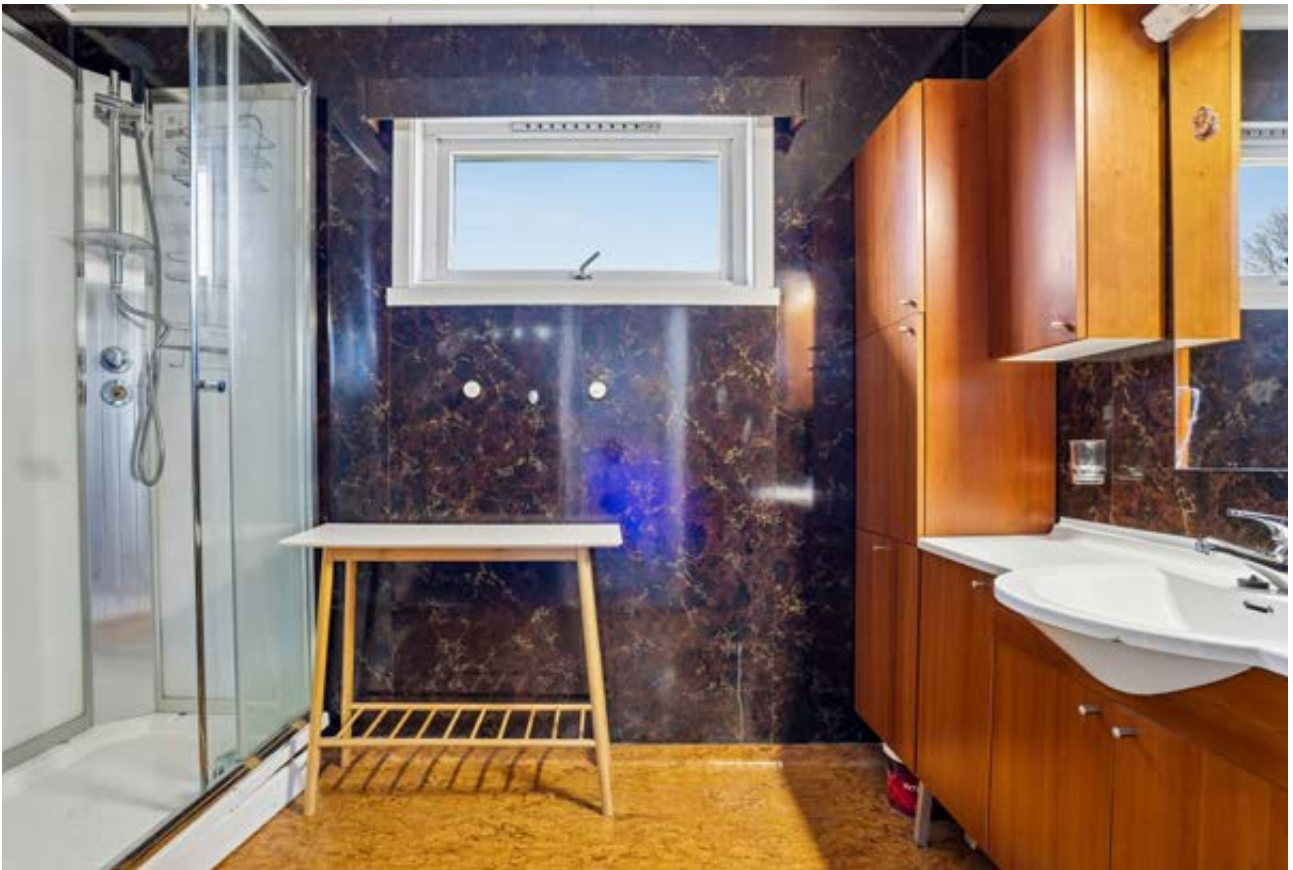
Stuedel i hovedetasjen



Stuedel i hovedetasjen



Terrassedel med utgang fra stuen



Baderommet i hovedetasjen



Soverom i hovedetasjen



Soverom hovedetasjen



Balkong med utgang fra soverom



Fra tomten er det en fantastisk utsikt



Utsikt



Utsikt



Dronebilde av boligen



Fasade med inngangspartiet



Bolig og garasjen



Fasade



Oversiktsbilde

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Asphaugen ved innløpet til tettstedet Inndyr. Området har flott utsikt i vestlig retning ut mot Røssøya, Femris og Forstranda. Gode sol og lysforhold. Lite trafikk i området. Kort vei til tettstedets fasiliteter.

## ADKOMST

Svinger av FV 17 og inn mot Inndyr på FV 838. Følger veien frem til man svinger av til venstre inn Asphaugen) like etter et busstopp). Følger veien 50 meter og deretter svinger man til høyre og følger denne frem til eiendommen som ligger som nest siste bolig på venstre side.

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Asphaugen 5, 8140 INNDYR

### OPPDRAKSNUMMER

7-0022/25

### SELGER

Salten og Lofoten tingrett

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 25, bruksnummer 282, , ideell andel 1/1.  
Gårdsnummer 25, bruksnummer 383, , ideell andel 1/1.  
i Gildeskål kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

### ENERGIKLASSE

D

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.  
Energiattesten er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger som er hentet fra tilstandsrapporten og medhjelper tar derfor forbehold om at energiattesten kan være feil. Ny eier anbefales å utarbeide ny energiattest etter kjøp

### STRØMFORBRUK

Det er ikke mottatt oversikt over strømforbruk. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.  
Arva opplyser at anlegget sist ble kontrollert 11.11.2016. Rapportnr. 117737 er bekreftet utført og det foreligger ingen merknad på anlegget.  
Medhjelper tar forbehold om at det kan være forhold som har intrådt etter forrige kontroll og utbedring. Medhjelper anbefaler ny eier å få utført el kontroll av det elektriske anlegget og eventuelt, for egen regning, få utført utbedringer slik at anlegget vil være i forskriftsmessig stand

## TOMT

Eiet tomt på 2.967 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen med gnr. 25 bnr 282 har en eiet tomt på 1610 kvm. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er fint opparbeidet med plen og beplantning, samt forstøtningsmur mellom plen og asfaltert innkjørsel og parkeringsplass. Støpte betongheller og asfalt inn mot inngangsparti. På denne tomten er bolig og garasjen oppført.

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på følgende: gnr 25 bnr 383 medfølger også i handelen. Lysthus og frittstående platt på denne tomten, med flott utsikt ut over havet i vest. Prosjektet er ikke helt ferdigstilt. Denne tomten er på ca. 1357kvm. Dette er en tomtparsell som ligger på baksiden av boligen og grenser til gnr. 25 bnr 282. Fra denne er det en fantastisk utsikt utover Sørfjorden og over mot Femris.

Gnr. 25 bnr 383 er IKKE en del av tvangssalget. Selv om parsellen ikke inngår i selve tvangssalget, har hjemmelshaver bestemt at den skal følge handelen, da den utgjør en naturlig del og fremhever eiendommens attraktivitet. Dette betyr at gnr. 25 bnr 383, selges sammen med gnr. 25 bnr. 282. Hjemmelshaver har signert erklæring på at gnr. 25 bnr 383, medfølger handelen. Det er utstedt eget skjøte for 25/383 som vil bli sendt inn for tinglysing sammen med tvangssalgskjøtet for 25/282. Totalt er eiendommenes areal på 2967kvm. Kontakt medhjelper om du har spørsmål

### SOLFORHOLD

Gode sol og lysforhold

### TAKST

Tilstandsrapport datert 17.03.2026. utført av Jan Eirik Olsen v/ Fausketakst AS.

### BYGGEÅR

1977

## BYGGEMÅTE

### ENEBOELIG

#### Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige, fra vestlig side.

Nedløp og beslag: Metall takrenner og takbordbeslag, samt heldekkende metallbeslag over gjennomføringer i yttertaket.

Veggkonstruksjon: Bygget er oppført med bindingsverks konstruksjon av tre, fra datidens byggemåte, som er utvendig kledd med bordkledning. Tilfeldige stikktagninger er utført på nedre kledning og områder rundt vindu/ytterdører. Bordkledning har stedvis noe tørkesprekker og værslitasje.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er utført som valmet tak med W-takstoler i tre og undertak av armert plast. Isolert ned mot etasjen.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av nyere dato, og malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør med glass sidefelt og 2 stk. trepanel balkongdør i tre fra byggeåret, samt nyere balkongdør fra stue, med glatt/ malt overflate.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Støpt dekke på terrasse sør side med utgang fra stue. Luftbalkong med utgang fra soverom med glassfiberdekke.

#### Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Bygget har etasjeskiller av trebjelkelag og støpt gulv på grunn i underetasjen. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Ingen vesentlig avvik er registrert.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe som er pusset og

malt, samt vedovn i stue. Sotluke ikke lokalisert.

Rom Under Terreng: I underetasje er det støpt gulv med div belegg. Veggene har plater og betong/mur.

Hulltaking er foretatt og det er påvist forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på vegg i Lagerrom i underetasje. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,7, noe som tilsier fare for muggdannelser.

#### Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1977.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset og malt, samt innvendig kledd med plater.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av betong.

Terrengforhold: Terrengtet rundt bygningen er skrående. Stedvis bedre fall fra grunnmur anbefales. Fall på terreng fra grunnmur skal være ca. 1:50 i en lengde på 3 m. fra grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### TG2

##### Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

##### Veggkonstruksjon

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det kan påregnes vedlikehold eller noe utskifting av kledningsbord.

##### Takkonstruksjon/Loft

Kvist er begrenset kontrollert, pga. vanskelig tilkomst.  
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og generell værslitasje.  
Konsekvens/tiltak: Konstruksjonen må overvåkes jevnlig.

#### Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.  
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Avvik gjelder de eldste vinduene.  
Nye vinduer settes tilstandsgrad 1.  
Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Det må foretas lokal utbedring.

#### Dører

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.  
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.  
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og utettheter.  
Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Tekkingen må skiftes/utbedres. Rekkverkshøyden bør ikke være under 90 cm. Dagens krav er 100 cm.

#### Andre utvendige forhold

TG settes pga. alder og slitasje, samt ikke helt ferdigstilt.  
Konsekvens/tiltak: Ferdigstille prosjektet.

#### Overflater

Overflater er stort sett fra byggeåret, med normal slitasje og mindre skader/riper på enkelte steder.  
Konsekvens/tiltak: Normal vedlikehold og oppgraderinger kan påregnes.

#### Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### Pipe og ildsted

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Fliser framfor ovn er ikke festet.

#### Sotluke må være tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak: Større avstand til brennbart materiale må lages. Fliser fremfor von må festes.

#### Synliggjøre sotluke.

#### Rom Under Terreng

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.  
Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

#### Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Konsekvens/tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

#### Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.  
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### Hoved Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.  
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Vedlikehold/ ny innredning kan ikke utelukkes.

#### Hoved Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Tilstandsgrad settes også på bakgrunn av alder og generell

bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Ingen tiltak er foreløpig nødvendig.

#### Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

#### Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

#### Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

#### Andre installasjoner

Tilstandsgrad settes med bakgrunn av alder og generell slitasje.

Konsekvens/tiltak: Det er usikkert om tank er i bruk, og om den er i orden.

#### Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

#### Grunnmur og fundamenter

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Konstruksjonen må holdes under oppsyn.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

#### TG3

##### Hoved Etasje - Bad - Generell

Det er byggeforskrifter fra før 1997 som legges til grunn for vurderinger og ingen dokumentasjon foreligger.

Badet har belegg på gulv og våtromsplate på vegger fra byggeåret. Rommet er innredet med nyere gulvtoalett og baderomsinnredning, samt dusjkabinett og mekanisk avtrekk med vifte i tak.

Rommet har fungert greit til nå, hvor dusjvann går direkte til sluk via dusjkabinett. Men pga. alder på slukløsning og forventet levetid på overflater og skjulte konstruksjoner, vil våtrommet stå foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav.

Det er derfor ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Sokkel/Underetasje - Vaskerom - Generell

Det er byggeforskrifter fra før 1997 som legges til grunn for vurderinger og ingen dokumentasjon foreligger.

Det er belegg på gulv og malte sponplate på vegger.  
Vaskerom er pr.dd. under oppussing.

Rommet har fungert greit til nå, men pga. alder på slukløsning og forventet levetid på overflater og skjulte konstruksjoner, vil våtrommet stå foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er derfor ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av elektroinstallatør.

Generell kommentar: Løse stikkontakter/ kabelføringer må festes tilstrekkelig av autorisert elektrikerfirma.

Branntekniske forhold

Forstøtningsmurer

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges. Når høydeforskjeller på terreng er over 50 cm bør det etableres rekkverk eller annen sikring mot skade/fall.

Terrengforhold

Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

TGIU

Sokkel/Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våt sone mot yttervegg.

### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen egenerklæring.

### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Eier opplyser følgende:

2017 - Modernisering: Nytt yttertak( Taktekingen er av stål/ aluminiumsplater), nye vindu i kjellerstue og soverom underetasje.

2023 Modernisering: Ny baderomsinnredning, toalett hovedplan, samt ny VVB og nytt gulv på kjøkken

### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Kommuneplanens arealdel 2024-2036. Planbestemmelser og retningslinjer er gjeldende. Vedtatt 24.10.24

Arealformål: Arealbruk: Boligbebyggelse. - Arealbrukstatus: Nåværende. - Områdenavn: B28

For spesifikasjoner, se link: <https://arealplaner.no/gildeskaal1838/arealplaner/116>

Fir å få tilsendt komplett kommunedelplan, kontakt medhjelper

### **OPPVARMING**

Medhjelper opplyser:

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

Salten brann opplyser: Siste tilsyn: 12.01.2015. Siste feiing 11.05.2018

Avvik: Røykløp - Plassering: -. Type avvik: Skorsteinens avstand til brennbar materiale er for liten

Det påhviler nye eier ansvar for å bringe branntekniske forhold i forskriftsmessig stand.

### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Ingen kjennskap til forhold knyttet til tv og internetttilgang

## **PARKERINGSFORHOLD**

Parkering på gårdsplassen eller i garasjen

## **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei opp til privat avkjørsel. 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.

## **BEBYGGELSE**

Området er bebygget med frittliggende boliger

## **BARNEHAGE/SKOLE/FRITID**

Barnehager

Inndyr barnehage (1-5 år) 39 barn. 2 km

Skoler

Inndyr skole (1-10 kl.) 84 elever, 8 klasser 1.9 km – Meløy videregående skole Avdeling Inndyr 37 elever, 3 klasser 2.2 km

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

Friluftsliv i Gildeskål hentet fra Fra Gildeskål kommune sin hjemmeside:

Gildeskål kommune kan by på en variert og vakker natur som spenner fra hav til fjell. Fugløya og fjellet Sandhornet er kjente profiler; Sandviksanden og Storviksanden byr på lange, hvite sandstrender. Kommunen har etter hvert fått flere verneområder med ulike kvaliteter: sjeldne og rødlista planter som flueblomst og marisko, skogvern, havstrand og lundekoloni. Velkommen på tur i Gildeskål.

55 Forførende friluftsmål er spesielt utvalgte, attraktive turmål i samtlige kommuner i Salten. Fra Gildeskål er følgende turer en del av 55 forførende friluftsmål: Høgfjellsknubben, Jorbrua, Langsanden, Finneskua og Sandhornet.

Geologi er stikkordet for Láhko nasjonalpark. Vannet har formet landskapet ved å løse opp kalkspatmarmor. Dette er grunnen til at vi overalt i nasjonalparken finner grotter,

sprekker, gater, jordbruer og blinde daler. Kalken i berggrunnen gir grunnlaget for et unikt biologisk mangfold. Nasjonalparken grenser mot Saltfjellet-Svartisen nasjonalpark og Langvassdalen-Ruffedalen naturreservat. Den er dermed en del av ett av de største vernede områdene i Norge. Parken har mange spesielle økosystemer, for eksempel kalksjøer. Kalkspatmarmor er dominerende bergart i nasjonalparken og preger landskapet og floraen.

Besøk hjemmesiden til Gildeskål kommune som er innholdsrik og gir deg god informasjon om kommunen. [www.gildeskalkommune.no](http://www.gildeskalkommune.no)

## **SKOLEKRETS**

Gildeskål

## **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Bussholdeplass – Kvithammerlia ca. 3 min gange fra boligen

Det går hurtigbåt mellom Bodø og Gildeskål( Inndyr). Rute 18 - 445

Se hjemmeside for ruteoversikt: <https://www.reisnordland.no/rutetabeller-hurtigbåt> (velg Midtre Nordland og klikk på Bodø – Gidelsål)

## **ADGANG TIL UMLEIE**

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

## **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Søknad om byggetillatelse datert den 13.07.1977, er mottatt fra Gildeskål kommune. Ferdigattest datert 25.08.1978 er mottatt fra Gildeskål kommune

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på følgende Det er mottatt tegninger og disse stemmer ikke overens med dagens bruk Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.

Disponibelt rom i underetasjen som i dag benyttes kjellerstue- Medhjelper kjenner ikke til om dette er omsøkt.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen, men følgende er oppgitt i matrikelopplysninger som er mottatt fra Gildeskål kommune:

Rammetillatelse: Igangsettingstillatelse: 01.02.1984. Tatt i bruk: 06.08.1984- Medhjelper opplyser følgende: 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 lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

#### **FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT**

25.08.1978.

#### **RADONMÅLING**

Det foreligger ikke 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**

Enebolig i 2 etasjer

Første etasjen inneholder: Vindfang, hall m/trapp, kjellerstue, soverom, vaskerom, lagerrom, og 2 boder

Hovedetasjen inneholder: Åpen stue / gang m/trapp, kjøkken, bad og 2 soverom

2017 - Modernisering: Nytt yttertak( Taktekingen er av stål/ aluminiumsplater), nye vindu i kjellerstue og soverom underetasje.

2023 Modernisering: Ny baderomsinnredning, toalett hovedplan, samt ny VVB og nytt gulv på kjøkken

#### **STANDARD**

Enebolig over 2 etasjer som er oppført 1977. Frittstående garasje med antatt oppføringsår 1984.

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og strier. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Inngangsparti/hoveddør er overbygget med terrasse.

Vindfang er med belegg på gulvet, trepanel på vegger.

Entrè som er med belegg på gulvet og trepanel på vegger.

Kjellerstue med teppe lagt på gulvet og malte vegger/ trepanel. Trepanel i tak

Soverom som er med belegg på gulv, malte vegger og trepanel i tak

Wc- rom ved trapperom og ved siden av boden som har belegg på gulvet og malte veggflater. Wc. Vaskeservant montert på vegg. Skap m/speil på vegg

Bod med belegg på gulvet og malte vegger. Diverse hyller

Stor bod med belegg på gulvet, malte vegger og trepanel i taket. Det er montert en parafintank i denne boden. Fra dette rommet er det inngang til vaskerommet.

Vaskerommet har belegg på gulv og malte sponplate på vegger. Vaskerom er pr.dd. under oppussing og det må påregnes kostnader til ferdigstillinger , foreløpig ikke i bruk som vaskerom. Montert et boblebadekar som ikke er tilkoblet og medhjelper gjør oppmerksom på at tilstand er ukjent. Altandør som fører ut til gårdsplassen.

Tretrapp fra førsteetasjen opp til hovedetasjen hvor man kommer til en mellomgang som fører til bad og 2 soverom til venstre og til stuen not høyre. Det er montert varmpumpe på vegg i trappeoppgang, tilstand ukjent.

Soverom med laminat på gulvet, malte vegger og plater i taket

Soverom med belegg på gulvet, malte vegger og plater i tak. Fra dette soverommet er det utgang til altan som også danner et overbygget over inngangsparti. Altanen strekker seg fra kjøkkendelen og til soverommet og er på ca. 12 kvm.

Badet har belegg på gulv og våtromsplate på vegger fra byggeåret. Rommet er innredet med nyere gulvtoalett og baderomsinnredning, samt dusjkabinett og mekanisk avtrekk med vifte i tak.

Stor stue som har parkett på gulvet og malte vegger. Hvite takplater. Elementpipe som er pusset og malt, samt vedovn i stue- avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og fliser framfor ovn er ikke festet.. Montert varmpumpe, type Panasonic i 2008. Denne er ikke funksjonstestet. i stuen er det utgang til overbygget terrasse på ca. 14 kvm. med trappeadkomst ned til plen/ tomteområdet.

Kjøkkenet har laminat på gulvet, malte vegger og hvite

takplater. Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og har malte fronter, laminat benkeplate og oppvaskumme med heldekkende beslag. Mellom benk og overskap er det monter fliser. Innredningen er stedvis slitt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkeninnredning er slitt.

Eier opplyser følgende:

2017 - Modernisering: Nytt yttertak( Taktekkingen er av stål/ aluminiumsplater), nye vindu i kjellerstue og soverom underetasje.

2023 Modernisering: Ny baderomsinnredning, toalett hovedplan, samt ny VVB og nytt gulv på kjøkken

Boligen fremstår med noe slitasje både på utvendige og innvendige flater og det må påregnes kostnader til oppgradering og oppussing

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber. Innvendig stoppekran er lokalisert i på vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Stakeluke lokalisert i kjeller. Lufting av anlegget er ikke lokalisert og det er usikker på hvor, og hvordan dette er utført. Det er ikke opplyst om problemer med anlegget. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmpumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og oppgitt å være fra 2010. El. fordelingsskap montert på vegg i underetasjen. Skapet har skrusikringer fra byggeåret og nyere måleravleser. Boligen har delvis skjult -og åpen ledningsnett. Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat. Medhjelper har ikke kjennskap til tilstand på parafintank og kjenner heller ikke til om det er nedgravd oljetank ute.

Garasjen er antatt oppført i 1984. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

#### **HVITEVARER**

Løse hvitevarer som står i boligen ved overtakelse, medfølger salget

#### **INNBO OG LØSØRE**

Det gjøres oppmerksom på at alt av innbo og løsøre som står i boligen ved overtakelse, medfølger handelen. Alt som står i garasjen ved overtakelse, medfølger handelen. Det

samme gjelder det som måtte være på tomten. Ny eier/ kjøper må, for egen regning, selv stå for rydding og eventuelt deponering av avfall. 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.

#### AREALER

BRA - i: 166 m<sup>2</sup>

BRA - e: 38 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 204 m<sup>2</sup>

#### ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 81 m<sup>2</sup> Vindfang, hall m/trapp, kjellerstue, soverom, vaskerom, lagerrom, bod, bod 2

1. etasje

BRA-i: 85 m<sup>2</sup> Åpen stue / gang m/trapp, kjøkken, bad, soverom, soverom 2

#### GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 m<sup>2</sup> Garasje

#### BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Boligen. Arealer er oppmålt med laser avstandsmåler

Byggetegninger Kommentar: Det foreligger ikke tegninger

Brannceller. Er det påvist synlige tegn på avvik i

branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Svar: Nei

Nyere håndverkstjenester. Er det ifølge eier utført

håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Svar: Nei

Krav for rom til varig opphold. Er det påvist avvik i forhold til

rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Svar: Nei

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

#### ØKONOMI

##### PRISANTYDNING

Kr. 2 950 000,-

##### VERDITAKST

Kr 2 950 000,-

##### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 21 097,- pr år 2026

##### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Gildeskål kommune opplyser følgende: Branntilsyn og feiing kr. 399,- pr. år. Eiendomsskatt kr. 4.285,-. pr. år.

Abonnementsgebyr vann kr. 2.226,-. pr. år. Forbruksgebyr vann kr. 4.464,-. pr. år. Abonnementsgebyr avløp kr. 868,- pr. år. Forbruksgebyr avløp kr. 4.860,- pr. år. Eiendommen er fra IRIS oppgitt til ikke bebodd og IRIS opplyser at minstegebyr for renovasjon er på kr. 3.995,-. pr. år, som også er lagt inn i totalbeløpet på kommunale avgifter. Ny kjøper må selv kontakte IRIS for å inngå avtale om renovasjon. Medhjelper tar forbehold om at det kan tilkomme kommunale gebyrer for gnr. 25 bnr 383, ta kontakt med Gildeskål kommune

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 4 285,- pr 2026

## INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er medregnet i totalsummen for kommunale avgifter

## INFO VANNAVGIFT

Er inkludert i totalbeløpet som er oppgitt på kommunale avgifter

## FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 400 543,- som primærbolig for 2024

## FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 602 173,- som sekundærbolig for 2024

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Medhjelper gjør oppmerksom på følgende: Inntatte formuesverdier (ligningsverdi) er mottatt fra skatteetaten og gjelder for 2024. Disse kan være endret pr. 2026- se tekst nedenfor

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

For mer informasjon se [skatteetaten.no/person/](https://skatteetaten.no/person/)

## OMKOSTNINGER

kr. 2 950 000,- (Prisantydning)

kr. 73 750,- (Dokumentavgift gnr. 25 bnr 282)

kr. 250,- (Dokumentavgift gnr. 25 bnr 383)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte gnr. 25 bnr 282)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte gnr. 25 bnr 383)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.) gnr. 25 bnr 282)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.) gnr. 25 bnr 383)

kr. 76 180,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 026 180,- (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, iht. rettskraftig stadfestkjennelse. Medhjelper kan fastsette dato for innbetaling av kjøpesum med omkostninger, etter at det foreligger rettskraftig stadfestkjennelse. Ved anke over stadfestelsen, kan det være mulighet for senere overtagelse jf. tvfbl. §11-27, mot et rentekrav på 6%. Kjøpers betaling er en betingelse for overtakelse av boligen og en flytteplikt for saksøkte, ref. Tvfbl. §11-31. Ved forsinket oppgjør fra kjøpers side, må kjøper betale forsinkelsesrente fra oppgjørsdato til faktisk betaling skjer, ref. Tvfbl. §11-32. Kontakt medhjelper for ytterligere informasjon.

## SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1838/25/282:

02.07.1976 - Dokumentnr: 4476 - Bestemmelse om gjerde

02.07.1976 - Dokumentnr: 4475 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1838 Gnr:25 Bnr:3

02.07.1976 - Dokumentnr: 4476 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:1838 Gnr:25 Bnr:3  
Rettighet hefter i: Knr:1838 Gnr:25 Bnr:597  
Rettighet hefter i: Knr:1838 Gnr:25 Bnr:614  
Rettighet hefter i: Knr:1838 Gnr:25 Bnr:615  
Rettighet hefter i: Knr:1838 Gnr:25 Bnr:616  
Rettighet hefter i: Knr:1838 Gnr:25 Bnr:617  
Rettighet hefter i: Knr:1838 Gnr:25 Bnr:618  
Rettighet hefter i: Knr:1838 Gnr:25 Bnr:619  
Rettighet hefter i: Knr:1838 Gnr:25 Bnr:620  
Rettighet hefter i: Knr:1838 Gnr:25 Bnr:621  
Rettighet hefter i: Knr:1838 Gnr:25 Bnr:622  
Rettighet hefter i: Knr:1838 Gnr:25 Bnr:629  
Rettighet hefter i: Knr:1838 Gnr:25 Bnr:631  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Gjelder denne registerenheten med flere

## GRUNNBOKSDATO

12.03.2026

## FORSIKRINGSSKAP

Ikke kjent

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

Plantegninger:

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

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på at det utstedes tvangssalgskjøte for gnr. 25 bnr. 282 og et ordinært kjøte for gnr. 25 bnr. 383

Se nærmere beskrivelse under punktet: Beskrivelse av tomt.  
Ta kontakt med medhjelper om du har spørsmål

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 kjøtet for tinglysning, plikter budgiver å ta forbehold som lyder følgende i sitt bud:

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

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

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysning av kjøte 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

10.04.2026

## **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 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 tvangssalg ved medhjelperens regler.

## **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

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

## **SENTRALE LOVER**

Forhold til avhendingsloven mot tvangssalg ved medhjelperens regler:  
Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt. Det er tvangssalg ved medhjelperens 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. Tvangssalg ved medhjelperens regler bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller: eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om

vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom Namsretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan Namsretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel betale summen. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budregler for tvangssalg:

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

## **KONSESJON**

Eiendommen med gnr. 25 bnr. 383, som er en ubebygget tomt, utløser krav om egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

## HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

## BUDGIVNING

Budregler for tvangssalg:

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

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

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

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

# Plantegning



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

**EFIT**

# Plantegning



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



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

## ASPHAUGEN 5


Tilstandsrapport  
Nabolagsprofil  
Tegninger bolig  
Ferdigattest bolig  
Matrikelopplysninger 25-282  
Kart 25-282  
Matrikelopplysning 25- 383  
Bestemmelse om adkomstrett 1977  
Informasjon fra IRIS  
Kommunale gebyrer 25-282  
Formuesverdi  
Informasjon fra Salten brann  
Områdeanalyse  
Energiattest  
Budskjema tvangssalg  
Orientering til kjøpere om tvangssalg  
ved medhjelper

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Asphaugen 5 , 8140 INNDYR

 GILDESKÅL kommune

 gnr. 25,25, bnr. 282,383, snr. 0,0

## Markedsverdi

**2 950 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m<sup>2</sup> BRA-i: 166 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 27.06.2025

Oppdragsnr.: 20327-1277

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: NT4131

Autorisert foretak: Fausketakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Eirik Olsen



**FauskeTakst AS**  
Takstmann Jan Eirik Olsen  
[www.fausketakst.no](http://www.fausketakst.no)

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## FauskeTakst AS

FauskeTakst AS er et veletablert takstforetak med kontor i Trivselsveien 98, Venset i Fauske kommune. Selskapet ledes av Jan Eirik Olsen, som har vært autorisert takstmann siden 2012 og innehar over 25 års erfaring fra byggebransjen.

Jeg tilbyr profesjonelle tjenester innen teknisk vurdering og verdsettelse av eiendom, herunder:

Tilstandsrapport og verditaksering av bolig og fritidseiendom, Verditaksering av tomt, Skade- og naturskadetaksering, samt Uavhengig kontroll og byggelånsoppfølging.

FauskeTakst AS er tilsluttet Norsk Takst, landets ledende bransjeorganisasjon for takstforetak. Dette sikrer våre oppdragsgivere tjenester utført i samsvar med strenge krav til uavhengighet, etterutdanning, forsikringsordninger og moderne dataverktøy.

Vi utfører oppdrag i hele Salten-regionen, inkludert kommunene:

- Fauske, Bodø, Saltdal, Sørfold, Beiarn, Gildeskål, Meløy, Steigen og Hamarøy.



Rapportansvarlig

*Jan Eirik Olsen*

Jan Eirik Olsen

post@fausketakst.no

977 26 314



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

-  Ingen umiddelbare kostnader
-  Tiltak under kr 10 000
-  Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
-  Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
-  Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
-  Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen har stor og fint opparbeidet tomt, og består av enebolig i 2 etasjer og frittstående garasje. Overflater og utstyr er for det meste fra byggeåret, og har alminnelig slitasje. En del oppussing må forventes. Kosmetiske feil og mangler, kommenteres normalt ikke.

## Enebolig - Byggeår: 1977

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige, fra vestlig side.

Metall takrenner og takbordbeslag, samt heldekkende metallbeslag over gjennomføringer i yttertaket.

Bygget er oppført med bindingsverks konstruksjon av tre, fra datidens byggemåte, som er utvendig kledd med bordkledning. Tilfeldige stikktagninger er utført på nedre kledning og områder rundt vindu/ytterdører. Bordkledning har stedvis noe tørkesprekker og værslitasje.

Takkonstruksjonen er utført som valmet tak med W-takstoler i tre og undertak av armert plast. Isolert ned mot etasjen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av nyere dato, og malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret.

Bygningen har teak hovedytterdør med glass sidefelt og 2 stk. trepanel balkongdør i tre fra byggeåret, samt nyere balkongdør fra stue, med glatt/ malt overflate.

Støpt dekke på terrasse sør side med utgang fra stue. Luftebalkong med utgang fra soverom med glassfiberdekke.

Lysthus og frittstående platt på tomten, med flott utsikt ut over havet i vest. Prosjektet er ikke helt ferdigstilt.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Nytt gulv i kjøkken fra 2023. Ellers er overflater fra byggeårene, og har varierende slitasje og standard. Noe oppussing/vedlikehold må forventes.

Bygget har etasjeskiller av trebjelkelag og støpt gulv på grunn i underetasjen. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjvhet i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Ingen vesentlig avvik er registrert.

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

Bygget ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert fra 'usikker' til 'moderat til lav' aktsomhetsgrad.

Boligen har elementpipe som er pusset og malt, samt vedovn i stue. Sotluke ikke lokalisert.

I underetasje er det støpt gulv med div belegg. Veggene har plater og betong/mur.

Hulltaking er foretatt og det er påvist forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på vegg i Lagerrom i underetasje. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,7, noe som tilsier fare for muggdannelser.

Furu tretrapp mellom etasjene.

Innvendig har boligen glatte dører og profildører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Det er byggeforskrifter fra før 1997 som legges til grunn for vurderinger og ingen dokumentasjon foreligger.

Badet har belegg på gulv og våtromsplate på vegger fra byggeåret. Rommet er innredet med nyere gulvtoalett og baderomsinnredning, samt dusjkabinett og mekanisk avtrekk med vifte i tak.

Rommet har fungert greit til nå, hvor dusjvann går direkte til sluk via dusjkabinett. Men pga. alder på slukløsning og forventet levetid på overflater og skjulte konstruksjoner, vil våtrommet stå foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er derfor ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg bak baderomsinnredning. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,8.

#### Vaskerom

Det er byggeforskrifter fra før 1997 som legges til grunn for vurderinger og ingen dokumentasjon foreligger.

Det er belegg på gulv og malte sponplate på vegger. Vaskerom er pr.dd. under oppussing.

Rommet har fungert greit til nå, men pga. alder på slukløsning og forventet levetid på overflater og skjulte konstruksjoner, vil våtrommet stå foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav.

Det er derfor ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilgjengende konstruksjoner. Våt sone mot yttervegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredningen er fra bytteåret og har malte fronter, laminat benkeplate og oppvaskumme med heldekkende beslag. Mellom benk og overskap er det monter fliser.

Innredningen er stedvis slitt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Innvendig stoppekran er lokalisert i på vaskerom.

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke lokalisert i kjeller. Lufting av anlegget er ikke lokalisert og det er usikker på hvor, og hvordan dette er utført. Det er ikke opplyst om problemer med anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

El. fordelingskap montert på vegg i underetasjen. Skapet har skrusikringer fra byggeåret og nyere måleravleser. Boligen har delvis skjult -og åpen ledningsnett.

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 1977. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset og malt, samt innvendig kledd med plater.

Forstøtningsmurer er av betong.

Terrenget rundt bygningen er skrående. Stedvis bedre fall fra grunnmur anbefales. Fall på terreng fra grunnmur skal være ca. 1:50 i en lengde på 3 m. fra grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	204 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	166 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 950 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 150 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

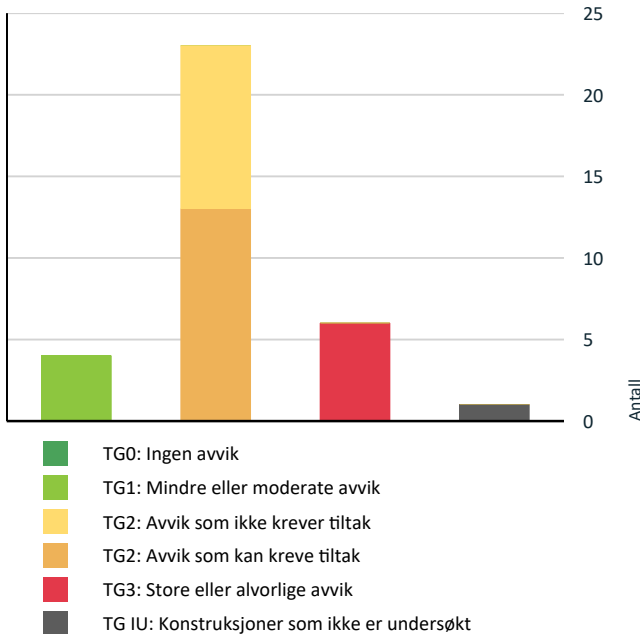
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

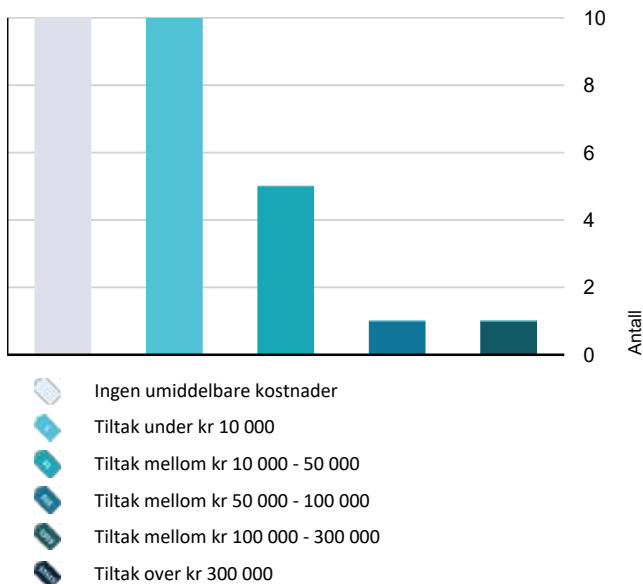
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

El. fordelingsskap montert på vegg i underetasjen. Skapet har skrusikringer fra byggeåret og nyere måleravleser. Boligen har delvis skjult -og åpen ledningsnett.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Boligen er ikke 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.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

##### Tomteforhold > Forstøtningmurer [Gå til side](#)

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningmuren(e) ut ifra dagens krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

##### Våtrom > Hoved Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**


##### Våtrom > Sokkel/Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > Sokkel/Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.  
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.  
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Avvik gjelder de eldste vinduene.  
Nye vinduer settes tilstandsgrad 1.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og utettheter.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

Det er avvik:  
TG settes pga. alder og slitasje, samt ikke helt ferdigstilt

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

Det er avvik:  
Overflater er stort sett fra byggeåret, med normal slitasje og mindre skader/riper på enkelte steder.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Fliser framfor ovn er ikke festet.

Sotluke må være tilgjengelig.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**


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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

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

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.  
Grunnmuren har sprekkdannelser.


 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Kjøkken > Hoved Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**


## AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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


Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

# Sammendrag av boligens tilstand


## **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

-  **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.


## **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

-  **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Kvist er begrenset kontrollert, pga. vanskelig tilkomst.  
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og generell værslitasje.


## **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.


## **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.


## **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

-  **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.


## **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

-  **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Tilstandsgrad settes med bakgrunn av alder og generell slitasje.


## **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

## **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

-  **Kjøkken > Hoved Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Tilstandsgrad settes også på bakgrunn av alder og generell bruksslitasje.

## **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1977

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

Boligen var møblert/overfylt ved befaring

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er varierende vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

2017	Modernisering	Nytt yttertak, nye vindu i kjellerstue og soverom underetasje.
2023	Modernisering	Ny baderomsinnredning, toalett hovedplan, samt ny VVB og nytt gulv på kjøkken.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige, fra vestlig side.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Eier



Yttertak



Yttert

### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Metall takrenner og takbordbeslag, samt heldekkende metallbeslag over gjennomføringer i yttertaket.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

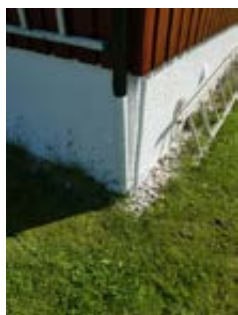
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Heldekkende beslag over gjennomføring



Stigetrinn og Heldekkende beslag over gjennomføring



Nedløp til drenering



Metall takrenne og beslag

## TG2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Bygget er oppført med bindingsverks konstruksjon av tre, fra datidens byggemåte, som er utvendig kledd med bordkledning. Tilfeldige stikktakninger er utført på nedre kledning og områder rundt vindu/ytterdører. Bordkledning har stedvis noe tørkesprekker og værslitasje.

### Vurdering av avvik:

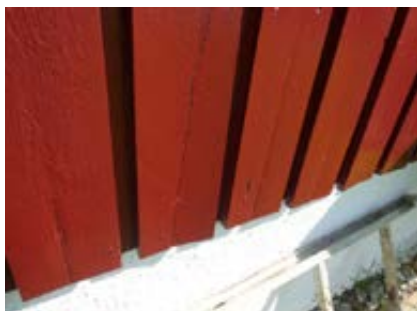
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det kan påregnes vedlikehold eller noe utskifting av kledningsbord.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Stedvis sprekk i kledning

# Tilstandsrapport

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som valmet tak med W-takstoler i tre og undertak av armert plast. Isolert ned mot etasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kvist er begrenset kontrollert, pga. vanskelig tilkomst.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og generell værslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen må overvåkes jevnlig

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av nyere dato, og malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Avvik gjelder de eldste vinduene.

Nye vinduer settes tilstandsgrad 1.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

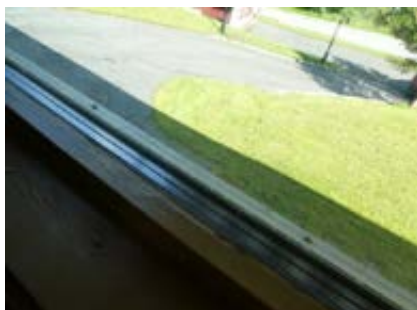
# Tilstandsrapport



Stedvis slitasje på utvendig karm



Stedvis slitasje på utvendig karm



Kondensering på enkelte vindu

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør med glass sidefelt og 2 stk. trepanel balkongdør i tre fra byggeåret, samt nyere balkongdør fra stue, med glatt/ malt overflate.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Ytterdør fra soverom er slitt og mangler dørtrykker



Ytterdør fra stue av nyere dato.



Teak hovedytterdør og terrassedør ut fra vaskerom

## **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Støpt dekke på terrasse sør side med utgang fra stue.  
Luftbalkong med utgang fra soverom med glassfiberdekke.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og utettheter.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Rekkverkshøyden bør ikke være under 90 cm. Dagens krav er 100 cm.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Glassfiberdekke på luftebalkong fra byggeår



Utskifting/vedlikehold må forventes



Støpt dekke på overbygget terrasse

## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Lysthus og frittstående platt på tomten, med flott utsikt ut over havet i vest. Prosjektet er ikke helt ferdigstilt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes pga. alder og slitasje, samt ikke helt ferdigstilt

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstille prosjektet



Lysthus og frittstående platt på tomten

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

# Tilstandsrapport

Nytt gulv i kjøkken fra 2023.

Ellers er overflater fra byggeårene, og har varierende slitasje og standard. Noe oppussing/vedlikehold må forventes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

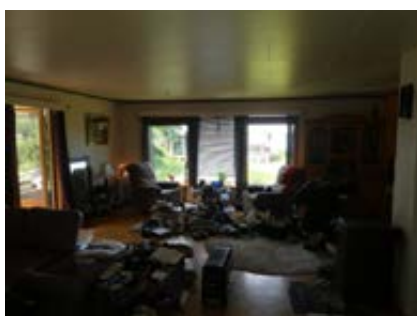
Overflater er stort sett fra byggeåret, med normal slitasje og mindre skader/riper på enkelte steder.

#### Konsekvens/tiltak

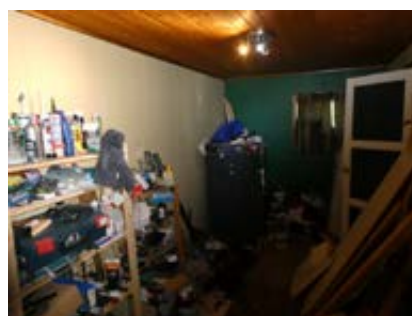
- Tiltak:

Normal vedlikehold og oppgraderinger kan påregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



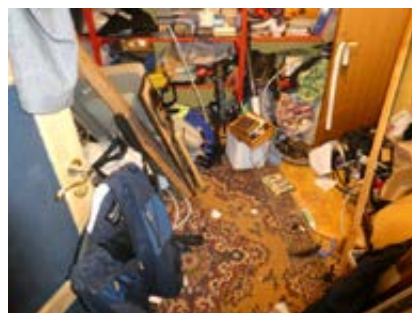
Stue var overfylt av innbo og løsøre



Bodvar overfylt av innbo og løsøre



Kjellerstue var overfylt av innbo og løsøre



Bod var overfylt av innbo og løsøre

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Bygget har etasjeskiller av trebjelkelag og støpt gulv på grunn i underetasjen. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Ingen vesentlig avvik er registrert.

## TG 2 Radon

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert fra 'usikker' til 'moderat til lav' aktsomhetsgrad.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe som er pusset og malt, samt vedovn i stue. Sotluke ikke lokalisert.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Fliser framfor ovn er ikke festet.

Sotluke må være tilgjengelig.

### Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Fliser fremfor von må festes.

Synliggjøre sotluke.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Fliser må festes



Pipe på kvist ikke nærmere kontrollert pga. vanskelig tilkomst.



Pipevange i underetasjen

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

I underetasje er det støpt gulv med div belegg. Veggene har plater og betong/mur.

Hulltaking er foretatt og det er påvist forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på vegg i Lagerrom i underetasje. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,7, noe som tilsier fare for muggdannelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Hulltaking utforet vegg under terreng

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Furu tretrapp mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte dører og profildører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## VÅTROM

### HOVED ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Det er byggeforskrifter fra før 1997 som legges til grunn for vurderinger og ingen dokumentasjon foreligger.

Badet har belegg på gulv og våtromsplate på vegger fra byggeåret. Rommet er innredet med nyere gulvtoalett og baderomsinnredning, samt dusjkabinett og mekanisk avtrekk med vifte i tak.

Rommet har fungert greit til nå, hvor dusjvann går direkte til sluk via dusjkabinett. Men pga. alder på slukløsning og forventet levetid på overflater og skjulte konstruksjoner, vil våtrommet stå foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er derfor ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Bad



Bad

## HOVED ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg bak baderomsinnredning. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,8 .



Fuktmåling badevegg

## SOKKEL/UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Det er byggeforskrifter fra før 1997 som legges til grunn for vurderinger og ingen dokumentasjon foreligger.

Det er belegg på gulv og malte sponplate på vegger. Vaskerom er pr.dd. under oppussing.

Rommet har fungert greit til nå, men pga. alder på slukløsning og forventet levetid på overflater og skjulte konstruksjoner, vil våtrommet stå foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav.

Det er derfor ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Vaskerom, foreløpig ikke i bruk til formålet.



Vaskerom, foreløpig ikke i bruk til formålet.

## SOKKEL/UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våt sone mot yttervegg.

## KJØKKEN

### HOVED ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredningen er fra bytteåret og har malte fronter, laminat benkeplate og oppvaskumme med heldekkende beslag. Mellom benk og overskap er det monter fliser.

Innredningen er slitt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Vedlikehold/ ny innredning kan ikke utelukkes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning



Kjøkkeninnredning



Skade/ slitt benkeplate



Kontroll i skap. Skapdør er defekt

## HOVED ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad settes også på bakgrunn av alder og generell bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er foreløpig nødvendig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Innvendig stoppekran er lokalisert i på vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Vannrør

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke lokalisert i kjeller.

Lufting av anlegget er ikke lokalisert og det er usikker på hvor, og hvordan dette er utført. Det er ikke opplyst om problemer med anlegget.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Plast avløp med stakeluke.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



## TG 2 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Parafintank

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad settes med bakgrunn av alder og generell slitasje.

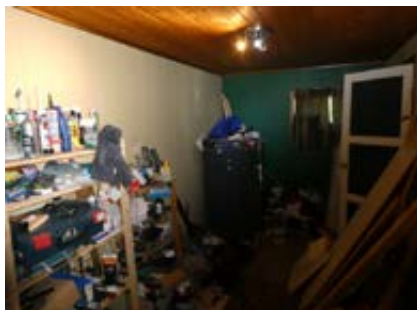
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er usikkert om tank er i bruk, og om den er i orden.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Parafintank montert i sokkeletasjen

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

El. fordelingskap montert på vegg i underetasjen. Skapet har skrusikringer fra byggeåret og nyere måleravleser. Boligen har delvis skjult -og åpen ledningsnett.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1977**

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

**Nei**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Ja**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget bør kontrolleres av elektroinstallatør.

## Generell kommentar

Løse stikkontakter/ kabelføringer må festes tilstrekkelig av autorisert elektrikerfirma.

## Kostnadsestimat: Under 10 000



Fordelingskap



60 A Hovedsikting i eget skap



## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

### Beskrivelse

Boligen er ikke 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

# Tilstandsrapport

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Det må etableres røykvarsler og brannslukningsutstyr i begge etasjer

## TOMTEFORHOLD

### **TG 2** Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### **Beskrivelse**

Dreneringen er fra 1977.

#### **Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### **TG 2** Grunnmur og fundamenter

#### **Beskrivelse**

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset og malt, samt innvendig kledd med plater.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.

Konstruksjonen må holdes under oppsyn.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Det er sprekk på innvendig mur i bod sør side



prekk innvendig mur

## Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Når høydeforskjeller på terreng er over 50 cm bør det etableres rekkverk eller annen sikring mot skade/fall.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Forstøtningsmur med skjevheter



## Terrengforhold

### Beskrivelse

Terreng rundt bygningen er skrående. Stedvis bedre fall fra grunnmur anbefales. Fall på terreng fra grunnmur skal være ca. 1:50 i en lengde på 3 m. fra grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Stedvis fall inn mot grunnmur på øvre side

## **TG 2** Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1984

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygget er ikke ytterligere beskrevet.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Tilbygg / modernisering

2017    Modernisering    Nytt tak

## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

166 m<sup>2</sup>/166 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Stue m/trapp, Kjøkken, Bad, 3 Soverom, Vindfang, Hall m/trapp, Kjellerstue, Vaskerom, Lagerrom, 2 Bod

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 38 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 950 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 4 150 000

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

**2 950 000**

### Konklusjon markedsverdi

**2 950 000**

### Markedsvurdering

Markedsvurderingen er en helhetlig vurdering av boligens standard, beliggenhet, opparbeidelseskostnader og attraktivitet. Med bakgrunn i dette, samt gjennomsnittspriser fra eiendomsverdi, settes markedsverdi som angitt.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Skeineshaugen 29 ,8140 INNDYR 147 m <sup>2</sup> 1998 4 sov	03-11-2021	3 400 000	<b>4 700 000</b>		4 700 000	<b>31 973</b>
2 Inndyrveien 96 ,8140 INNDYR 196 m <sup>2</sup> 2017 3 sov	27-07-2023	4 300 000	<b>3 950 000</b>		3 950 000	<b>20 153</b>
3 Inndyrveien 63 ,8140 INNDYR 127 m <sup>2</sup> 1950 4 sov	07-02-2024	2 180 000	<b>2 250 000</b>		2 250 000	<b>17 717</b>
4 Asphaugen 15 ,8140 INNDYR 125 m <sup>2</sup> 1963 2 sov	25-05-2023	2 800 000	<b>2 200 000</b>		2 200 000	<b>17 600</b>
5 Karivika 3 ,8140 INNDYR 130 m <sup>2</sup> 1964 4 sov	10-08-2023	2 550 000	<b>2 250 000</b>		2 250 000	<b>17 308</b>
6 Øya 40 ,8140 INNDYR 190 m <sup>2</sup> 1920 7 sov	14-09-2023	3 350 000	<b>2 800 000</b>		2 800 000	<b>14 737</b>
7 Inndyrveien 60 ,8140 INNDYR 222 m <sup>2</sup> 1956 4 sov	12-08-2024	3 180 000	<b>3 150 000</b>		3 150 000	<b>14 189</b>
8 Vannsletta 10 ,8140 INNDYR 199 m <sup>2</sup> 1970 4 sov	28-07-2024	2 350 000	<b>2 400 000</b>		2 400 000	<b>12 060</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter og renovasjon. Stipulert sum.	Kr.	15 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>15 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 450 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>350 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 800 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>350 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 150 000</b>
--	------------	------------------

# 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

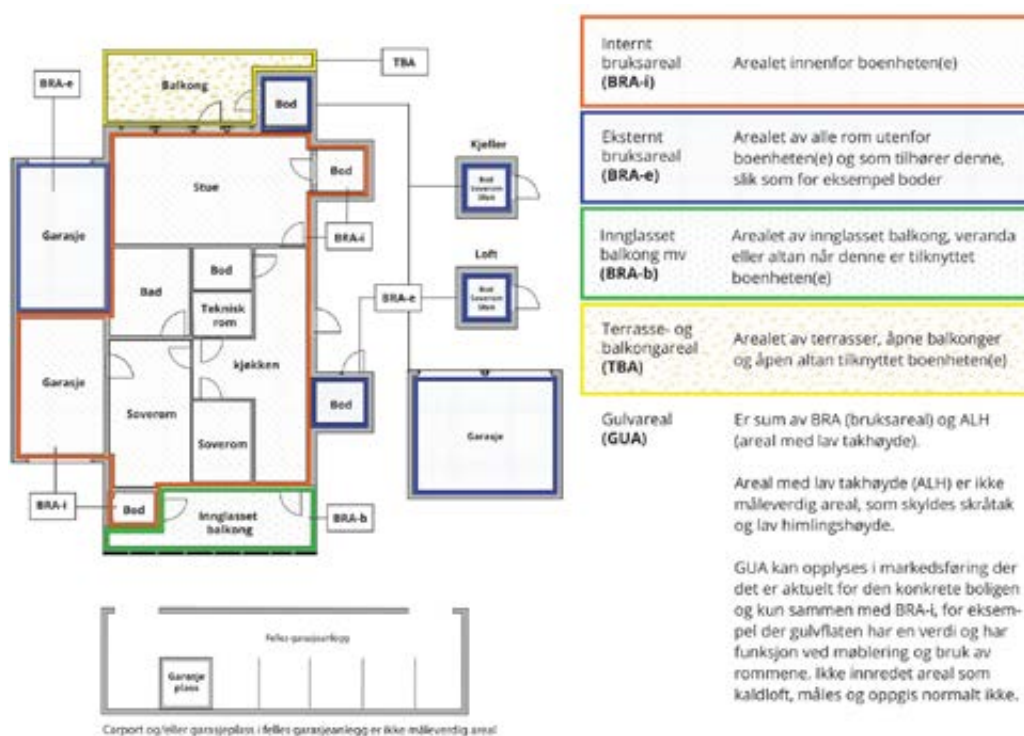
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved Etasje	85			85	
Sokkel/Underetasje	81			81	
<b>SUM</b>	<b>166</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>166</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved Etasje	Åpen stue / gang m/trapp, kjøkken, bad, soverom, soverom 2		
Sokkel/Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, kjellerstue, soverom, vaskerom, lagerrom, bod, bod 2		

### Kommentar

Arealer er oppmålt med laser avstandsmåler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		38		38	
<b>SUM</b>		<b>38</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>38</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealer er oppmålt med laser avstandsmåler.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	142	24
Garasje	0	38

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2025	Jan Eirik Olsen	Takstingeniør
	Asbjørn Ingebrigtsen	Rekvirent
	Huseier	Takstingeniør
26.1.2026	Jan Eirik Olsen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1838 GILDESKÅL	25	282		0	1610 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Asphaugen 5

#### Hjemmelshaver

Torvaldsen Tor-Gunnar

#### Kommentar

Tomtearealet er basert på tilgjengelige opplysninger fra Statens Kartverks. Grensene og arealet kan avvike i forhold til faktiske oppmåling. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1838 GILDESKÅL	25	383		0	1357 m <sup>2</sup>	Matrikkel	Eiet

#### Adresse

Asphaugen 5

#### Hjemmelshaver

Tor - Gunnar Torvaldsen

#### Kommentar

Tomtearealet er basert på tilgjengelige opplysninger fra Statens Kartverks. Grensene og arealet kan avvike i forhold til faktiske oppmåling. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Asphaugen ved innløpet til tettstedet Inndyr. Adkomst fra fylkesvei 838 og sving av til venstre ved skiting Asphaugen og eiendommen ligger ved enden av veien, venstre side.

Området har flott utsikt i vestlig retning ut mot Røssøya, Femris og Forstranda. Gode sol og lysforhold. Lite trafikk i området. Kort vei til tettstedets fasiliteter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er fint opparbeidet med plen og beplantning, samt forstøtningsmur mellom plen og asfaltert innkjørsel og parkeringsplass. Støpte betongheller og asfalt inn mot inngangsparti.

### Tinglyste/andre forhold

Se vedlagt grunnbok.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Skifteoppgjør

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.06.2025	
2	26.01.2026	
3	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NT4131>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE


Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Nabolagsprofil

Asphaugen 5

## Offentlig transport

 Kvithammerlia 3 min   
Linje 442 0.2 km

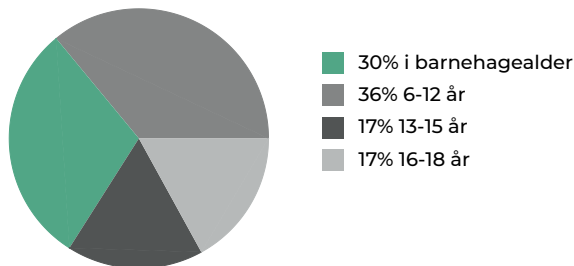
 Bodø lufthavn 1 t 23 min 

## Skoler

Inndyr skole (1-10 kl.) 26 min   
84 elever, 8 klasser 1.9 km

Meløy videregående skole Avdeling Inn... 5 min   
37 elever, 3 klasser 2.2 km

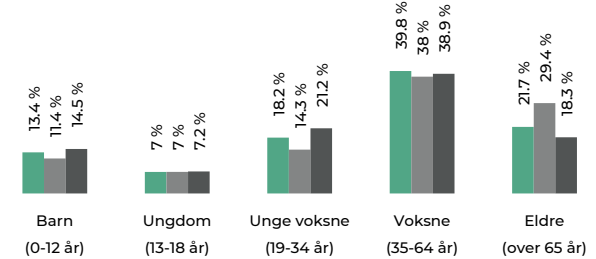
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand


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

## Aldersfordeling



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



## Barnehager

Inndyr barnehage (1-5 år) 27 min   
39 barn 2 km

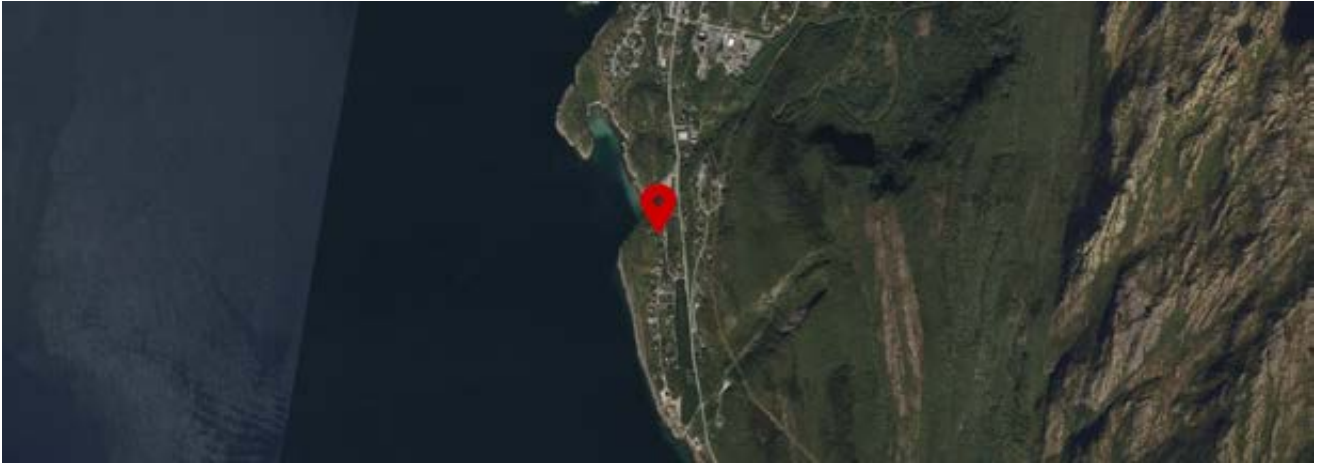
## Dagligvare

Coop Prix Inndyr 20 min   
Post i butikk, PostNord 1.5 km

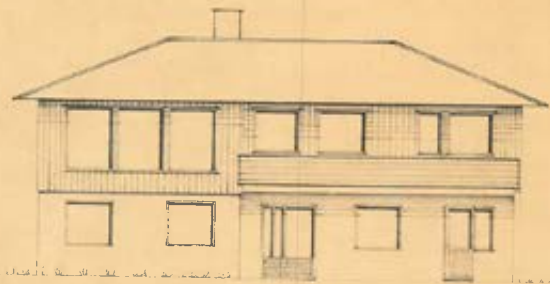
## Sport

 Kvithammerlia ballplass 10 min   
Ballspill 0.8 km

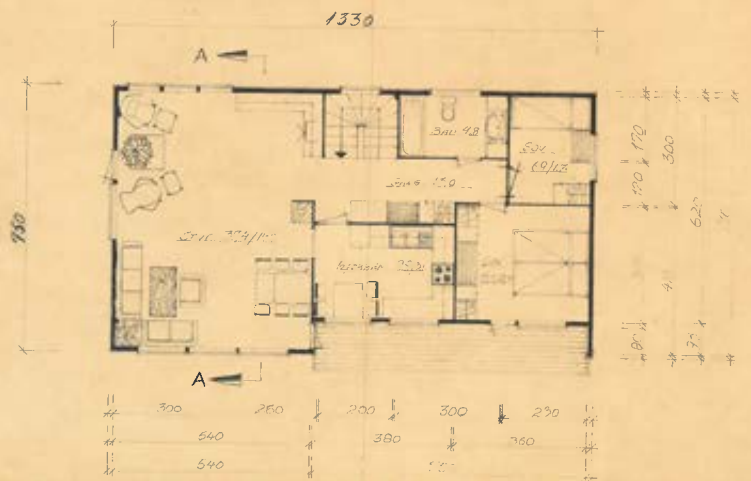
 Inndyr 21 min   
Ballspill, fotball 1.6 km



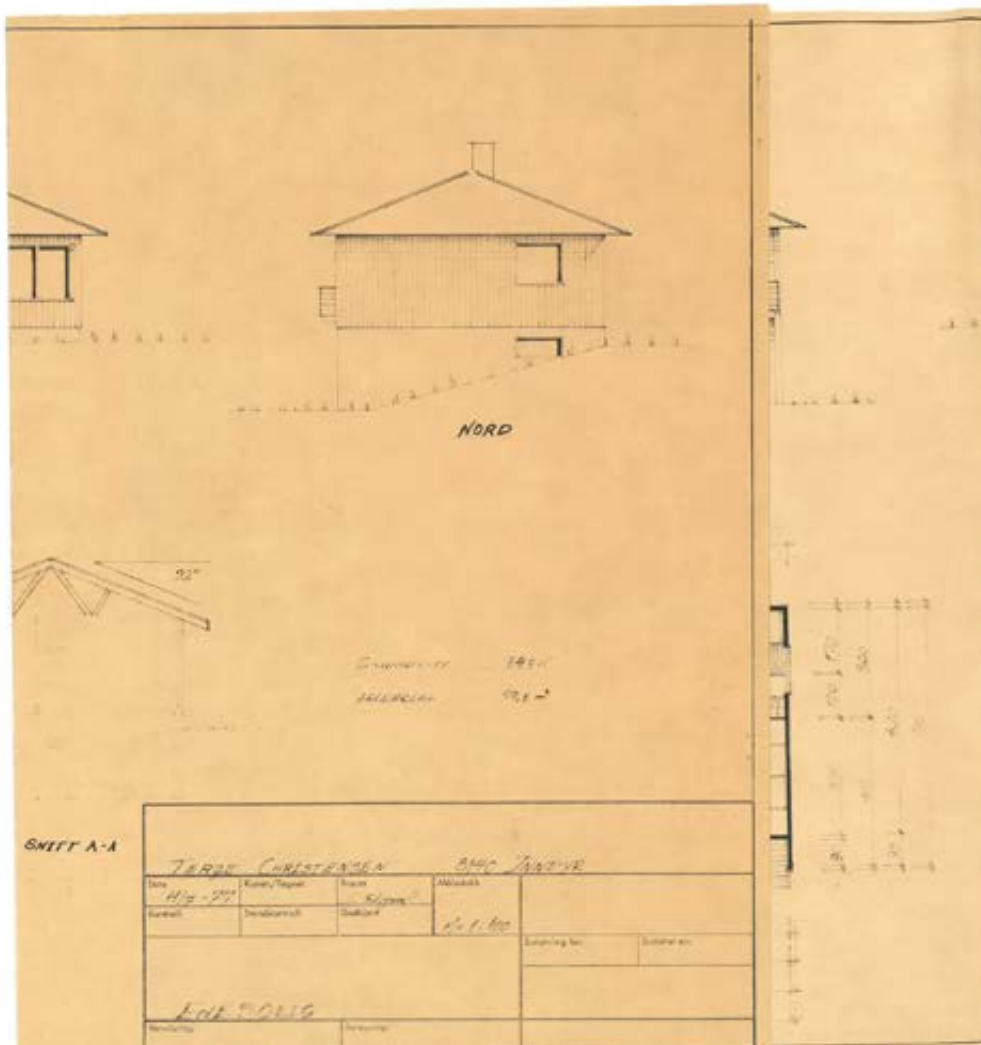
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

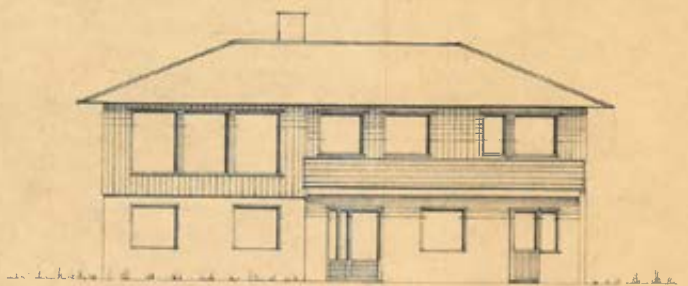


057

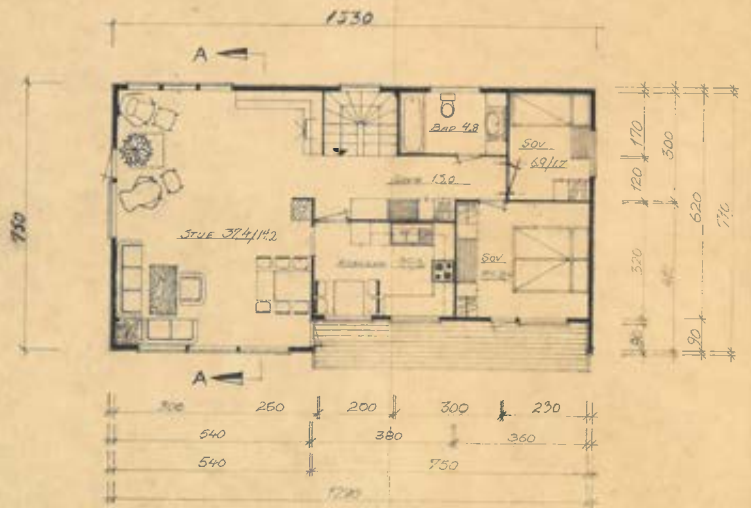


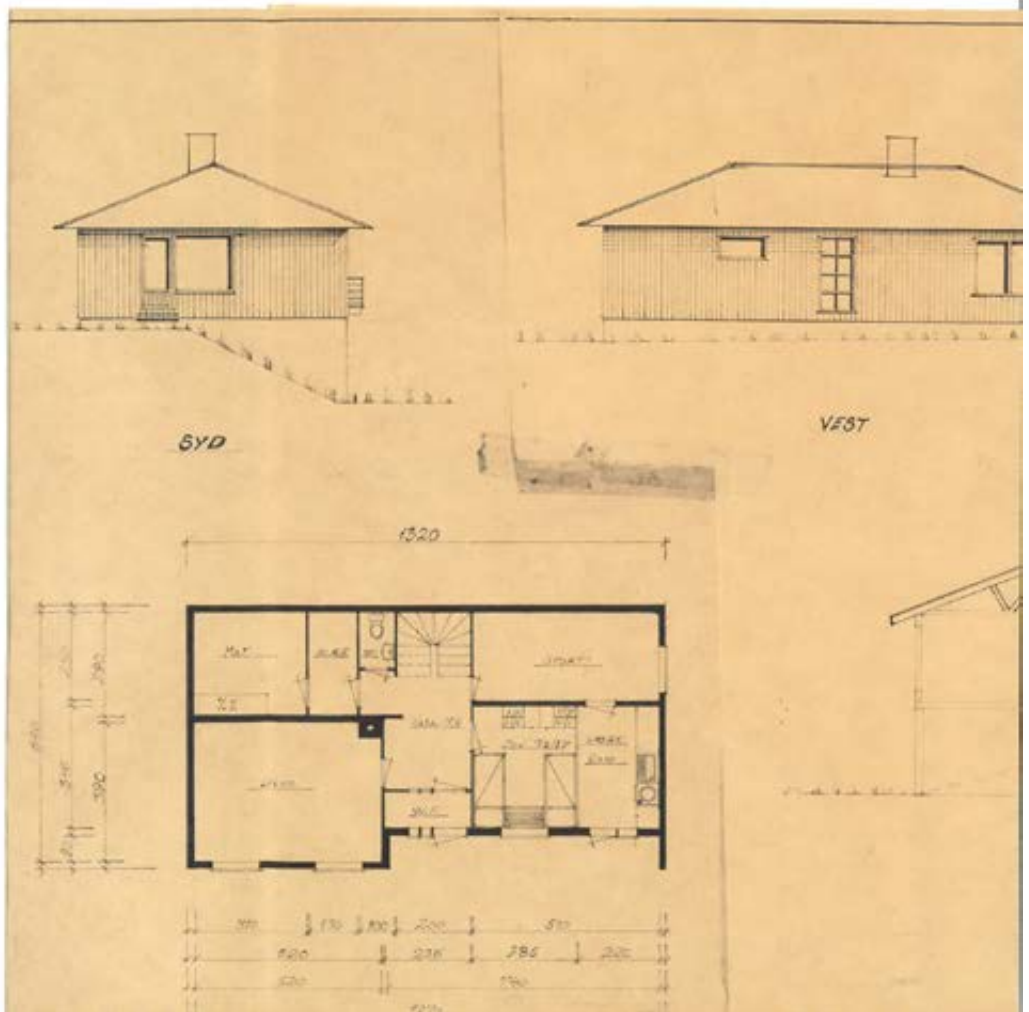


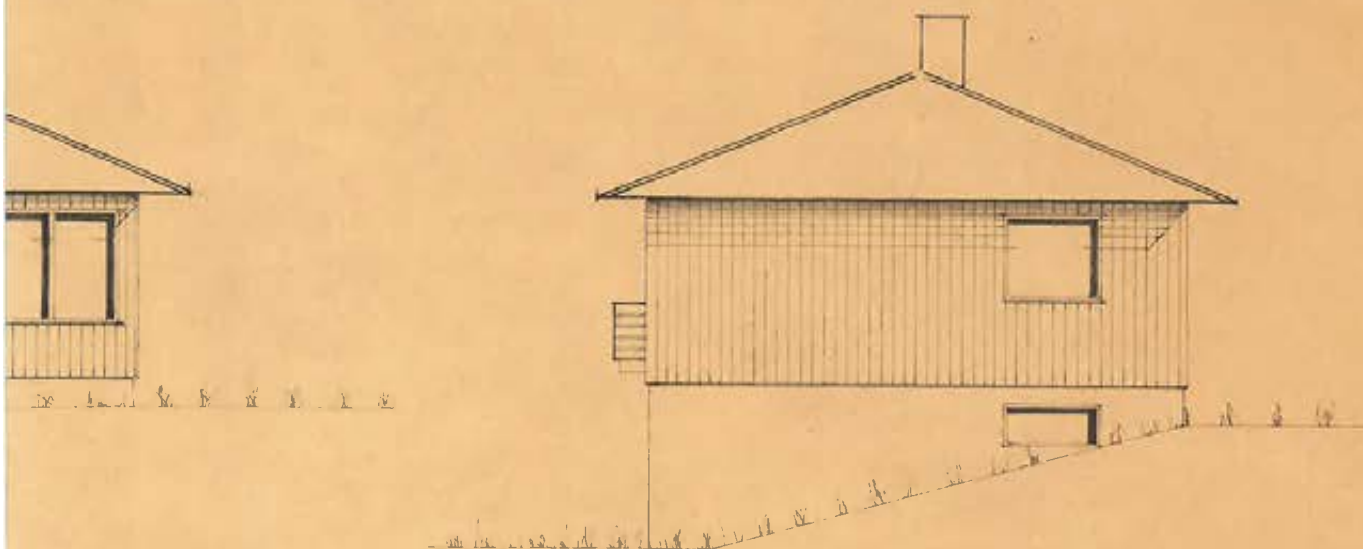




067







NORD



GRUNNFLATE 84,8 m<sup>2</sup>

Godkjent Gildeskål bygningsareal 99,6 m<sup>2</sup>

sak 92/78

*H. Johansen*  
bygningssjef

**FERDIGATTEST**

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
8I40 INNDYR		25/282		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
NYBYGG	BOLIGHUS	25/8-78.		9I/78.
Byggherre		Adresse		Tlf.
TERJE CHRISTENSEN		8I40 INNDYR		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
JESPER HALSETH		8I42 SUNN I SALTEN.		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel
8I40 INNDYR	15/I-80	Bygningens rådgiver HANS J. LAURITSEN
		<i>Hans J. Lauritsen</i> Underskrift

Sendes til				
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input checked="" type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet	<input type="checkbox"/>

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1838 - GILDESKÅL  
Gårdsnummer: 25  
Bruksnummer: 282

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.03.2026 kl. 10:16  
Produsert av: Abdelraouf Ibrahim  
Attestert av: Gildeskål kommune

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: SOLMO  
Etableringsdato: 02.07.1976  
Skyl: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 25 / 282	1 610 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		311086	TORVALDSEN TOR-GUNNAR		ASPHAUGEN 5 8140 INNDYR	1 / 1

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		311086	TORVALDSEN TOR-GUNNAR		ASPHAUGEN 5 8140 INNDYR	

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7434721	457551		1 610 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	02.07.1976				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1838 - 25/3	-1 558	
		Mottaker	1838 - 25/282	1 558	

**Forretninger der matrikkelenheten er berørt**

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

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1838 - 25/528	0
Berørt	1838 - 25/529	0
Berørt	1838 - 25/530	0
Berørt	1838 - 25/531	0
Berørt	1838 - 25/532	0
Berørt	1838 - 25/533	0
Berørt	1838 - 25/534	0
Berørt	1838 - 25/535	0
Berørt	1838 - 125/7	0
Berørt	1838 - 201/1	0

#### Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Asphaugen	38045	5		Grunnkrets: 0105 Inndyr søndre Stemmekrets: 2 INNDYR Kirkesokn: 10010601 Gildeskål Postnr.område: 8140 INNDYR Tettsted: 7671 Inndyr	

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 11 189 717  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Nord: 7434735 Øst: 457570  
 Bygningstypen: Garasjeuthus anneks til bolig  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
 Bygningssstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0  
 Bruksareal bolig: 0  
 Bruksareal annet: 37  
 Bruksareal totalt: 37  
 Bruttoareal bolig: 0  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0

**Datoer**  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse: 01.02.1984  
 Tatt i bruk: 06.08.1984  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	37	37	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	25/282

#### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		CHRISTENSEN TERJE		8140 INNDYR

**Bygningsnr:** 188 668 305  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Nord: 7434723 Øst: 457549  
 Bygningstypen: Enebolig  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningssstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0  
 Bruksareal bolig: 156  
 Bruksareal annet: 0  
 Bruksareal totalt: 156  
 Bruttoareal bolig: 0  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0

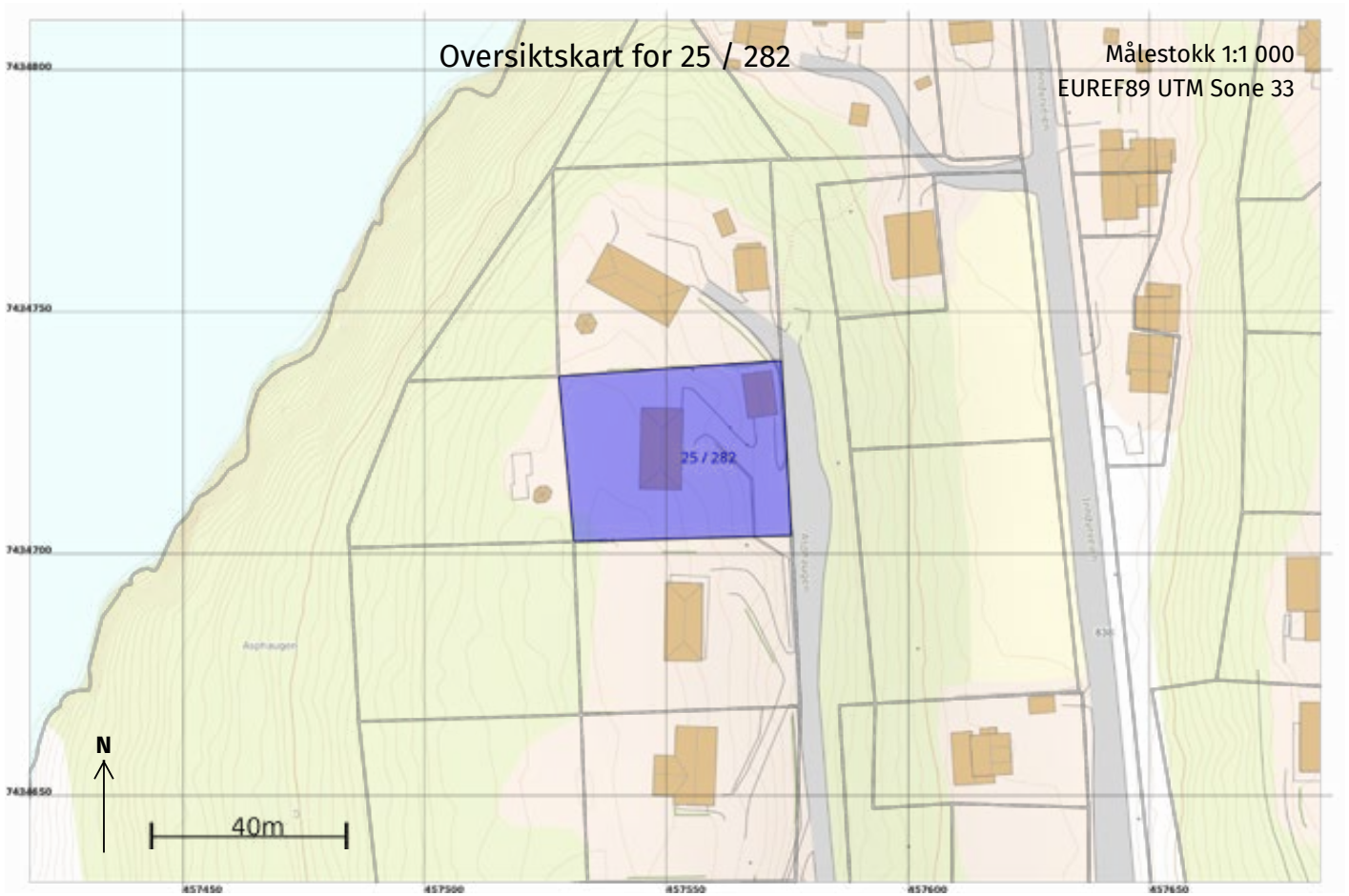
**Datoer**  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	81	0	81	0	0	0
U01	0	75	0	75	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
38045 Asphaugen 5	H0101	Bolig	156	0	Kjøkken	0	0	25/282



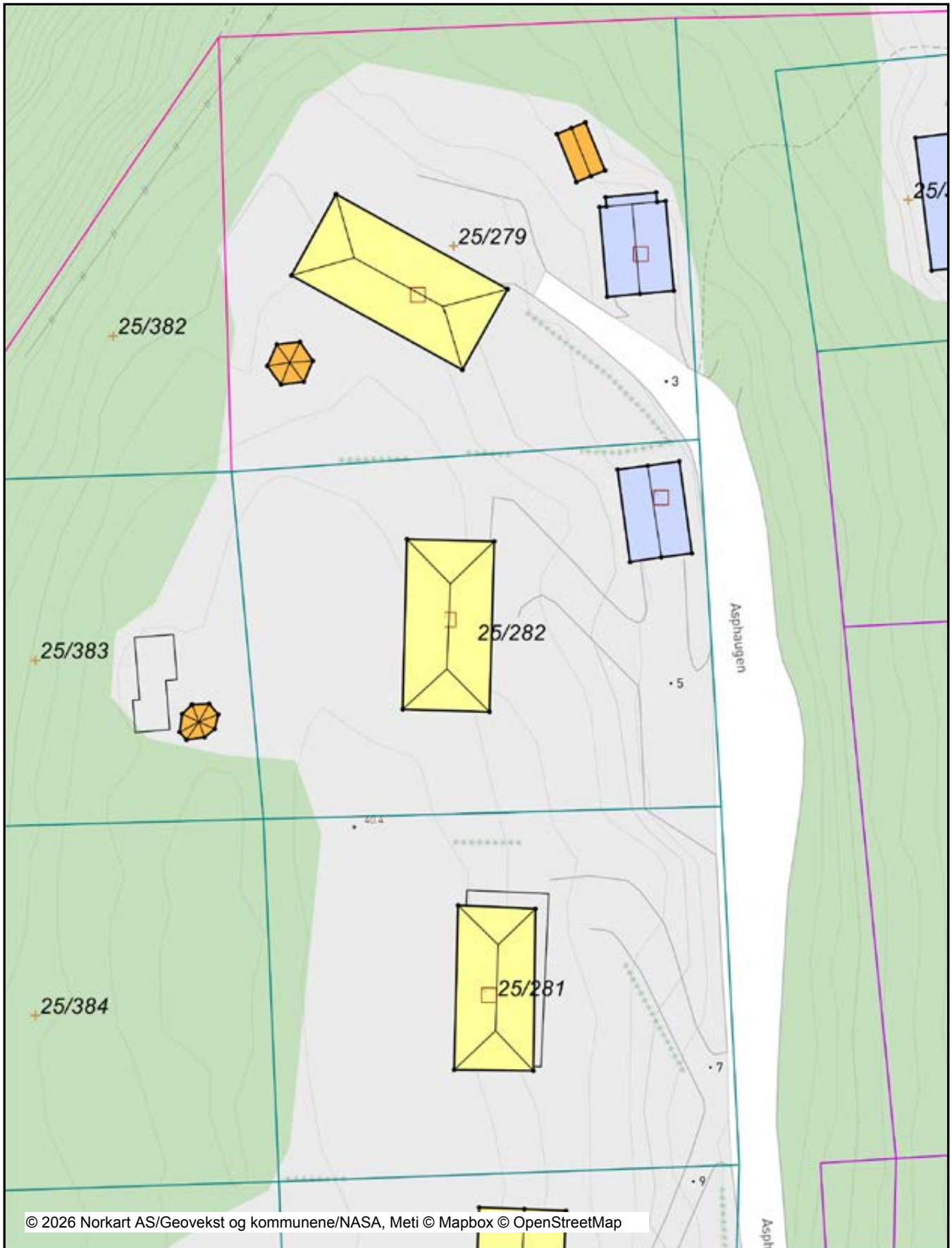


25/282

Dato: 13.03.2026

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 33N









© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap




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

## Tegnforklaring

### Matrikelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Hjelpelinje vannkant
-  Grense  $\leq 30$  cm
-  Grense  $< 200$  cm
-  Grense  $< 500$  cm

### Matrikel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, uten Bygningspunkt

### Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

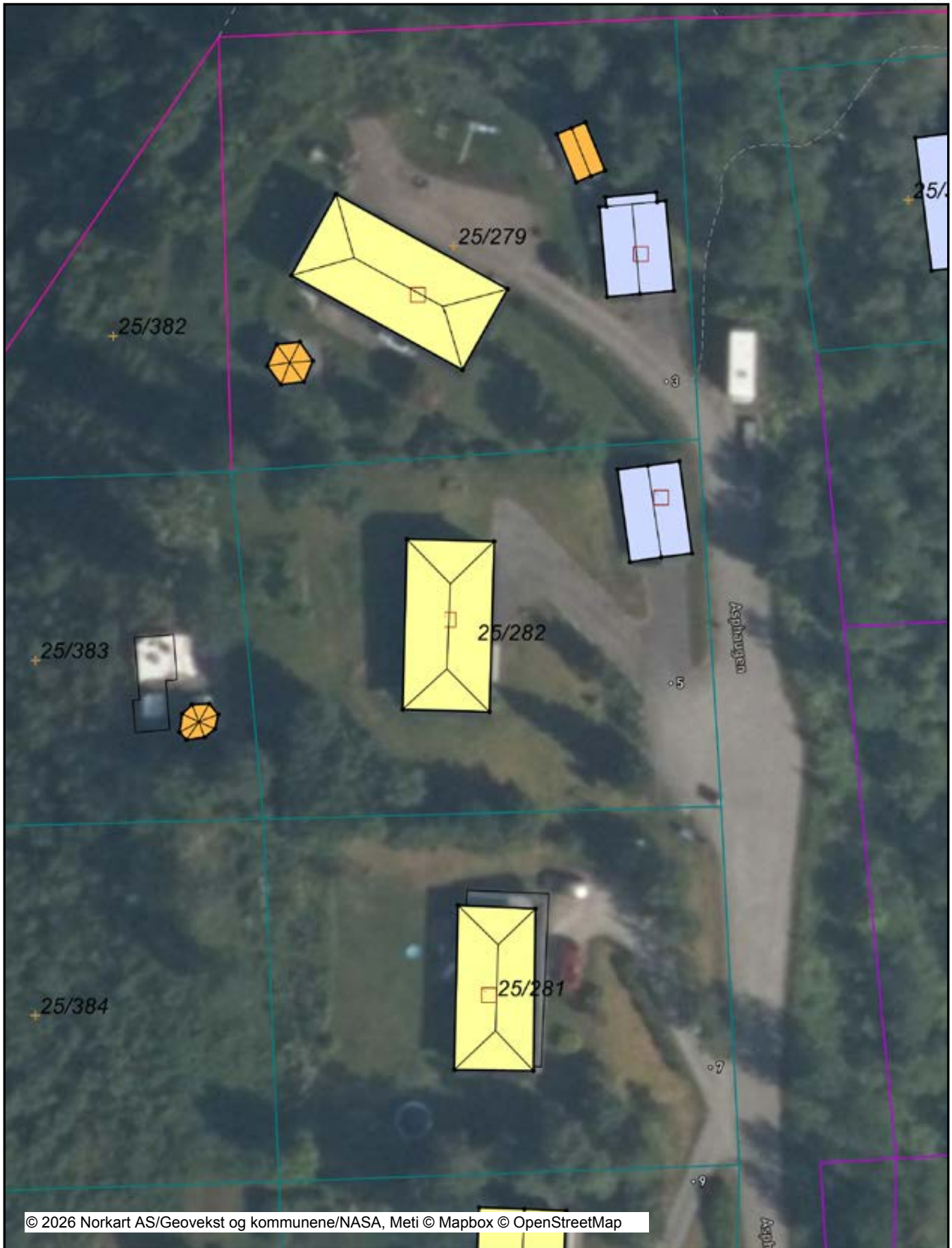


25/282

Dato: 13.03.2026

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 33N









© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap




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

## Tegnforklaring

### *Matrikelkart*

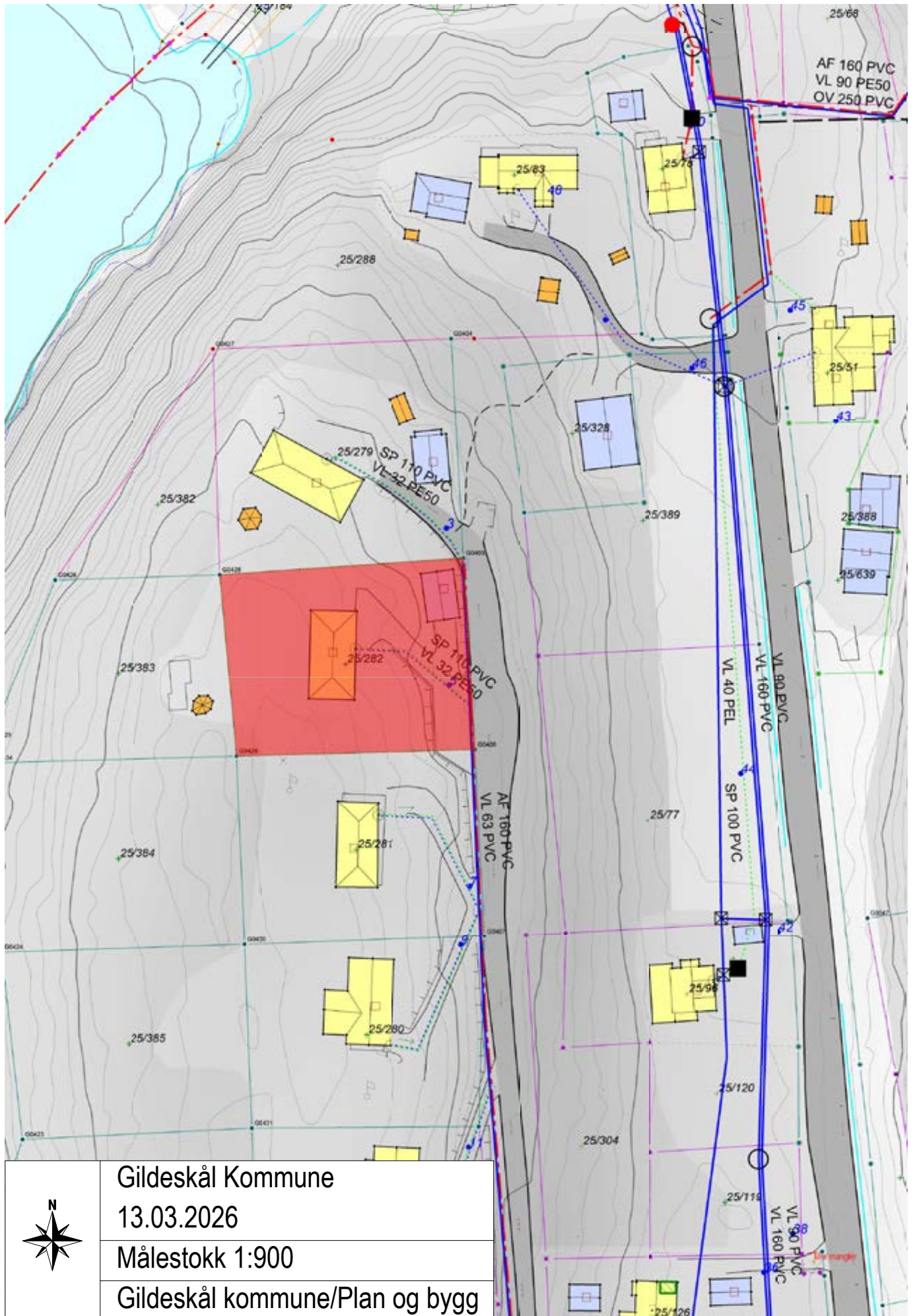
-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Hjelpelinje vannkant
-  Grense  $\leq 30$  cm
-  Grense  $< 200$  cm
-  Grense  $< 500$  cm

### *Matrikel Bygning*

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, uten Bygningspunkt

### *Bygninger*

-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



Gildeskål Kommune

13.03.2026

Målestokk 1:900

Gildeskål kommune/Plan og bygg



## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 25, Bruksnr 383 **Kommune:** 1838 Gildeskål

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Solmo 2	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	21.12.1987	<b>Har fest grunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 357,0 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

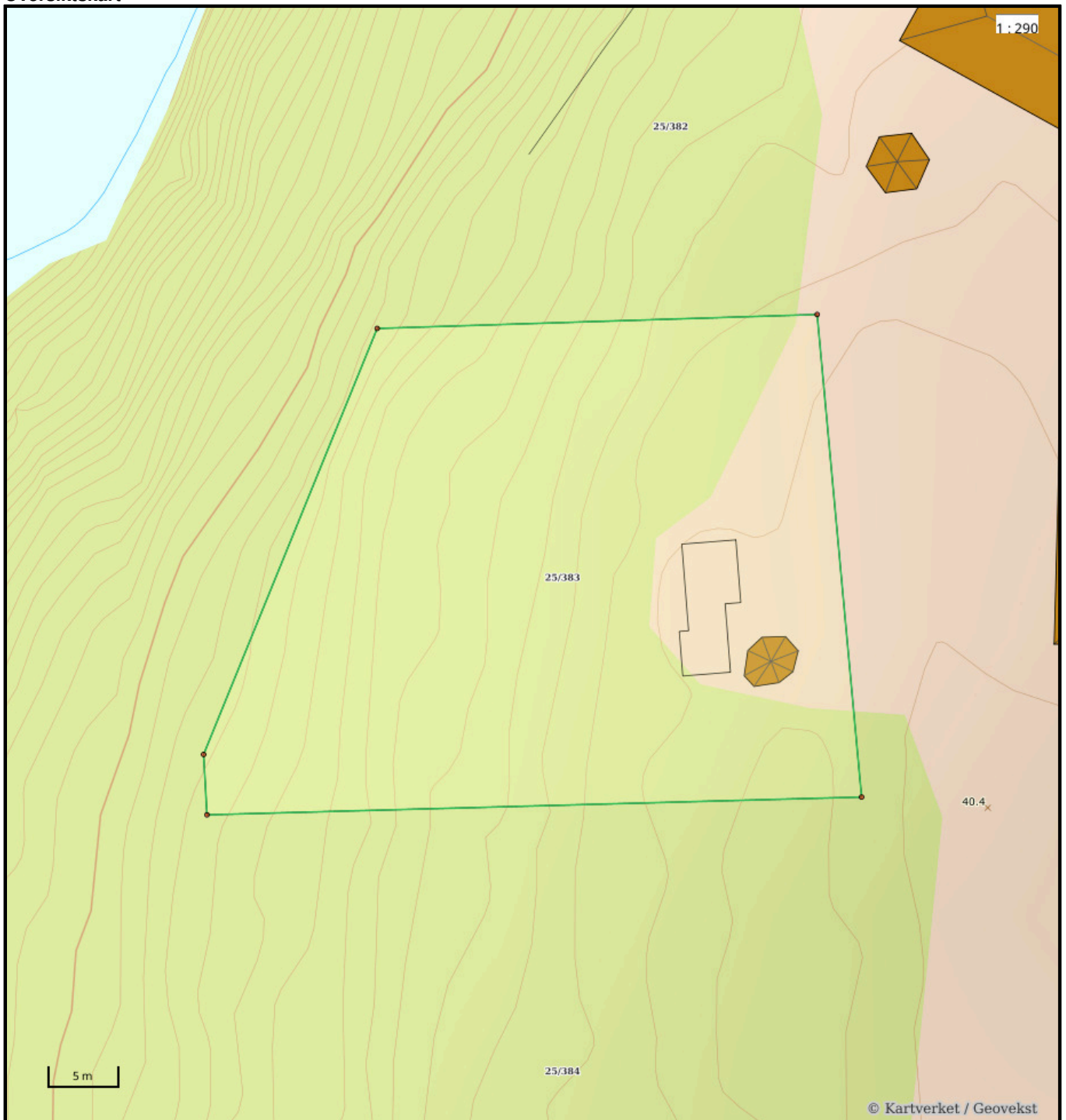
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**  
**Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.**

Matrikelkart

Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR  
 Gildeskål 1838 - 25 / 383 / 0 / 0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

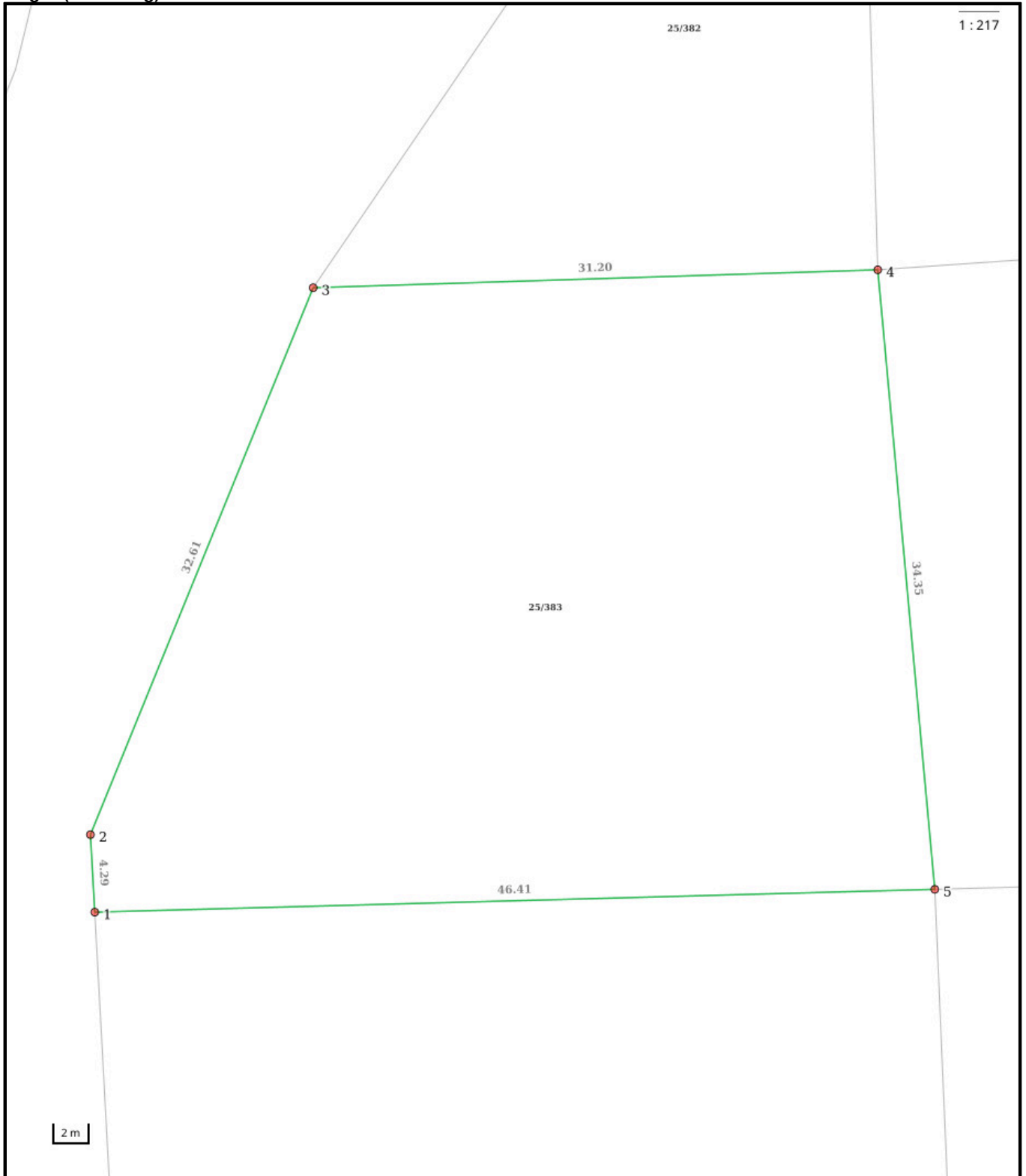
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

### Teig 1 (Hovedteig)



#### Nøyaktighet (standardavvik)

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

#### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

#### Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 1 357,00m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 33

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 434 702,11	457 484,39	4,29m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 434 706,39	457 484,15	32,61m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 434 736,59	457 496,45	31,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 434 737,58	457 527,63	34,35m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 434 703,37	457 530,78	46,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

4476/119.76.DBF.2.7.19.76.  
Dok. avgift kr. 100,-

Til innhefting i panteboka.

**Skjøte.**Undertegnede Harald J. Hanseneier av g.nr 25, b.nr 3 i Gildeskål p.nr. [redacted]  
født 09 07 16  
(Datum og årstall)skjøter og overdrar herved til Terje Christensen pnr. [redacted]adr. 8140 Inndyr født 10 10 48  
(Datum og årstall)min/vår eiendom "SOLMO"g.nr. 25 br.nr. 282 av skyld mk.o.ol i Gildeskål herred')matr.nr. i )

for en kjøpesum stor kr. 4.650.- firetusensekshundreogfemti

som er avgjort på omforenet måte. I.h.h. til kjøpekontrakt.

Byggetomtas størrelse er 1558 m<sup>2</sup>. Den har betegnelse nr 3.

i Asphaugen byggefelt.

Adkomstveg til tomta er en 10 m. bred veg som går fra riks-  
veg 17 til byggefeltet. Omkostningene av denne veg bæres og  
fordeles mellom kjøpere av tomtene nr 2 - nr 7.

Kjøper har rett til framføring av vann, kloakk og el.kraft.

Kjøper har gjerdeplikt på tomtas øst, vaest og sørside.

Omkostningene med skylddeling og tinglysing av adkomstpapirene  
bæres av kjøper.

Selger gir fri grunn for adkomstveg til tomta.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Inndyr den 25/6-1976

*Harald Haussen*  
 (Utstederens underskrift)

Utstederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

*Arvidim Jelskud*  
 (Navn)

*Eirin Jelskud*  
 (Navn)

Alder: 30 år

Alder: 28 år

Adr.: 8140 Grua

Adr.: Inndyr

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1 § 14.)

Jeg samtykker herved i skjønningen.

Inndyr den 25/6-1976

*Judith Haussen*  
 (Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

*Arvidim Jelskud*  
 (Navn)

*Eirin Jelskud*  
 (Navn)

Alder: 30 år

Alder: 28 år

Adr.: 8140 Grua

Adr.: Inndyr

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

4.7.



Iris kundesenter

Dato: 13.03.26

Telefon: 75507550

E-post: [kundesenter@iris-salten.no](mailto:kundesenter@iris-salten.no)

## **RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM**

Gårds-/Bruksnr: 1838.25.282.0.0

Adresse: Asphaugen 5

Eierkontakt: Torvaldsen Tor-Gunnar

Eiendommen er ikke registrert bebodd. Ingen renovasjon.

Minstepris for renovasjon, per boenhet er for 2026 kr 3.955,64\* (dunk) - kr 4 620,56\* (UG/OG-anlegg)

Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober.

**Mvh**

**Iris Kundesenter**

\* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.





Skatteetaten

Dato  
13.03.2026

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: 1838 GILDESKÅL**

Gnr 25            Bnr 282            Fnr 0            Snr 0

### Eiendommens adresse:

Asphaugen 5, 8140 INNDYR

### Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:    kr 400 543    Som sekundærbolig:    kr 1 602 173  
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Utskriftsdato: 12.03.2026

# Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ

Telefon: 75557427

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1838	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	282	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	141916306	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	188668305	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Asphaugen 5, 8140 INNDYR

### Situasjon

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

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Lukket ildsted		

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
12.01.2015	Tilsyn	11.05.2018	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Element klasse- 2. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Skorsteinens avstand til brennbart materiale er for liten

Informasjon for bruksenhetId 141916306

<b>BruksenhetId</b>	141895389	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	11189717	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 141895389.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:**

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.

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1838-25/282, Asphaugen 5, 8140 INNDYR



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	02.03.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	02.03.2026	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	0.42 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.01 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.15 km
Flomfaresoner	02.03.2026	Ikke funnet	0.38 km
Forurenset grunn	02.03.2026	Ikke funnet	1.1 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.03.2026	Ikke funnet	0.2 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	02.03.2026	Ikke funnet	1.1 km
Skredfaresoner	02.03.2026	Ikke funnet	20.3 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	0.04 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	20.6 km

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






## Kvikkleire

Sist sjekket: 02.03.2026

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



### Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

### Beskrivelse

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

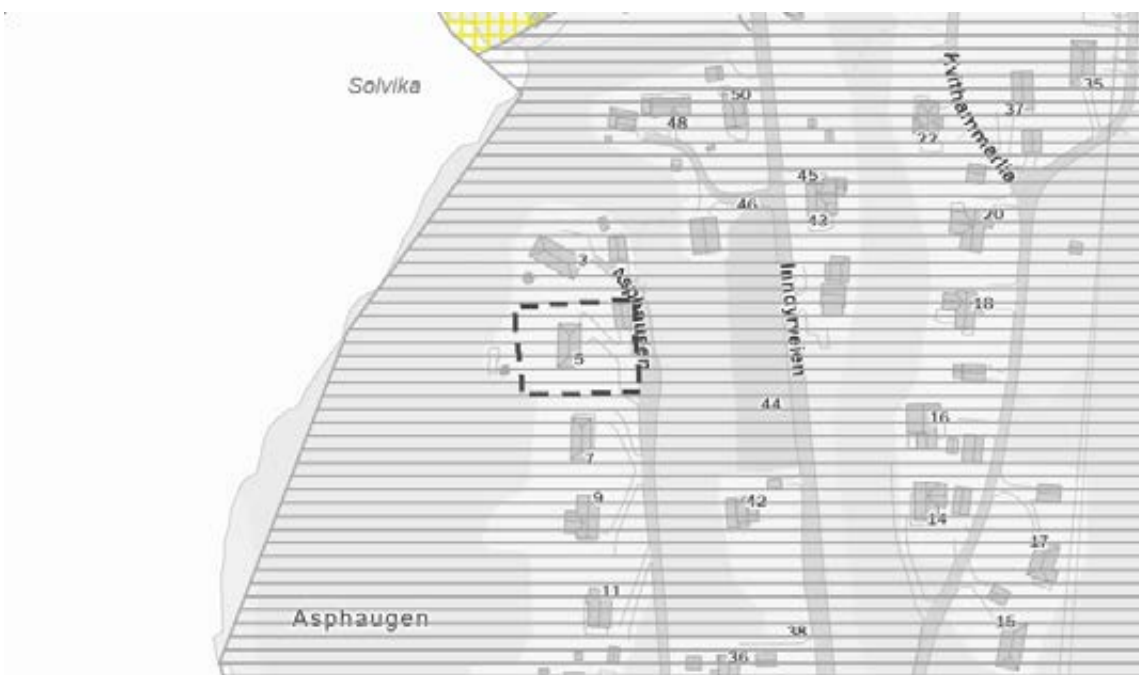
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)



## Radonutsatt område

Sist sjekket: 02.03.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger 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 inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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 inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Adresse <b>Asphaugen 5, 8140 INNDYR</b>	
Dato for energimerking <b>12.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-269810</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>188668305</b>
Gårdsnummer <b>25</b>	Bruksnummer <b>282</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1977</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>166,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>166,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**224,34 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**251,92 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**41 818 kWh**



## Asphaugen 5, 8140 INNDYR



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Asphaugen 5, 8140 INNDYR



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak 10: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 15: Montering tetningslister

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

## BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 7-0022/25

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel		
Asphaugen 5, 8140 Inndyr - gnr. 25, bnr. 282 i Gildeskål kommune. Inkluderer gnr. 25 bnr 383 iht. salgsoppgave		
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 odell 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 eiendomsmeidlerfirma Salten Eiendomsmeidler 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 undertegneds 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 tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreer.

### **Forsikring**

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

### **Saksøktes fraflytting**

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

### **Skjøte**

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

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

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





## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)