

Sandvikvågen 2. Inndyr

BOLIG/ FRITIDSBOLIG M/ UTHUS, NAUST OG BÅTSTØ PÅ SUND

notar



Prisantydning Kr 1 980 000,- Boligtype Enebolig
BRA-i/BRA Total 65/91 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



Sandvikvågen 2

**Bolig/fritidsbolig m/ uthus og naust og båtstø,
samt stor eiet tomt på 1848 kvm- Flott utsikt ned
mot havet**

Adresse	Sandvikvågen 2 8140 INNDYR
Prisantydning	Kr 1 980 000,-
Omkostninger	Kr 50 590,-
Totalpris	Kr 2 030 590,-
BRA-i/BRA Total	65/91 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1860
Soverom	3
Etasje	2

Velkommen til en flott eiendom med bolig/fritidsbolig, uthus(2010), jordkjeller naust(2019)og båtstø, som ligger i naturskjønne omgivelser på Sund like vest for Inndyr i Gildeskål kommune. Fra boligen har du flott utsikt ned mot naustet og havet. Tømmerhus oppført i Beiarn ca.1820- 65, senere flyttet til Sund ca. 1900. Boligen er over 2 etasjer og er med stor terrasse på ca. 56 kvm. Stue, kjøkken, bad bod, trapperom og 2(3) soverom. Boligen er tidvis noe oppgradert og modernisert. Nyere el-skap - fra 2010. Jøtul vedovn fra 2014 Stor eiet tomt på hele 1848 kvm. med flott opparbeidet hage, plen og beplantet med bl.a Plomme og Kirsebærtre. Flott uthus med terrassedel på ca. 22 kvm. Kort spasertur til naust og båtstø for å ta båten ut for en liten fisketur. Flott turområder i området.

Notar Salten

Grøttingen 13
8050 TVERLANDET



Asbjørn Ingebrigtsen

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	15
Plantegning	28
Vedlegg	31

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Nydelig utsikt ned mot sjøen



Velkommen til Sandvikvågen 2



Lys og fin kjøkkendel



Kjøkken med benk plass og sittebenk



Stue del med spisestue og Jøtul vedovn



Stuedel sett fra kjøkkenåpningen



Stuedel med tretrapp opp til 2 etasjen



Trapperom i 2 etasjen som kan fungere som soverom



Soverom



Soverom



Terrasse med utsikt ned mot havet



Deler av terrasse med utsikt ned mot haust og havet



Hage og plen mot uthuset



Naust



Utsikt sett fra nauset



Sommerbilde med utsikt - privat.jpg



Sommerbilde fra terrassen - bilde privat



Nydelig stemningsbilde - bilde privat

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen, med bolig(fritidsbolig), uthus, naust og båtstø, ligger i nydelig og naturskjønne omgivelser på Sund i Gildeskål kommune - vest for Inndyr sentrum.

Nærområde består av boligeiendommer, fritidseiendommer og landbrukseiendommer. Her har du turterreng samt meget gode fiskemuligheter

ADKOMST

Adkomst til eiendommen fra kommunalt asfaltert vei.

Parkering/biloppstillingsplass på tilvist/opparbeid plass, ca 100 m fra boligen. Gangvei i terreng fra biloppstillingsplass til boligen.

Eiendommen består av bolighus(fritidsbolig), uthus, naust, båtstø og en jordkjeller. Naust tilhørende eiendommen er etablert i umiddelbar nærhet til sjøen. Rett til båtfortøyning i fjæra.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Sandvikvågen 2, 8140 INNDYR

OPPDRAKSNUMMER

7-0015/25

SELGER

Salten og Lofoten tingrett

MATRIKKELE

Gårdsnummer 27, bruksnummer 26, , ideell andel 1/1.
i Gildeskål kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Det gjøres oppmerksom på at energiattesten er datert 18.08.2016 og er gyldig til 18.06.2026. Ny eier må deretter selv utarbeide ny energiattest
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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

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

STRØMFORBRUK

Hjemmelshaver opplyser følgende: Nyere el-skap - fra 2010 iht. opplysning fra eier - med 11 kurser over automatsikring. Det foreligger ikke samsvarserklæring
Er blitt benyttet som fritidsbolig og kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Hjemmelshaver opplyser at Gildeskål Elektro har installert hele anlegget

ARVA opplyser: Det elektriske anlegget på målernr. 6970631407327784, adresse Sandvikvågen 2, 8140 INNDYR er ikke kontrollert av Det lokale eltilsyn. I forbindelse med eiendomssalg anbefales el-anlegget kontrollert av sertifisert installatør.

TOMT

Eiet tomt på 1.848 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Hellende tomt. stor tomt som er pent opparbeidet med hage/plen. Her er også plantet Kirsebær og Plommetre. For øvrig fremstår tomten som naturtomt.

SOLFORHOLD

Gode solforhold om sommeren

TAKST

Tilstandsrapport datert 11.09.2025. utført av BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen.

BYGGEÅR

1860

BYGGEMÅTE

GARASJE

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er

avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Stålrenner med nedløp til terreng
Spillblikk i plast.
Heldekkende pipebeslag.

Veggkonstruksjon: Veggene har tømmerkonstruksjon.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Ås-tak konstruksjon på slike bygg var vanlig, men om det er i denne boligen er undertegnede usikker på.

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

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: 56 kvm stor altan - etablert på 2 sider av boligen.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag og betonggulv.

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

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1900.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Terrengforhold: Svak hellende terreng - opparbeid ved og rundt boligen - forøvrig fremstår tomten som naturtomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør

er av plast. Det er septiktank med overløp til sjø via rør. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktank: Septiktanken er av ukjent type.
Avløp via rør til sjø sammen med nabo.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tidspunkt for utskiftning av undertak og taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Takstigen er ikke integrert og det er ikke etablert plattform for feier til pipen.

Punktvis lekkasje i takrenne.

Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Stigetrinn og plattform for feier må monteres. Plattform for feier må monteres.

Snø- og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres.

Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner.

Veggkonstruksjon

Konstruksjonene har skjevheter. Det må tas høyde for at det kan være fuktskader i veggkonstruksjon dette på bakgrunn av alder. (169 år) Selve tømmerkonstruksjon var innkledd med liggende bordkledning.

Det gjenstår endel ferdigstillelse og håndverks avvik på utvendig kledning rundt om - spesielt ved vindskier etc.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

God lufting mellom tømmervegg og kledning opprettholdes. Ferdigstille utvendig håndverks arbeid.

Dører

Det er påvist rustskader i metalleder i og rundt dører. Det fremkommer noe rust på hengslene.

Konsekvens/tiltak: Smøre og fjerne rust på hengslene.

Utvendige trapper

Konstruksjonene har skjevheter. Hjemme snekret trapp med gjennomgående dårlig håndverks arbeid med skjevheter og mangelfull avslutninger av rekkverk til rekkverk på altan.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Oppretting av trappa og ferdigstille rekkverk mot altan.

Radon

Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier. Radon måling bør foretas.

Konsekvens/tiltak: Dokumentasjon fremlegget.

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. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen er nokså bratt. Konsekvens/tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Rekkverkshøyden er mindre enn 90 cm. Det har i byggeforskrifter lenge vært krav til denne høyden. Rekkverkshøyden er sentral i forhold til sikkerhetsforanstaltninger mot fallulykker og det anbefales derfor tiltak slik at nødvendig / tilfredsstillende rekkverkshøyden opprettes.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører fra byggeår fremstår med forventet slitasegrad. Det ble på inspiserte steder ikke påvist vesentlige skader på dører, enkelte dører subbet i dørterskelen og bør justeres/smøres.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er uegnede materialer i våtsoner. Badet har en våtzone med vegger av MDF plater, det vil si at veggene ikke tåler vann. Oppfyller ikke kravet til membran på vegger i fuktutsatte områder på våtrom. Derfor får dette punktet TG3.

Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett. Hvis dusjkabinettet fjernes må det gjøres tiltak slik at veggene oppfyller krav om membran, hvis ikke vil det kunne oppstå fuktskade.

Kostnadsestimatet gjelder for etablering av tettesjikt på vegger i våtsonen. (Lokale tiltak).

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon/rengjøring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i

forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet. Badet bør renoveres og det må etableres fall til sluk og veggene utføres med eventuell baderomsplater som er godkjent for våtrom.

Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er kun spalteventil i vindu og ingen tilluft.

Konsekvens/tiltak: Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det anbefales å etablere bedre ventilasjon. Dette har stor betydning i forhold til fukt påkjenning. Mekanisk ventilasjon er å foretrekke fordi den normalt trekker fuktig luft effektivt ut.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Løs sokkel under skapene.

Konsekvens/tiltak: feste sokkelen.

Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rør i rør anlegget er ikke etablert iht. monterings anvisning. Etter opplysninger fra eier er stoppekran i boden.

Konsekvens/tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson. Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Under befaringen ble stoppekran ikke registrert. Den er opplyst av eier at den befinner seg på boden.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Det krever spesialutstyr og spesialkompetanse og nærværende besiktigelsesrapport har ikke tatt mål av seg til å bringe kunnskap om dette forholdet. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikkår vil normalt være vurderingskriterier for forventet

levetid.

Generelt vil VVB som er eldre enn 15 - 20 år ha en høyst usikker levetid. Variasjonene er imidlertid mange.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Montere fast tilknytning til el-uttak. Etabler kontrollert avrenning fra sikkerhetsventilen.

Elektrisk anlegg

Generell kommentar: Det elektriske anlegget er ikke vurdert særskilt annet enn visuelle observasjoner i denne rapport, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Ja, pga. av manglende informasjon om dokumentasjon på anlegget, anbefales det utvidet el-kontroll av anlegget

Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Grunnmur og fundamenter

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

TG3

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det registreres stedvis råteskader i rekkverk og i altandekke. Det er stor avstand mellom dekke og rekkverk - fare for barn kan komme i klem.

Nedbøyning av altan konstruksjon som følge av setninger i pilarene samt mangelfull vedlikehold generelt på altan.

Stedvis gjenstående ferdigstilling.

Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Det er krav om utbedring av rekkverk høyde opp til dagens forskriftskrav.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og

lignende skal være minimum 1 meter.
I dette tilfelle er rekkverkshøyden på 83 cm.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Bygning med generelle overflateavvik /skjevheter i etasjeskille/plan - til dels større avvik på stua og på loft.

Stedvis gulvknirk på stue-gulv - spesielt ved trapp til loft. Etter opplysninger fra eier er det betongdekke/gulv i stue og kjøkken. Trebjelkelag under bad og bod/tekn.rom. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Trebjelkelag vil alltid være omfattet av noen skjevheter over tid uten at dette nødvendigvis er en skade / skadesymptom.

Dette gjelder spesielt på eldre tømmerhus der boligen er etablert på gråsteinsmur direkte på terreng. Det må påregnes at bjelkelaget mot grunn er fuktskadet - tenker spesielt under bad og teknisk rom.

Pipe og ildsted

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er vanskelig tilkomst til sotluke. Pipen er oppført i teglstein fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over tak. Trykkforholdene er ikke kontrollert. Eldre tegl piper kan forventes å ha svekket kvalitet. Sotluke er plassert helt ned mot gulvet på pipesiden mot kjøkkeninnredningen. Plassen mellom sotluke og innredningen er ikke så stor.

Konsekvens/tiltak: Gjøre tiltak for å få tilgang til sotluken. Det anbefales at Brann- og feiervesenet foretar en kontroll for endelig avklaring på ildsteder, brannvegger og piper.

Etasje - Bad - Overflater Gulv

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

fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er mot fall til sluk - laveste punktet er ved inngangsdør til teknisk rom.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Baderomsgulvet må etableres med fall til sluk.

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

Branntekniske forhold

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Ås-tak konstruksjon på slike bygg var vanlig, men om det er i denne boligen er undertegnede usikker på. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Takkonstruksjon er gjenbygget og ikke mulig for kontroll. Eier opplyser at taket er isolert.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Ingen spesielle tiltak synes å være nødvendig utover normal vedlikehold etc.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen egenerklæring.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Plannavn Kommuneplanens arealdel 2023-2035, vedtatt

24.10.2024, er gjeldende.

Arealbruk: LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. Arealbrukstatus: Nåværende. Områdenavn: SBHE23

Utdrag: LNFR-områder hvor spredt utbygging er tillatt Innenfor områdene tillates spredt boligbebyggelse, spredt fritidsbebyggelse, spredt næringsbebyggelse eller kombinert spredt bebyggelse, med det antall som er oppført i tabell 2 under kap. 4.3.4. Det skal tilstrebes å bruke eksisterende avkjørsler så langt det er mulig. områder for spredt boligbebyggelse skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 30 % av tomtens areal. Totalhøyde skal være maks 8,5 meter. · For hyttetomter settes maks tillatt bebygd areal (BYA) til 200 m2. BYA inkluderer alle former for målbart areal, som hytte, uthus, anneks, garasje og altan/ balkong m.m. Flytebrygge omfattes ikke av dette. · Totalhøyde på hytte maks 7,0 meter. Øvre grense for den enkelte bygning er 120 m2 (BRA). Utdrag slutt

Ta kontakt om du ønsker kommuneplanens arealdel tilsendt på epost.

OPPVARMING

Vedovn, type Jøtul installert i 2014. Salten brann opplyser : Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen. Medhjelper anbefaler at ny eier selv tar kontakt med Salten brann og får fyringsanlegget registrert. Ellers elektrisk oppvarming. Hjemmelshaver opplyser at det er varmekabler i gulvet i liten forgang, stue, kjøkken og bad

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Hjemmelshaver opplyser at de har parabol med Canal Digital/Allente. Nytt abonnement må eventuelt tegnes av ny kjøper

PARKERINGSFORHOLD

Avkjørsel fra offentlig vei inn privat vei hvor det er opparbeidet parkeringsplass for bil

VEI/VANN/KLOAKK

Privat vei fra hovedvei til parkeringsplass. Adkomstrett ned til eiendommen samt ned til nausttomten iht. skylddelingsforretning datert 29.08.1949.

Utdrag fra skylddelingen: Parsellen har fått avmerket en nausttomt som er beliggende mellom hovedbrukets naust, og fjellfoten. Parsellen skal ha felles benyttelse av den sjøvei som går til sjøen over hovedbruke - envidere for parsellen rett til de før benyttede veier. Utdrag slutt Skylddelingen vedlegges salgsoppgaven

Offentlig vann og avløp(septik)

OFFENTLIGRETTLIG PÅLEGG

Ingen kjente

BEBYGGELSE

Frittliggende fritidsboliger og noe boligbebyggelse

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Inndyr barnehage (1-5 år) 39 barn 4.4 km. - Sandhornøy barnehage (1-4 år) 6 barn 9.7 km. - Storvik barnehage (1-5 år) 7 barn 26.1 km

Skoler

Inndyr skole (1-10 kl.) 84 elever, 8 klasser 4.5 km. - Meløy videregående skole Avdeling Inndyr. 37 elever, 3 klasser 5.2 km

Meløy videregående skole 120 elever, 5 klasser 48.2 km

Dagligvare: Coop Prix Inndyr Post i butikk, PostNord 4.7 km

Inndyr barnehages lekeplass

Ballspill 4.5 km og fotball 4.7 km

Besøk gjerne hjemmesiden til Gildeskål kommune som kan gi utfyllende informasjon om kommunen og tjenestetilbudet: www.gildeskalkommune.no

Store naturopplevelser kjennetegner Gildeskål; om det er til fjells med fiskestang eller padlende rundt i skjærgården. Opplev barsk nordnorsk kystkultur sammen med unik arkitektur på Langsanden eller i Fleinvær. I Gildeskål finner du viltert hav, høye fjell og lave skuldre. Velkommen! Kilde: www.gildeskalkommune.com/aktiviteter

Viltert hav, høye fjell og lave skuldre

Den rike og frodige naturen danner grunnlaget for

samfunnet her. Kreativiteten og nysgjerrigheten er stor i Gildeskål, som besøkende kan du oppleve den fantastiske Nasjonalparken vår Låhko, kunst, verdenskjent arkitektur og vårt egne motemerke. Gildeskål kirkested med middelalderkirke og en 1000-årig historie, museum, pilegrimsled, og tradisjonsbakst som den legendariske møsbrømløfsa. Eksklusive lokalproduserte hudpleieprodukter, fantastiske naturfotografer, muligheten til å besøke og lære mer om havbruk, og dyktige gartnere som gjør at Bodøværingene valfarter til Gildeskål. Kilde: <https://visitbodo.com/reisemal/gildeskål/>

SKOLEKRETS

Gildeskål og Meløy

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Buss fra Sund, Linje 442 0.4 km

Bodø lufthavn 1 t 28 min

ADGANG TIL UMLEIE

kan leies ut i sin helhet som bolig

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er ikke mottatt verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra Gildeskål kommune.

Opplysninger i matrikkelen mottatt fra Gildeskål kommune er opplyst: Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig.

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.

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

VERNEKLASSE/SEFRAK

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

Utdrag fra matrikkelinformasjon fra Gildeskål kommune: SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.» SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse 1838-0103-013 VÅNINGSHUS, SANDVOLL?, SUND.

RADONMÅLING

Hjemmelshaver opplyser følgende: Radonmåling ble gjennomført for flere år siden og ble utført av et firma i Bergen, ikke noe alarmerende resultat. Har ikke resultat dessverre

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

INNHold

Boligen er over 2 etasjer, ingen kjeller

Stor terrasse som også ører opp til hovedinngangen. Boligen består av hovedetasje med: liten forgang med direkte tilknytning til stuen, stue, kjøkken, bad og teknisk rom
Lofтетasjen er med trappeadkomst fra stuen opp til 2 soverom

STANDARD

Boligen, som er et tømmerhus) er opprinnelig oppført i Beiarn ca. 1856 og senere flyttet til Sund(Inndyr), ca. 1900. Byggeåret er noe usikkert og den kan være bygget flere år tidligere(ca. 1820)

Boligen er registrert som et våningshus(bolig) som i dag benyttes som fritidsbolig(ref. matrikelinformasjon fra Gildeskål kommune)

Stor terrassedel på hele 56 kvm fører opp til hovedinngangen

Kommer til en liten forgang med direkte adkomst til stue del som har laminat(skips) på gulvet. Mdf plater på vegger og malt trepanel i tak. Montert vedovn, type Jøtul i 2014.

Fra stuen kommer man videre til kjøkkendelen som er med betonggulv og skifer stein/fliser med gulvvarme. Hvit slett innredning med komfyr, oppvaskmaskin samt ventilator(hvit som ble montert i 2014) over komfyrplass. Ujevnt gulv med avvik på 15 mm samt løs sokkel under skapene.

Bad/vaskerom med fliser på gulv, mdf - plater på vegger(mdf) og plater i tak, wc, nedfelt servant over innredning, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett samt tilgang til teknisk rom. Ingen fuktindikering i gulv eller vegger. Det ble ikke boret i veggene da det er 3 stk. yttervegger og 1 vegg i tømmer. Stoppekran montert på baderom. Hjemmelshaver opplyser videre at det også er et stengepunkt nede i bakken hos nabo

Teknisk rom: Opplysninger fra eier: Tekn. rom med 50 l vvb fra ca. 2010, rør i rør vannledninger fra ca. 2010 og el-skap fra ca. 2010. Varmekabler ny ca. 2014. Det er ikke krypkjeller. Nytt tak og ny dør i ca. 2014. Stoppekran montert her.

Tretrapp fra stuen opp til 2 etasjen som er med trapperom og 2 soverom som har gulvbord samt malte vegger og tak.

Boligen fremstår med normal standard men det må påregnes noe kostnader til oppgraderinger og vedlikehold.

Vedsiden av boligen er det en jordkjeller som har fått nytt tak og dør i 2014

Uthus oppført i 2010.

Uthuset er oppført på naturstein på terreng. Saltak tekket med stålplater. Utvendig kledd med liggende kledning. Fukт og råteskadet inngangsdør. Gjenstående ferdigstillelse med hjørnebord, kassekledning etc. Ikke over/underbeslag på vindu. Det er etablert i ettertid en terrasse på 22 kvm på pilarer foran og på siden av uthuset. Innvendig er vegger og tak + gulv isolert. Det er sponplategulv og det er ubehandlet sponplater på veggene - her er veggplatene ikke ferdigstilt. Taket er kledd med ferdig malte plater. El-anlegg med lys og stikk er etablert. Nedgravet jordkabel fra boligen

Naust oppført i 2019

Naustet er oppført i bindingsverk over naturstein på terreng. Saltak tekket med stålplater. Ikke takrenner. Bi-inngangsdør og 2 stk. sidehengslede dører for båt opp/ ut sett. Gulv med tredekke/åser over jord/grus. Innvendige vegger og tak fremstår som ukledd. Utvendig stående panel kant i kant. Generelt noe skjevheter i konstruksjon. Kledningen er avsluttet nært bakken.

INNBO OG LØSØRE

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

Før innbo og løsøre eventuelt kan overtas/kastes, må kjøper kontakte Namsfogden og be om bistand. Namsfogden vil så fatte vedtak og bestemme hva som skal skje med innbo og løsøret. For øvrig henviser medhjelper til skrevet: «orientering til kjøper om tvangssalg

ved medhjelper» som er vedlegg til budskjemaet

AREALER

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 91 m²

TBA: 78 m²

AREAL-GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 42 m² Stue, Kjøkken, Bad, Teknisk rom

2. etasje

BRA-i: 23 m² Trapperom, 2 Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

56 m² Terrasse- og balkongareal

AREAL-BOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m² Terrasse- og balkongareal

AREAL-NAUST

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² Redskap

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 980 000,-

VERDITAKST

Kr 2 350 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 10 074,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Vi gjør spesielt oppmerksom på at satsene er fra 2024

Gildeskål kommune opplyser følgende: Abonnementsgebyr vann 2.226,-. pr. år. Forbruksgebyr vann- Fritidsbolig kr. 915,-, pr. år. Septikgebyr kr. 1568,-, pr. år. Eiendomsskatt kr. 1.692,-, pr. år. Iris opplyser at eiendommen ikke er registrert bebodd og derfor ikke har registrert renovasjon. Minstegebyr for renovasjon er kr. 3.679,-, pr. år og dette er inntatt i beregningen. Vi tar forbehold om endringer i gebyrsatsene.

EIENDOMSSKATT

Kr 1 692,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er medregnet i totalsummen for kommunale avgifter

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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/

OMKOSTNINGER

kr. 1 980 000,- (Prisantydning)

kr. 49 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 50 590,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 030 590,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1838/27/26:

29.12.1954 - Dokumentnr: 902110 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Gildeskål kraftlag AS . Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1956 - Dokumentnr: 300384 - Bestemmelse om veg
Omhandler et skjøte hvor kjøperen gis rett til å anlegge båtstø ved nausttomten med bestemmelse om adkomst. Skjøtet er vedlagt salgoppgave

17.03.1956 - Dokumentnr: 300569 - Bestemmelse om vannrett. Bestemmelse om felles vannverk/ledning. Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere . Omhandler erklæring om grunnavståelse fra 1956 til Sund vassverk. Ta kontakt om du ønsker tilsendt kopi av erklæringen

29.08.1949 - Dokumentnr: 2485 - Registrering av grunn.

Denne matrikkelenhets opprettet fra: Knr:1838 Gnr:27 Bnr:8
Omhandler rett til nausttomt samt adkomstrett samt veirett til boligen. I tillegg står det at. Utdrag: Parsellen holder gjerde for egen eiendom, med unntagelse av den vestre side som grenser mot hovedbrukets utmark, denne sides gjerdeplikter tilligger hovedbruket

I tillegg er følgende rettighet tinglyst og følger handelen
Jordskiftesak: Sak: 1800-2006-0010 Sund - Gnr.: 27 bnr:8,19 og 26 i Gildeskål kommune

Påbegynt: 03.10.2006 - Avsluttet: 03.05.2007

Utdrag:

Krav om sak vedrørende atkomst og parkering, fordeling av utgifter til veg, samt flytting av fast innretning.
rettsforlik: bnr. 8, 19 og 26 i Gildeskålkommune er enige om følgende:

1. Eier av bnr. 8 har for ettertiden sin adkomst etter nyanlagt veg over Myra. Fra opparbeidet parkeringsplass på bnr. 8 har eier av bnr. 8 rett til gangveg over bnr. 19 etter den gamle avlingsvegen øst for haugen fram til gårdsvegen ned til bnr. 19 og videre ned etter gårdsvegen inn til egen port. Eier av bnr. 8 kan foreta enkel opparbeiding av avlingsvegen og benytte denne veggen fra parkeringsplassen fram til gårdsvegen som kjøreveg i forbindelse med av tyngre ting til eiendommen. Lossing og lassing gjøres i området der avlingsvegen og gårdsvegen møtes. Det skal ikke parkeres på avlingsvegen. Eier av bnr. 8 deltar ikke i utgifter knyttet til gårdsvegen.

2. Eier av bnr. 26 har for ettertiden sin adkomst etter nyanlagt veg over Myra. Fra opparbeidet parkeringsplass på bnr. 8 har eier av bnr. 26 rett til gangveg over bnr. 19 inn til egen eiendom. I forhold til dagens trasee flyttes traseen noe sørover, så nært grøfta som mulig. Det kan

foretas en enkel opprusting av traseen. Gangvegen kan benyttes til håndkjerre og lignende, men ikke til motorisert ferdsel. I forbindelse med tømning av septiktanken på bnr. 26 skal eieren av bnr. 26 ha rett til å benytte gårdsvegen dersom det er behov

3. Dersom eierne av bnr. 8 og 26 senere ønsker å benytte gårdsvegen som adkomstveg til sine eiendommer skal de ha rett til det mot å frasi seg adkomstrettene over bnr. 19 sør og øst for haugen, nevnt i pkt. 1 og 2 i forliket, og mot å dekke sine forholdsmessige andeler i anleggs- og vedlikeholdskostnadene i gårdsvegen.

4. Eier av bnr. 19 skal ha rett til ett båtfeste på bnr. 8 som før.

5. Partene dekker sine saksomkostninger selv. Jordskiftekostnadene fordeles med halvparten på Sandvik og halvparten på Amundsen / Abrahamson. Inndyr, 3. oktober 2006
Utdrag slutt.
Dokumentet er vedlagt salgsoppgaven

GRUNNBOKSDATO

28.08.2025

FORSIKRINGSSKAP

Ikke oppgitt

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Gildeskål kommune opplyser i sin matrikelinformasjon at bygningstype er: Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig. Det står derfor kjøper fritt til å benytte dette som en fritidsbolig, men at det i matrikelen og i skjøte vil stå oppført som bolig

Medhjelper har ikke mottatt noen tegninger av bygningsmassen fra Gildeskål kommune.

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å

anse som en skisse(r).

Utenlandsk kjøper:

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

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

I disse tilfellene oppbevarer kartverket skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Kjøper plikter å fremlegge nødvendige dokumenter for søknad om D-nummer i forbindelse med kontraktsgjøring, 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 skjøte medfører at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Ta evt. kontakt med megler for nærmere informasjon vedr. søknad om D-nummer, forbehold i bud m.m.

OVERTAGELSE

Det gjøres oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Ved tvangssalg vil det ta lengre tid enn ved et ordinært salg å få overtatt eiendommen. Se vedlegg med informasjon om tvangssalg ved medhjelper.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

03.06.2026

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 tvangssalgloven og forskrift om tvangssalg ved medhjelper, omtalt i kapittel 3 §§ 3-1 til 3-7

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring da dette er et tvangssalg, jfr tvangssalglovens regler.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

SENTRALE LOVER

Forhold til avhendingsloven mot tvangssalgloven:
Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt. Det er tvangssalglovens 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 revirent(den som ønsker tilstandsrapporten utarbeidet).

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Tvangssalgloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller: eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om

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

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

Budregler for tvangssalg:

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

det legges inn bud.

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

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.



Plantegninger



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

SANDVIKVÅGEN 2

Tilstandsrapport
Nabolagsprofil
Matrikkelinformasjon
Grunnkart og ortofotokart
Vann/avløpskart
Noen tinglyste rettigheter
og servitutter
Norkart solforhold og utsikt
Områdeanalyse
Energiattest
Info fra Salten brann
Orientering til kjøpe av tvangssalg
ved medhjelper
Budskjema tvangssalg

Nabolagsprofil

Sandvikvågen 2

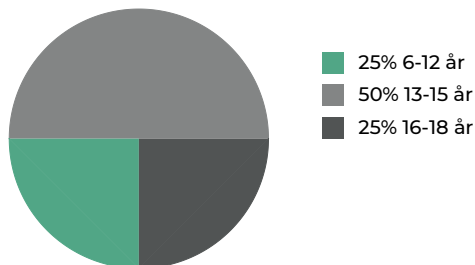
Offentlig transport

🚊 Sund Linje 442	6 min 🚶 0.4 km
✈ Bodø lufthavn	1 t 28 min 🚶

Skoler

Inndyr skole (1-10 kl.) 84 elever, 8 klasser	6 min 🚶 4.5 km
Meløy videregående skole Avdeling Inn... 37 elever, 3 klasser	7 min 🚶 5.2 km
Meløy videregående skole - Avdeling ... 120 elever, 5 klasser	48 min 🚶 48.2 km

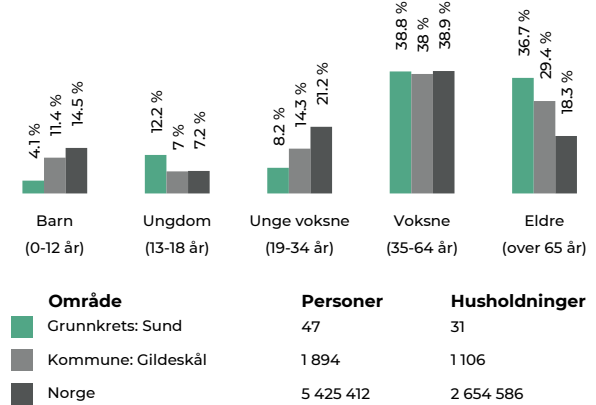
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	15%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Inndyr barnehage (1-5 år) 39 barn	6 min 🚶 4.4 km
Sandhornøy barnehage (1-4 år) 6 barn	36 min 🚶 9.7 km
Storvik barnehage (1-5 år) 7 barn	26 min 🚶 26.1 km

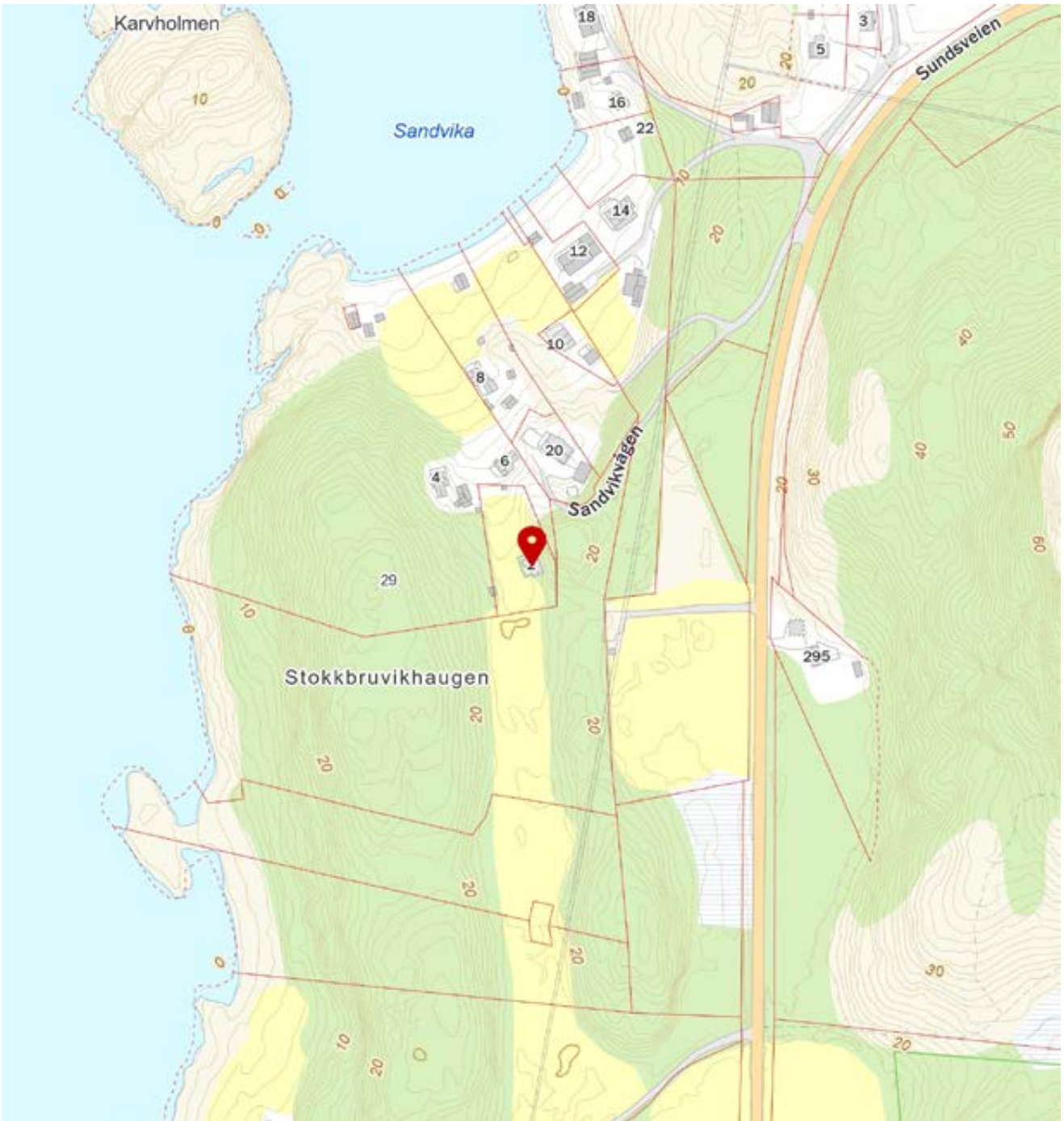
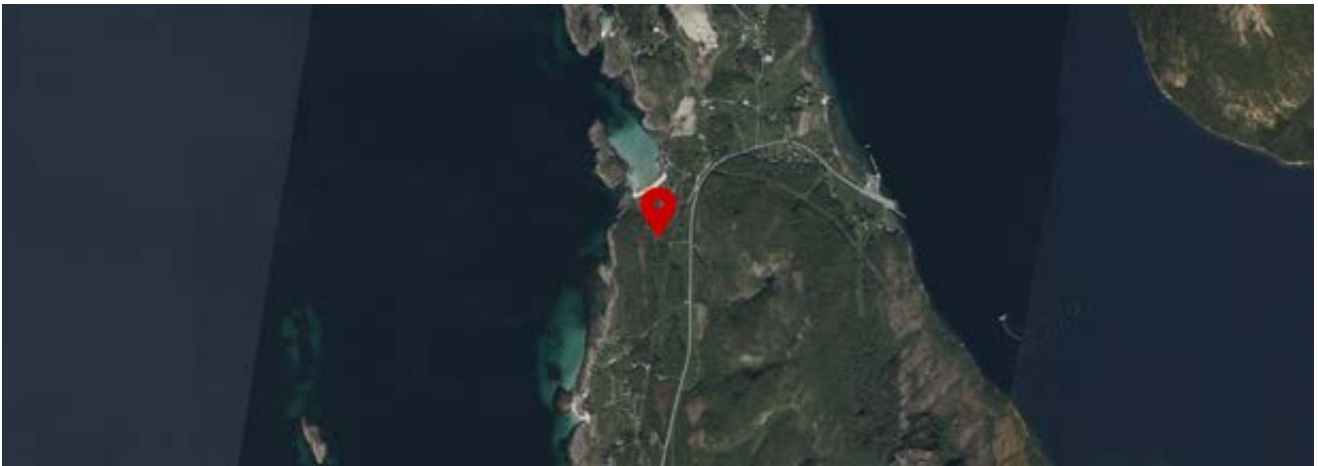
Dagligvare

Coop Prix Inndyr Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 4.7 km
Matkroken Storvik Søndagsåpent	26 min 🚶 25.8 km

Sport

🏃 Inndyr barnehages lekeplass Ballspill	6 min 🚶 4.5 km
🏃 Inndyr Ballspill, fotball	7 min 🚶 4.7 km






Tilstandsrapport



 Boligeiendom

 Sandvikvågen 2 , 8140 INNDYR

 GILDESKÅL kommune

gnr. 27,27, bnr. 26,26, snr. 0,0

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 20.08.2025

Rapportdato: 05.06.2026

Oppdragsnr.: 19092-1192

Referansenummer: QN1460

Foretak: BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen

Takstingeniør: Torkjell Nilsen

Vår ref: 7-0015/25



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

BoligTakst & BoligTest



Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligeiendom - Byggeår: 1856

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Stålrenner med nedløp til terreng

Spillblikk i plast.

Heldekkende pipebeslag.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Ås-tak konstruksjon på slike bygg var vanlig, men om det er i denne boligen er undertegnede usikker på.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

56 kvm stor altan - etablert på 2 sider av boligen.

Tretrapp fra terreng opp til altan som er etablert foran hovedinngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, gulvbord og skiferstein. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betonggulv.

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

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon.

Veggene har malte MDF plater. Taket er malt MDF plater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Motfall til sluk på ca 15 mm - lavest ved inngang tekn. rom.

Det var ikke mulig å kontrollere sluken som er plassert under dusjkabinett. Det er ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er naturlig ventilering via ventil i vindu.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er 3 stk. yttervegger og en tømmervegg.

Det ble foretatt fuktmålinger uten indikasjon på fukt i konstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventil i vinduene..

Varmtvannstanken er på ca. 50 liter.

Nyere el-skap - fra 2010 iht. opplysning fra eier - med 11 kurser over automatsikring.

6 kg pulver og røykvarslere er etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1900.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Svak hellende terreng - opparbeid ved og rundt boligen - forøvrig fremstår tomten som naturtomt.

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til sjø via rør. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av ukjent type.

Avløp via rør til sjø sammen med nabo.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	91 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	65 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligeiendom

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

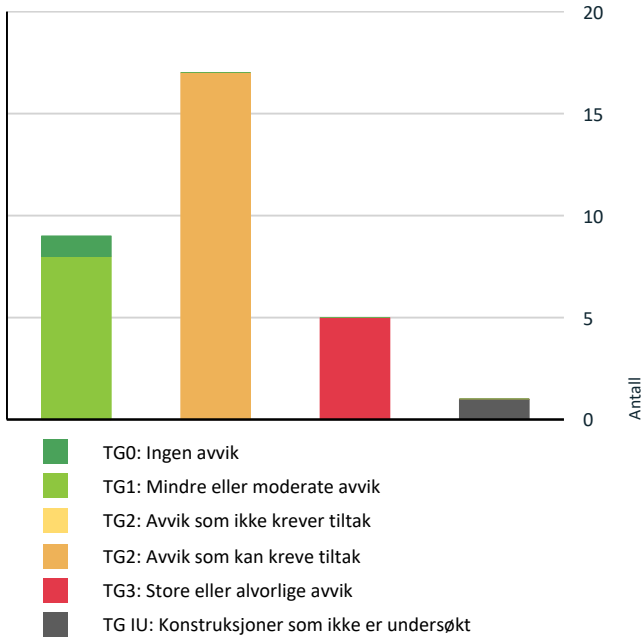
- Det foreligger ikke tegninger

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligeiendom

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

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

! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGEIENDOM



Byggeår
1856

Kommentar
1856 - flyttet til Sund ca 1900

Anvendelse

Bolig - benyttes som fritid.

Standard

1.etg:

Stue med laminatgulv, 2-lags vindu fra ca 2010, støpt gulv med gulvvarme, ovn for fast brensel samt trapp opp til loft. Gulvavvik på 35 mm, ujevnt gulv med gulvknirk - spesielt ved trapp.

Kjøkken med betonggulv med skifer stein/fliser med gulvvarme, hvit slett innredning med komfyr, oppvaskmaskin samt ventilator over komfyrplass. Ujevnt gulv med avvik på 15 mm samt løs sokkel under skapene.

Bad med fliser på gulv, mdf - plater på vegger og tak, wc, nedfelt servant over innredning, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett samt tilgang til teknisk rom. Ingen fuktindikering i gulv eller vegger. Det ble ikke borret i veggene da det er 3 stk. yttervegger og 1 vegg i tømmer.

Opplysninger fra eier: Tekn.rom med 50 l vvb fra ca 2010, rør i rør vannledninger fra ca 2010 og el-skap fra ca 2010. Varmekabler ny ca 2014. Det er ikke krypkjeller. Nytt tak og ny dør i ca 2014.

2.etg:

Trapperom og 2 stk. soverom med gulvbord samt malte vegger og tak.

Gulvavvik gjennom hele husets lengde på 30 mm.

Vedlikehold

Generelt:

Skjeve gulv i stue og kjøkken, manglende avslutninger av Dørlister til bad.

Gulvknirk - spesielt i stue. Etterisolert deler av stuevegg med 10 cm isolasjon, dette gjelder også på loft.

Generell manglende utvendige ferdigstilling og håndverksarbeid. Altan med endel avvik på ferdigstilling og fremstår den med endel skjevheter.

Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Bad i ca 2010
------	---------	---------------

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Tidspunkt for utskiftning av undertak og taktekkning nærmer seg.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Stålrenner med nedløp til terreng
Spillblikk i plast.
Heldekkende pipebeslag.

Vurdering av avvik:

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

Takstigen er ikke integrert og det er ikke etablert plattform for feier til pipen.

Punktvis lekkasje i takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Plattform for feier må monteres.

Snø- og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres.

Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det må tas høyde for at det kan være fuktskader i veggkonstruksjon dette på bakgrunn av alder. (169 år) Selve tømmer-konstruksjon var innkledd med liggende bordkledning.

Det gjenstår endel ferdigstilling og håndverks avvik på utvendig kledning rundt om - spesielt ved vindskier etc.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

God lufting mellom tømmervegg og kledning opprettholdes.
Ferdigstille utvendig håndverks arbeid.



Feil avslutning av vindski mot takrennebord.

TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Ås-tak konstruksjon på slike bygg var vanlig, men om det er i denne boligen er undertegnede usikker på.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjon er gjenbygget og ikke mulig for kontroll. Eier opplyser at taket er isolert.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ingen spesielle tiltak synes å være nødvendig utover normal vedlikehold etc.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist rustskader i metalldeleer i og rundt dører.
- Det fremkommer noe rust på hengslene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøre og fjerne rust på hengslene.



Hovedinngangsdør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

56 kvm stor altan - etablert på 2 sider av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det registreres stedvis råteskader i rekkverk og i altandekke.

Det er stor avstand mellom dekke og rekkverk - fare for barn kan komme i klem.

Nedbøyning av altan konstruksjon som følge av setninger i pilarene samt mangelfull vedlikehold generelt på altan.

Stedvis gjenstående ferdigstillelse.

Konsekvens/tiltak

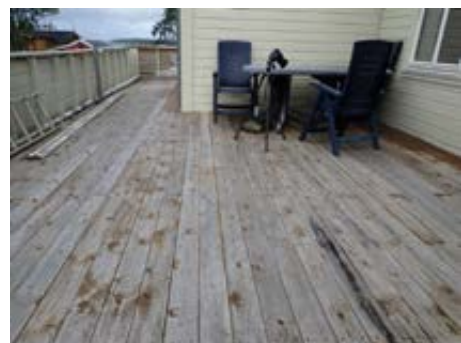
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

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

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

I dette tilfelle er rekkverkshøyden på 83 cm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av laminat, gulvbord og skiferstein. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bygning med generelle overflateavvik /skjevheter i etasjeskille/plan - til dels større avvik på stua og på loft.

Stedvis gulvknirk på stue-gulv - spesielt ved trapp til loft.

Etter opplysninger fra eier er det betongdekke/gulv i stue og kjøkken. Trebjelkelag under bad og bod/tekn.rom

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp fra terreng opp til altan som er etablert foran hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Hjemme snekret trapp med gjennomgående dårlig håndverks arbeid med skjevheter og mangelfull avslutninger av rekkverk til rekkverk på altan

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Oppretting av trappa og ferdigstille rekkverk mot altan

Tilstandsrapport

Trebjelkelag vil alltid være omfattet av noen skjevheter over tid uten at dette nødvendigvis er en skade / skadesymptom.
Dette gjelder spesielt på eldre tømmerhus der boligen er etablert på gråsteinsmur direkte på terreng.
Det må påregnes at bjelkelaget mot grunn er fuktskadet - tenker spesielt under bad og teknisk rom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Feieluke er plassert nært brennbar material på vegg



Pipen



Ovn for fast brense

TG 2 Radon

Beskrivelse

Det er foretatt radonmålinger, dokumentasjon på verdier er ikke opplyst. Ingen dokumentasjon. Opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

Radon måling bør foretas

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon fremlegget

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er vanskelig tilkomst til sotluke.

Pipen er oppført i teglstein fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over tak. Trykkforholdene er ikke kontrollert. Eldre tegl piper kan forventes å ha svekket kvalitet.

Sotluka er plassert helt ned mot gulvet på pipesiden mot kjøkkeninnredningen. Plassen mellom sotluka og innredningen er ikke så stor.

Konsekvens/tiltak

- Gjøre tiltak for å få tilgang til sotluken.

Det anbefales at Brann- og feiervesenet foretar en kontroll for endelig avklaring på ildsteder, brannvegger og piper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

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.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Trappen er nokså bratt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.

Rekkverkshøyden er mindre enn 90 cm. Det har i byggeforskrifter lenge vært krav til denne høyden.

Rekkverkshøyden er sentral i forhold til sikkerhetsforanstaltninger mot fallulykker og det anbefales derfor tiltak slik at nødvendig / tilfredsstillende rekkverkshøyden opprettes.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

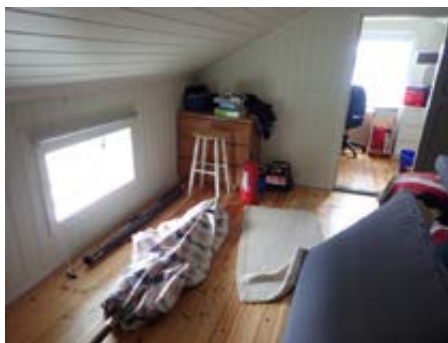
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dører fra byggeår fremstår med forventet slitasjegrad. Det ble på inspiserte steder ikke påvist vesentlige skader på dører, enkelte dører subbet i dørterskelen og bør justeres/smøres.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte MDF plater. Taket er malt MDF plater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Badet har en våtzone med vegger av MDF plater, det vil si at veggene ikke tåler vann. Oppfyller ikke kravet til membran på vegger i fuktutsatte områder på våtrom. Derfor får dette punktet TG3

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.

Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett. Hvis dusjkabinettet fjernes må det gjøres tiltak slik at veggene oppfyller krav om membran, hvis ikke vil det kunne oppstå fuktskade. Kostnadsestimatet gjelder for etablering av tettesjikt på vegger i våtsonen. (Lokale tiltak)

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dusjkabinett

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Motfall til sluk på ca 15 mm - lavest ved inngang tekn. rom.

Vurdering av avvik:

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

Det er mot fall til sluk - laveste punktet er ved inngangsdør til teknisk rom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Baderomsgulvet må etableres med fall til sluk.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det var ikke mulig å kontrollere sluken som er plassert under dusjkabinett. Det er ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon/rengjøring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
 - Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
 - Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
 - Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Badet bør renoveres og det må etableres fall til sluk og veggene utføres med eventuell baderomsplater som er godkjent for våtrom.

Tilstandsrapport



Sluken er plassert under dusjkabinett.
Sluken er ikke kontrollert pga. trang adkomst og fare for at det skulle oppstå skader.

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er kun spalteventil i vindu og ingen tilluft.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon. Dette har stor betydning i forhold til fuktpåkjenning. Mekanisk ventilasjon er å foretrekke fordi den normalt trekker fuktig luft effektivt ut.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er 3 stk. yttervegger og en tømmervegg. Det ble foretatt fuktmålinger uten indikasjon på fukt i konstruksjon.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Løs sokkel under skapene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- feste sokkelen.



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Rør i rør anlegget er ikke etablert iht. monterings anvisning. Etter opplysninger fra eier er stoppekran i boden.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Under befaringen ble stoppekran ikke registrert. Den er opplyst av eier at den befinner seg på boden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventil i vinduene..

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 50 liter.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Det krever spesialutstyr og spesialkompetanse og nærværende besiktigelsesrapport har ikke tatt mål av seg til å bringe kunnskap om dette forholdet. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikår vil normalt være vurderingskriterier for forventet levetid. Generelt vil VVB som er eldre enn 15 - 20 år ha en høyst usikker levetid. Variasjonene er imidlertid mange.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Montere fast tilknytning til el-uttak. Etabler kontrollert avrenning fra sikkerhetsventilen.

Tilstandsrapport



50 l vvb montert på vegg

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Nyere el-skap - fra 2010 iht. opplysning fra eier - med 11 kurser over automatsikring.

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.
2010 Det opplyses av eier at el-anlegget ble etablert i 2010 og utført av GildeSkål elektro som har installert hele anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Nei

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?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert særskilt annet enn visuelle observasjoner i denne rapport, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Ja, pga. av manglende informasjon om dokumentasjon på anlegget, anbefales det utvidet el-kontroll av anlegget

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

6 kg pulver og røykvarsler er etablert.

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1900.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Svak hellende terreng - opparbeid ved og rundt boligen - forøvrig fremstår tomten som naturtomt.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til sjø via rør. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type.
Avløp via rør til sjø sammen med nabo.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Eier

Standard

Uthuset er oppført på naturstein på terreng. Saltak tekket med stålplater. Utvendig kledd med liggende kledning. Fukt og råteskadet inngangsdør. Gjenstående ferdigstillelse med hjørnebord, kasseledning etc. Ikke over/underbeslag på vindu.

Det er etablert i ettetid en terrasse på 22 kvm på pilarer foran og på siden av uthuset.

Innvendig er vegger og tak + golv isolert. Det er sponplategulv og det er ubehandlet sponplater på veggene - her er veggplatene ikke ferdigstilt. Taket er kledd med ferdig malte plater.

El-anlegg med lys og stikk er etablert. Nedgravet jordkabel fra boligen.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Naust



Anvendelse

Redskap

Byggeår

2019

Kommentar

Eier

Standard

Naustet er oppført i bindingsverk over naturstein på terreng. Saltak tekket med stålplater. Ikke takrenner.

Bi-inngangsdør og 2 stk. sidehengslede dører for båt opp/ut sett.

Gulv med tredekke/åser over jord/grus.

Innvendige vegger og tak fremstår som ukledd.

Utvendig stående panel kant i kant.

Generelt noe skjevheter i konstruksjon. Kledningen er avsluttet nært bakken.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

65 m²/65 m²

Boligeiendom: Trapperom, Soverom, Stue, Kjøkken, Bad, Teknisk rom

Andre bygg: Uthus, Naust

Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 600 000

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

2 000 000

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen er beliggende på Sund i Gildeskål kommune - vest for Inndyr sentrum - som er kommunesentret i Gildeskål kommune. Nærområde består av boligeiendommer, fritidseiendommer og landbrukseiendommer

Beskrevne tømmer bolig antatt oppført i 1865 i Beiarn, senere flyttet der den står nu, ca først på 1900 tallet.

Adkomst til eiendommen fra kommunalt asfaltert vei. Parkering/biloppstillingsplass på tilvist/opparbeid plass, ca 100 m fra boligen. Gangvei i terreng fra biloppstillingsplass til boligen.

Adkomst til biloppstillingsplass og adkomst eiendommen via sti i terreng over naboeiendom.

Eiendommen består av bolighus, uthus og en jordkjeller. Naust tilhørende eiendommen er etablert på egen tomt i umiddelbar nærhet til sjøen.

Rett til drag fortøyning i fjæra.

Sammenlignbare salg



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligeiendom

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 410 000
Sum teknisk verdi - Boligeiendom	Kr.	2 100 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Terrasse	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	90 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 280 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

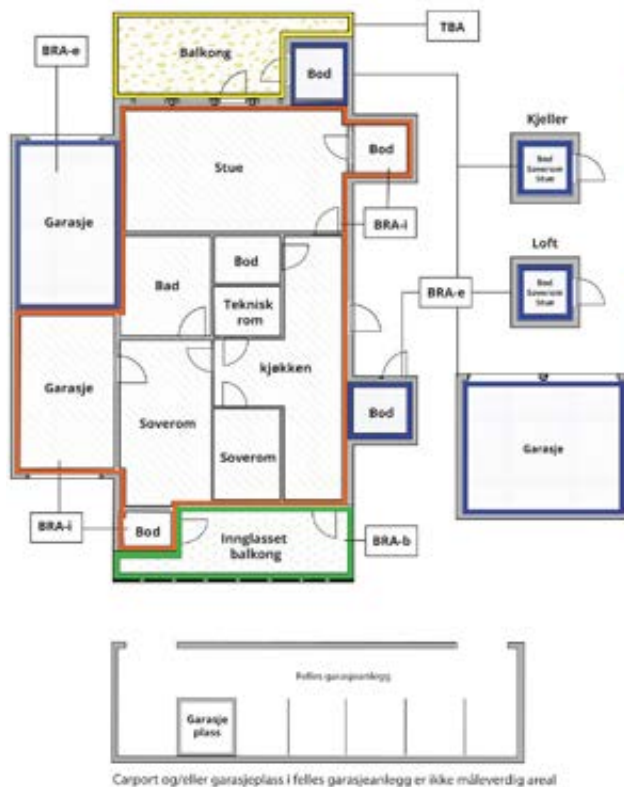
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Boligeiendom

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	23			23	
Etasje	42			42	56
SUM	65				56
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, 2 soverom		
Etasje	Stue, kjøkken, bad, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	22
SUM		8			22
SUM BRA	8				

Romfordeling

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



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

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)
Boligeiendom	64	1
Uthus	0	8
Naust	0	18



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Torkjell Nilsen	Takstingeniør
	Adne Almbakk	Kunde
	Asbjørn Ingebrigtsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1838 GILDESKÅL	27	26		0	1801.5 m ²	Seeiendom.no	Eiet

Adresse

Sandvikvågen 2

Hjemmelshaver

Almbakk Wenche Sverresdatter Tronsmo

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1838 GILDESKÅL	27	26		0	65 m ²	Seeiendom.no	Eiet

Adresse

Sandvikvågen 2 (Nausttomt)

Hjemmelshaver

Almbakk Wenche Sverresdatter Tronsmo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Sund i Gildeskål kommune - vest for Inndyr sentrum - som er kommunesentret i Gildeskål kommune. Nærrområde består av boligeiendommer, fritidseiendommer og landbrukseiendommer
Adkomst via gruset vei og tilvist biloppstillingsplass ca 10 m fra boligen
Beskrevne tømmer bolig antatt oppført i 1865 i Beiarn, senere flyttet der den står nu, ca først på 1900 tallet.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra kommunalt asfaltert vei. Parkering/biloppstillingsplass på tilvist/opparbeid plass, ca 100 m fra boligen. Gangvei i terreng fra biloppstillingsplass til boligen.
Eiendommen består av bolighus, uthus og en jordkjeller. Naust tilhørende eiendommen er etablert i umiddelbar nærhet til sjøen. Rett til drag fortøyning i fjæra.

Tilknytning vann

Kommunal tilknyttet vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til sjø.

Regulering

LNFR areal for spredt bolig, fritid og næringsbebyggelse. Boligen er regulert til helårsbolig, benyttes som fritidsbolig.

Om tomten

Hellende og opparbeid til plen rundt og ved boligen - forøvrig fremstår tomten som naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Rett til adkomst over naboeiendommer til naust.



Siste hjemmelovergang

Kjøpesum
1 500 000

År
2014

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2025	
2	02.09.2025	
3	02.09.2025	
4	11.09.2025	
5	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

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

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrاد: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Tilleggsbygg(ene) har en enkel beskrivelse, de er ikke tilstand vurdert, og at tilstand vurdering i alle fall er et tilleggsprodukt. Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1838 - GILDESKÅL
Gårdsnummer: 27
Bruksnummer: 26

Utskriftsdato/klokkeslett: 21.07.2025 kl. 10:03
Produsert av: Abdelraouf Ibrahim
Attestert av: Gildeskål kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 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

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: SOLSLETT
Etableringsdato: 29.08.1949
Skyl: 0,03
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 27 / 26	1 866,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		080753	ALMBAKK WENCHE S TRONSMO	U0101	Helleberget 2 7507 STJØRDAL	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7439684	458520		1 801,5 m2	
2	Teig	Nei	7439812	458431		65 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Grensejustering	06.05.2025				ibraabde	07.05.2025
Oppmålingsforretning/grensejustering	24/1013					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	1838 - 27/26	-91,9		
		Mottaker	1838 - 27/8	88,1		
		Berørt	1838 - 27/19	0		
		Berørt	1838 - 27/78	0		
		Berørt	1838 - 27/79	0		
		Berørt	1838 - 27/98	0		
Skylddeling	29.08.1949					
Skylddeling						
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	1838 - 27/8	0		
		Mottaker	1838 - 27/26	0		

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	06.05.2025				ibraabde	07.05.2025
Oppmålingsforretning	24/1013					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	1838 - 27/8	0		
		Berørt	1838 - 27/19	0		
		Berørt	1838 - 27/26	0		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	10.03.2016			1838thb 10.03.2016
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	1838 - 27/8	0
		Berørt	1838 - 27/19	0
		Berørt	1838 - 27/26	0
		Berørt	1838 - 27/78	0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Sandvikvågen	38071	2 EUREF89 UTM Sone 33 7439690	458519 Grunnkrets: 0103 Sund Stemmekrets: 2 INNDYR Kirkesokn: 10010601 Gildeskål Postnr.område: 8140 INNDYR Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 188 670 334	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	64	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
Nord: 7439690 Øst: 458519	Bruksareal totalt:	64	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringstype:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Helårsb.benytted som fritidsb.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming: Elektrisk					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	0	19	19	0	0	0	0	0
H01	0	0	45	45	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
38071 Sandvikvågen 2	H0101	Fritidsbolig	64	0	Kjøkken	0	0	27/26

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1838-0103-013	VÅNINGSHUS, SANDVOLL?, SUND.

Bygningsnr:	188 670 415	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7439810 Øst: 458431	Bruksareal annet:	18	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringstype:		Bruksareal totalt:	18	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningstype:	Naust båthus sjøbu	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:		Alternativt areal:	0			
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	18	18	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	27/26

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	080753	ALMBAKK WENCHE S TRONSMO	U0101	Helleberget 2 7507 STJØRDAL

Aktive bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men ligger på matrikkelenhetens areal

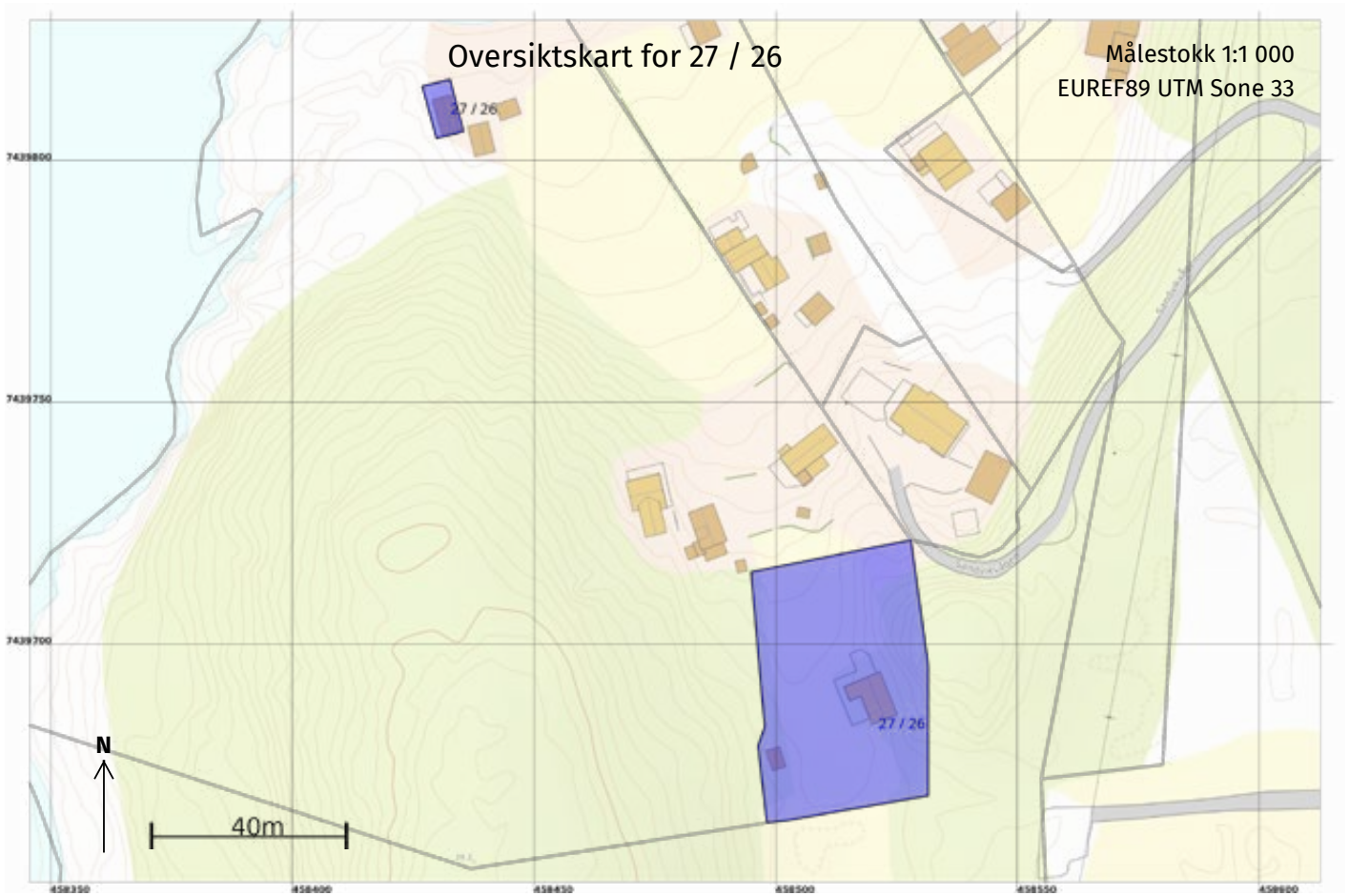
Bygningsnr: 188 670 326	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	10	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 7439677 Øst: 458500	Bruksareal totalt:	10	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringstype:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

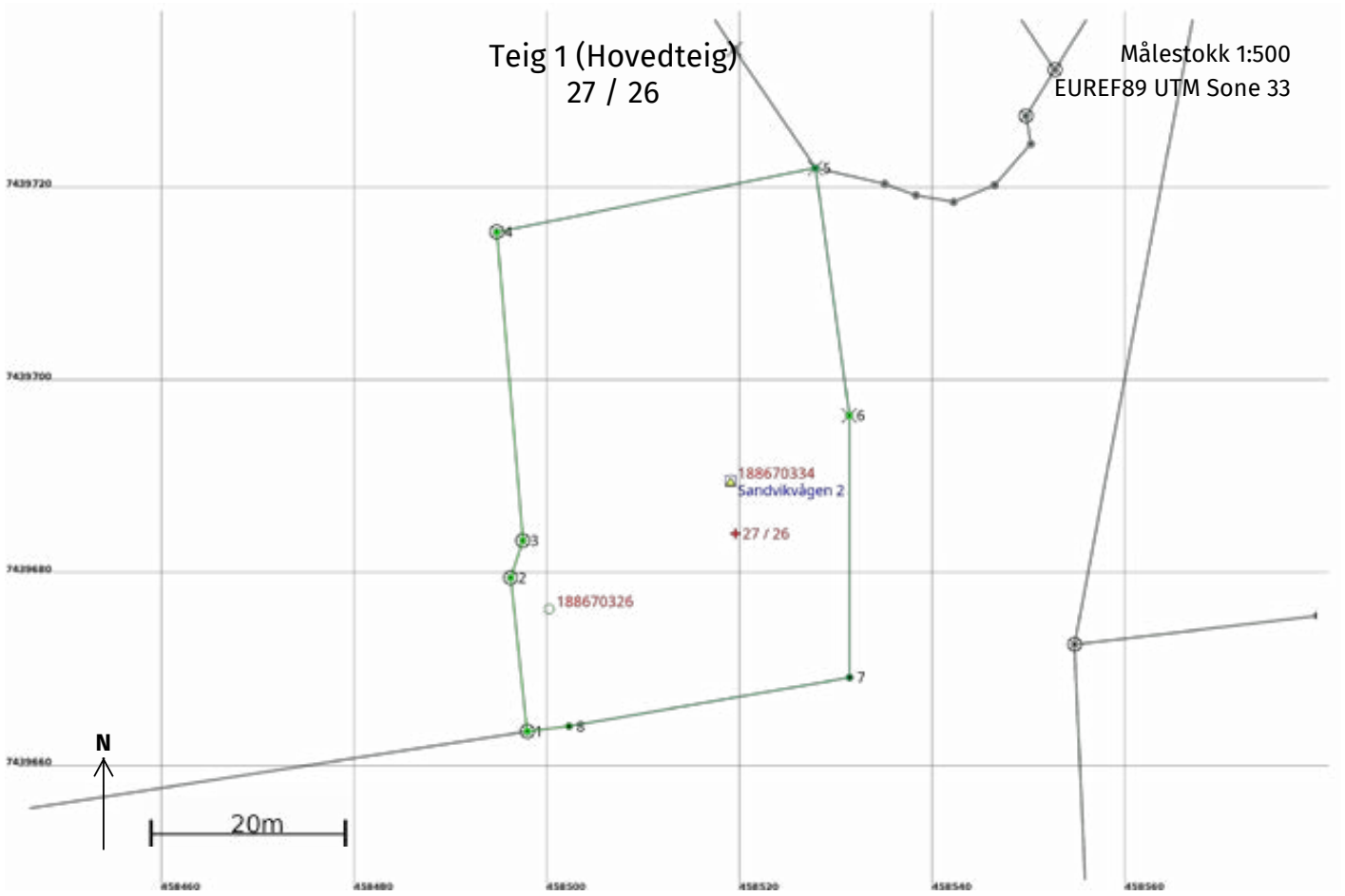
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	10	10	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	27/8





Areal og koordinater

Areal: 1 801,5

Arealmerknad:

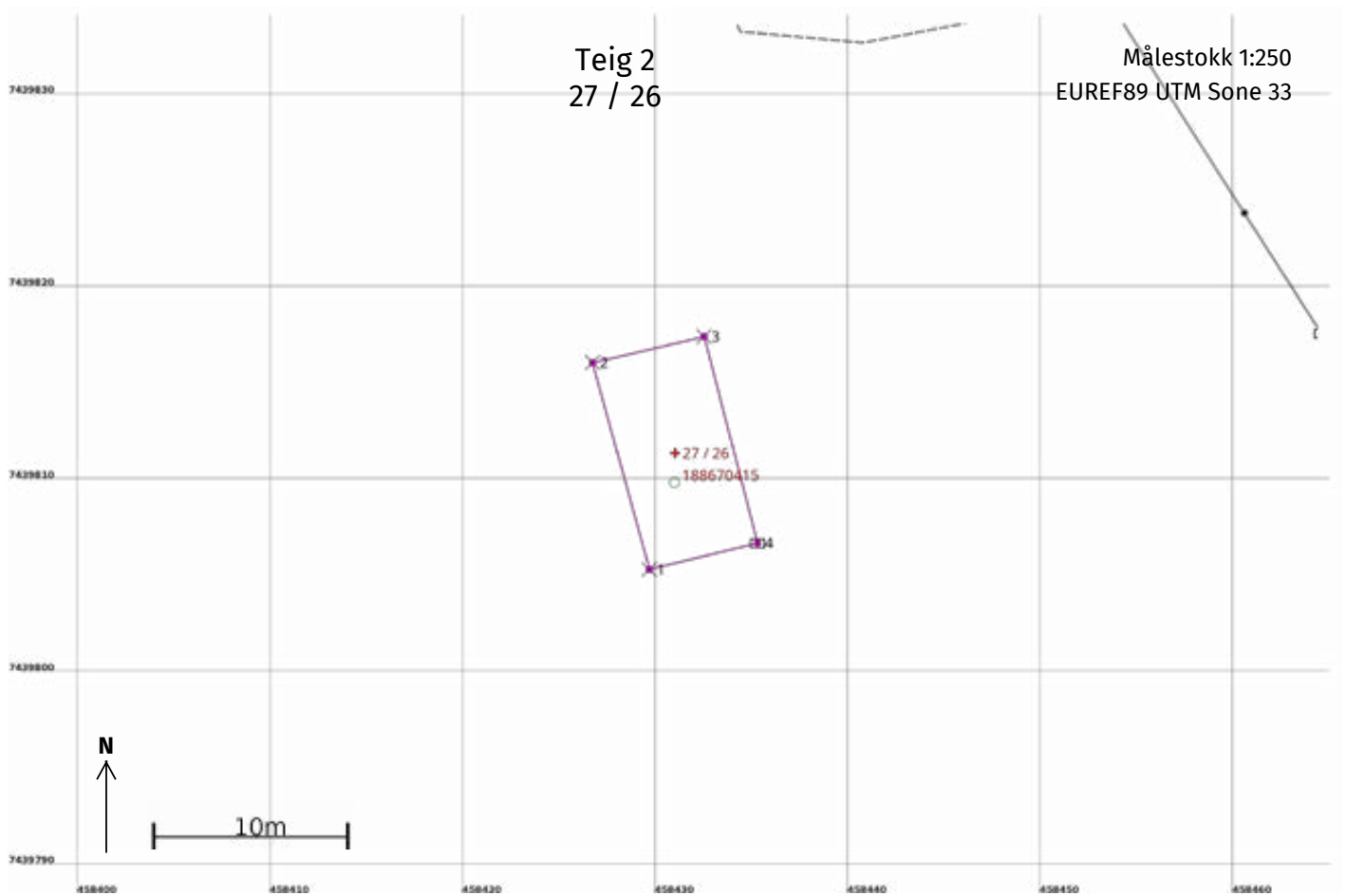
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7439684

Øst: 458520

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7439663,98	458497,95		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 16,04	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
2	7439679,93	458496,23		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 4,05	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
3	7439683,78	458497,51	Jordfast stein 32,10	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
4	7439715,76	458494,78	Jordfast stein 33,68	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
5	7439722,40	458527,80		Fjell Kors 25,91	10 Terrengmålt	13	
6	7439696,73	458531,32	Jordfast stein 27,16	Kors	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
7	7439669,57	458531,35		Gjerdestolpe 29,51	10 Terrengmålt	13	
8	7439664,53	458502,27	Jord 4,36	Gjerdestolpe	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	



Areal og koordinater

Areal: 65

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7439812

Øst: 458431

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7439805,48	458429,69		Fjell Kors 11,12	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
2	7439816,20	458426,74		Fjell Kors 5,94	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
3	7439817,57	458432,53	Jordfast stein	Kors 11,07	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
4	7439806,85	458435,31	Jord	Stein med kors og vitner 5,78	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	

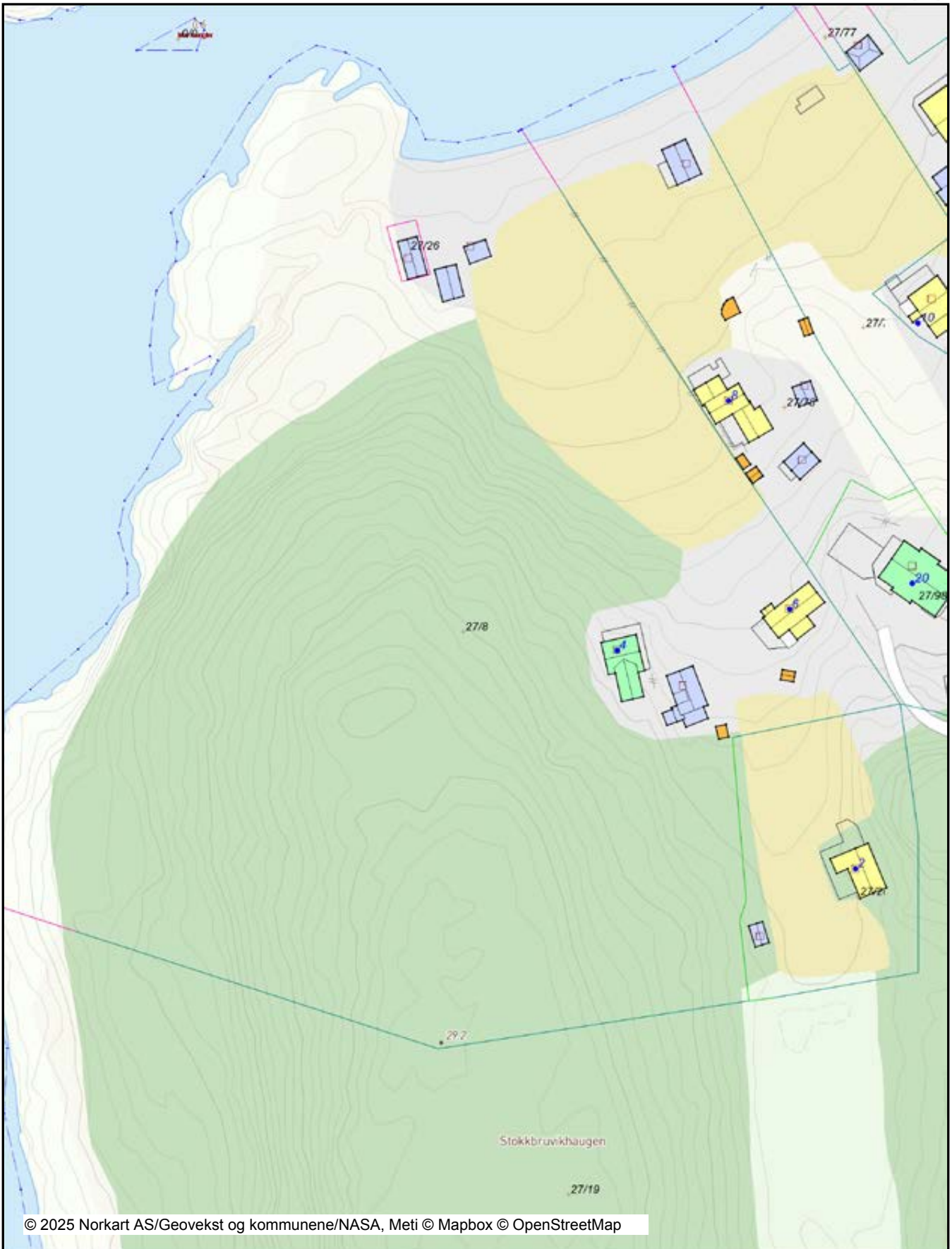


27/26

Dato: 21.07.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 33N







© 2025 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 følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje vannkant
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 500 cm










Matrikkel Adresse

-  Tekstfor Vegadresse
-  Vegadresse

Matrikkel Bygning

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

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

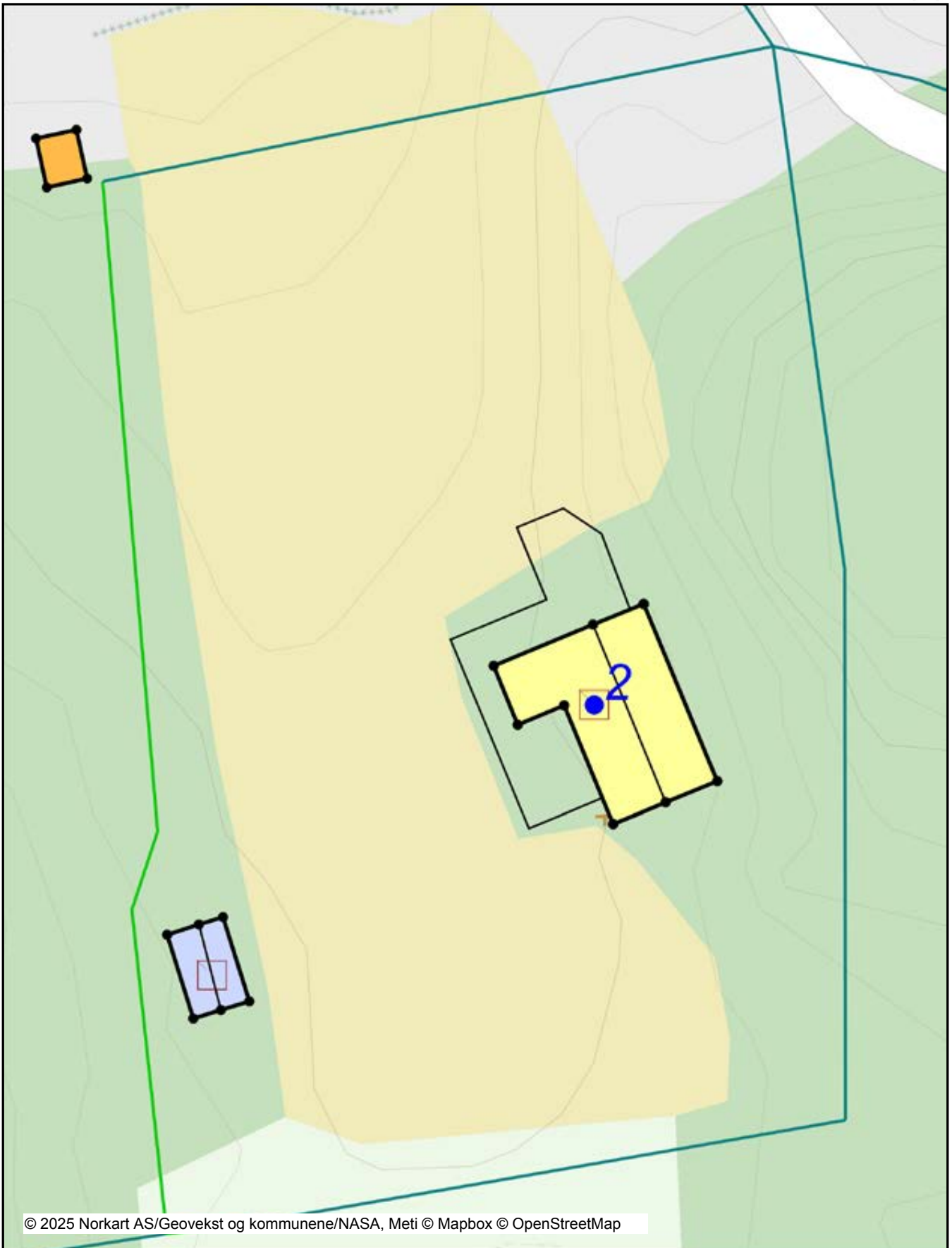


27/26

Dato: 21.07.2025

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 33N






© 2025 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 følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring




Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm




Matrikkel Adresse

-  Tekstfor Vegadresse
-  Vegadresse

Matrikkel Bygning

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

Bygninger

-  Takriss
-  Veranda
-  Mønelirje



27/26

Dato: 21.07.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 33N








© 2025 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 følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Matrikelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje vannkant
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 500 cm







Matrikel Adresse

-  Tekst for Vegadresse
-  Vegadresse

Matrikel Bygning

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

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



27/26

Dato: 21.07.2025

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 33N






© 2025 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 følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring




Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm




Matrikkel Adresse

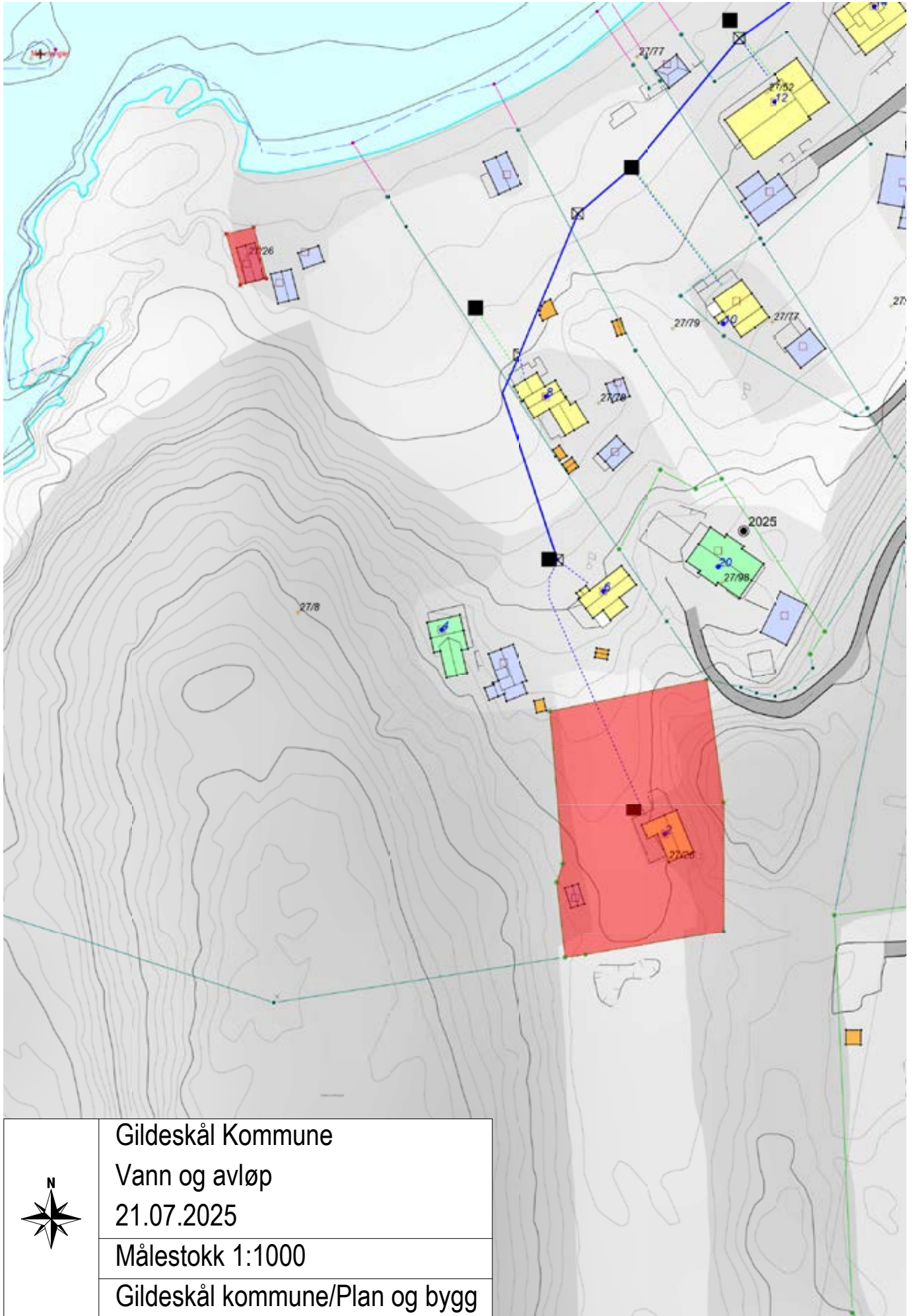
-  Tekstfor Vegadresse
-  Vegadresse

Matrikkel Bygning

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

Bygninger

-  Takriss
-  Veranda
-  Mønelirje



Gildeskål Kommune

Vann og avløp

21.07.2025

Målestokk 1:1000

Gildeskål kommune/Plan og bygg



Doknr: 650952 Tinglyst: 16.08.2007
STATENS KARTVERK

Salten jordskifterett

Bedriftsnr. 974 755 661

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 1800-2006-0010 Sund

**Gnr.: 27 bnr.8,19 og 26
i Gildeskål kommune**

**Påbegynt: 03.10.2006
Avsluttet: 03.05.2007**

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

JORDSKIFTERETTSBOK

Rettsmøtedag: 03.10.2006
Sted: Inndyr i Gildeskål kommune
Sak nr.: 1800-2006-0010 Sund

Saken gjelder: Krav om sak vedrørende atkomst og parkering, fordeling av utgifter til veg, samt flytting av fast innretning

Rettsens leder: Jordskiftedommer Lars Norum

Meddommere: Hilde Arntzen Einmo, Kummern, 8130 Sandhornøy
Kåre Johnsen, Mårnes, 8130 Sandhornøy

Protokollfører: Jordskiftedommeren

Saken er krevd av: Anne Marie Amundsen og Gry Berg Abrahamsen

Parter: Rekvirenter/saksøkere:
Eier av gnr. 27/8, Anne Marie Amundsen, Moen 20, 8050 Tverlandet
Eier av gnr. 27/26, Gry Berg Abrahamsen, Gjerdåsveien 12B, 8010 Bodø.

Motparter/saksøkte:
Medeier av gnr. 27/19, Øystein Sandvik, Sandhorngt. 5, 8008 Bodø
Medeier av gnr. 27/19, Bente Lise Hausken, Skogveien 38, 4250 Kopervik.

Prosessfullmektig for Anne Marie Amundsen og Gry Berg Abrahamsen er Torkel Johnsen, P.b. 1345, 8001 Bodø.

Prosessfullmektig for Øystein Sandvik Terje Kvarsnes, P.b. 1074, 8001 Bodø.

Eiendommene ligger i Gildeskål kommune.

Til stede: Anne Marie Amundsen, Gry Berg Abrahamsen, Øystein Sandvik,
Bente Lise Hausken.

Prosessfullmektigene.

Dessuten var Trond Berg Abrahamsen, mannen til Gry Berg Abrahamsen, og Ben Hausken, mannen til Bente Lise Hausken, til stede.

På forespørsel fra jordskiftedommeren framkom det ingen merknader til innkallingen til møtet eller til rettsens sammensetning. Ingen visste om forhold som kunne gjøre noen av rettens medlemmer inhabile.

Hilde Arntzen Einmo har ikke gjort tjeneste som meddommer tidligere. Jordskiftedommeren gjorde henne kjent med de plikter en jordskiftemeddommer har. Deretter skrev hun under slik

forsikring:

Jeg forsikrer at jeg i denne saken og i alle framtidige jordskiftesaker med troskap og redelighet vil oppfylle de plikter en jordskiftemeddommer har. Forsikringen følger sakens dokumenter som dok. nr. 6.

Følgende dokument ble framlagt:

1. Krav om sak for jordskifteretten fra Anne Marie Amundsen og Gry Berg Abrahamsen ved adv. Torkel Johnsen, med 4 bilag, datert 10.04.2006.
Bilag 1. Utfylt skjema for krav om jordskiftesak, datert 05.04.2006.
Bilag 2. Kart over området.
Bilag 3. Kopi av brev av 24.09.2004 fra Øystein Sandvik.
Bilag 4. Kopi av brev av 12.05.2005 fra Statens vegvesen.
 2. Forkynning av krav om sak for jordskifteretten, datert 24.04.2006.
 3. Innkalling til rettsmøte i saken den 03.10.2006, datert 18.08.2006.
 4. Tilsvar til sakskravet fra Øyvind Sandvik ved adv. Terje Kvarsnes, med 3 bilag, datert 24.09.2006.
Bilag 1. Situasjonkart hvor dagens vegtrase er avmerket med gult.
Bilag 2. Kopi av skylddelingsforretning for gnr. 27, bnr. 8 i Gildeskål kommune av 20.06.1910.
Bilag 3. Kopi av skylddelingsforretning for gnr. 27, bnr. 26 i Gildeskål kommune av 08.08.1949.
 5. Skriv fra Bente Lise Hausken, datert 25.09.2006.
 6. Forsikring underskrevet av meddommer Hilde Arntzen Einmo, datert 03.10.2006.
-

Partene inngikk slikt

rettsforlik:

Eierne av gnr. 27, bnr. 8, 19 og 26 i Gildeskål kommune er enige om følgende:

1. Eier av bnr. 8 har for ettertiden sin adkomst etter nyanlagt veg over Myra. Fra opparbeidet parkeringsplass på bnr. 8 har eier av bnr. 8 rett til gangveg over bnr. 19 etter den gamle avlingsvegen øst for haugen fram til gårdsvegen ned til bnr. 19 og videre ned etter gårdsvegen inn til egen port. Eier av bnr. 8 kan foreta enkel opparbeiding av avlingsvegen og benytte denne vegen fra parkeringsplassen fram til gårdsvegen som kjøreveg i forbindelse med frakt av tyngre ting til eiendommen. Lossing og lassing gjøres i området der avlingsvegen og gårdsvegen møtes. Det skal ikke parkeres på avlingsvegen.
Eier av bnr. 8 deltar ikke i utgifter knyttet til gårdsvegen.
2. Eier av bnr. 26 har for ettertiden sin adkomst etter nyanlagt veg over Myra. Fra opparbeidet parkeringsplass på bnr. 8 har eier av bnr. 26 rett til gangveg over bnr. 19 inn til egen eiendom. I forhold til dagens trase flyttes traseen noe sørover, så nært grøfta som mulig. Det kan foretas en enkel opprusting av traseen. Gangvegen kan benyttes til håndkjerre og lignende, men ikke til motorisert ferdsel.
I forbindelse med tømning av septiktanken på bnr. 26 skal eieren av bnr. 26 ha rett til å benytte gårdsvegen dersom det er behov for det.

3. Dersom eierne av bnr. 8 og 26 senere ønsker å benytte gårdsvegen som adkomstveg til sine eiendommer skal de ha rett til det mot å frasi seg adkomstrettene over bnr. 19 sør og øst for haugen, nevnt i pkt. 1 og 2 i forliket, og mot å dekke sine forholdsmessige andeler i anleggs- og vedlikeholdskostnadene i gårdsvegen.
4. Eier av bnr. 19 skal ha rett til ett båtfeste på bnr. 8 som før.
5. Partene dekker sine saksomkostninger selv. Jordskiftekostnadene fordeles med halvparten på Sandvik og halvparten på Amundsen / Abrahamsen.

Inndyr, 3. oktober 2006.

Anne Marie Amundsen /s.
Gry Berg Abrahamsen /s.
Bente Lise Hausken /s.
Øystein Sandvik /s.

Møtet varte fra 10.00 – 13.45.
Saken utsatt.

Retten hevet.
Inndyr, 03.10.2006

Hilde Arntzen Einmo
(sign.)

Lars Norum
(sign.)

Kåre Johnsen
(sign.)

Rettsmøtedag: 03.05.2007
Sted: Rettens kontor
Sak nr.: 1800-2006-0010 Sund

Saken gjelder: Krav om sak vedrørende atkomst og parkering, fordeling av utgifter til veg, samt flytting av fast innretning

Rettsens leder: Jordskifedommer Lars Norum avslutter saken som enedommer.

Saken er krevd av: Anne Marie Amundsen og Gry Berg Abrahamsen

Til behandling: Avslutning av saken

Parter: Rekvirenter/saksøkere:
Eier av gnr. 27/8, Anne Marie Amundsen, Moen 20, 8050 Tverlandet
Eier av gnr. 27/26, Gry Berg Abrahamsen, Gjerdåsveien 12B, 8010 Bodø.

Motparter/saksøkte:
Medeier av gnr. 27/19, Øystein Sandvik, Sandhorngt. 5, 8008 Bodø

Medeier av gnr. 27/19, Bente Lise Hausken, Skogveien 38, 4250 Kopervik.

Prosessfullmektig for Anne Marie Amundsen og Gry Berg Abrahamsen er
Torkel Johnsen, P.b. 1345, 8001 Bodø.

Prosessfullmektig for Øystein Sandvik Terje Kvarsnes, P.b. 1074, 8001 Bodø.

Eiendommene ligger i Gildeskål kommune.

Partene var ikke innkalt til møtet.

Følgende dokument ble framlagt:

8. Gjenpart av brev fra retten med utkast til kart, datert 23.02.2007.
 9. Brev fra Øystein Sandvik ved Mona Sandvik, vedlagt fullmakt fra Øystein Sandvik til Mona Sandvik og kart med påtegninger, datert 05.03.2007.
 10. Brev fra Anne Marie Amundsen ved adv. Torkel Johnsen, vedlagt kart med påtegninger, datert 05.03.2007.
 11. Gjenpart av brev fra retten til partene, datert 08.03.2007.
 12. Brev fra Øystein Sandvik ved Mona Sandvik, datert 19.03.2007.
 13. Brev fra Anne Marie Amundsen ved adv. Torkel Johnsen, datert 21.03.2007.
 14. Gjenpart av brev fra retten til partene, datert 16.04.2007.
 15. Brev fra Anne Marie Amundsen ved adv. Torkel Johnsen, datert 24.04.2007.
 16. Kart utarbeidet i forbindelse med saken, datert 03.05.2007.
-

Ikraftsetting

Denne saken vedkommende gnr. 27, bnr. 8, 19 og 26 i Gildeskål kommune trer under rettslig tvang i kraft 1 -en- måned etter forkynningen.

Forkynning

Forkynningen skjer ved at partene får tilsendt utskrift av rettsboka i brev. Partene blir spesielt gjort oppmerksomme på ankefristen, som er en måned fra forkynningsdatoen.

Tinglysingseksemplar

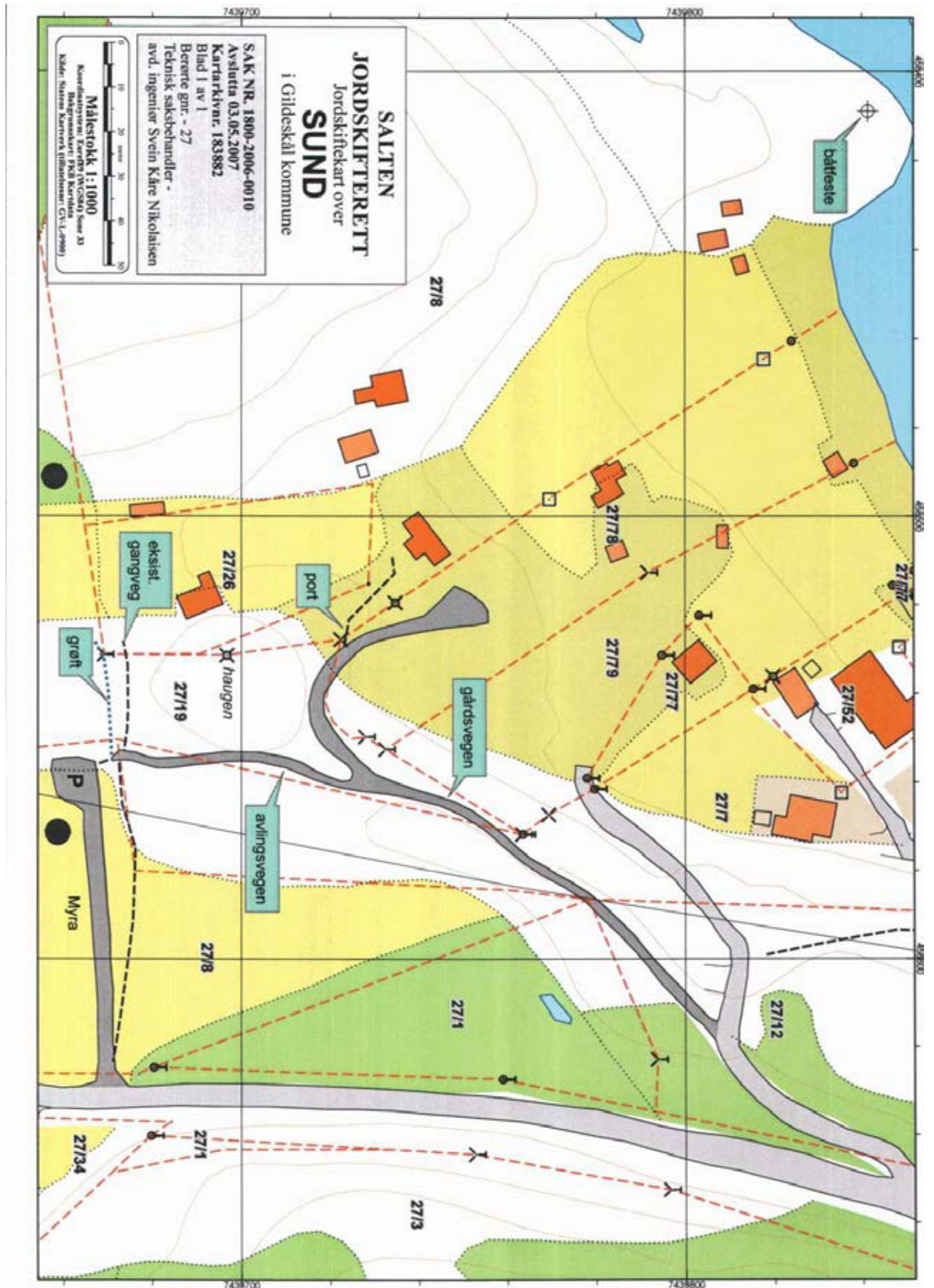
Tinglyst utskrift av denne saken blir oppbevart på rettens kontor.

Retten hevet.
Bodø, 03.05.2007

Lars Norum
(sign.)

Retts utskrift bekreftes:


Birgitte Svendsen



**SALTEN
JORDSKIFTERETT**Statens kartverk
Tinglysningen
3507 HønefossSaksnummer
1800-2006-0010Vår referanse
466/07/ln/bsvVår dato
15.08.2007**Tinglysing av rettsbok**

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart i jordskiftesak 1800-2006-0010 Sund til tinglysing.

Saken gjelder: Bestemmelser om adkomst/parkering og fordeling av utgifter til veg

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Gildeskål kommune
Gnr./bnr.: 27 bnr. 8,19 og 27

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 974 755 661**Salten jordskifterett**
Moloveien 12
8002 BodøMed hilsen
Salten jordskifterettBirgitte Svendsen
Konsulent
Tlf. direkte innvalg: 75 54 79 38
Epost: birgitte.svendsen@domstol.noVedlegg
- tinglysingsutdragPostadresse
Moloveien 12
8002 BODØBesøksadresse
Moloveien 12
BODØTelefon 75 54 79 30
Telefax 75 54 79 49
salten.jordskifterett@domstol.noBank 7878 06 53670
Org.nr. 984 195 796
www.jordskifte.no

Slin. 384/56 - def. 23/2 - 1956.

Skjøte.
.....

Stempel kr. 5,-

Undertegnede Amandus Johansen, Sand i Gildeskål, født
skjøter og overdrar herved til sin bror Nikolai Johansen,
født 30/3 1901, sin eiendom Solslett av Sand, gnr. 27 bnr. 26 w
av skyld mk. 0.03 i Gildeskål herred, for en kjøpesum stor kr. 100,-
ettthundrekroner, som er avgjort på oaforenet måte.

Når det gjelder den i skylddelingen nevnte nævnttoat, har kjø-
peren valget mellom å anlegge egen stø, eller bruke selgerens stø
i fellesskap med ham.

Fra forlik inngått 1/11 1954 for Gildeskål forliksråd, hit-
settes:

....."I skjøtet inntas rett for ham (Amandus Johansen) til en
1/2 dag hvert år på snø eller vinterføre å kjøre over parsellen
vederlagsfritt".

Nevnte rett forbeholdes hermed.

Sand i Gildeskål den 5/11 1954.

Amandus Johansen. Sign.

Jeg bekrefter at Amandus Johansen har underskrevet dokumentet
i mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Julius Moe, o.r. sakf.
Stempel og signatur.

Jeg saattykker herved i skjøtningen.

Sand den 8/11 1954

Inga Johansen.

Til vitterlighet ~~2) Sigurd Sandvik. Sign.~~

- 1) Sigurd Sandvik. Sign.
- 2) Marie Davidsen. Sign.

Er

Skylddelingsforretning

Man dag den 8. august 1949, holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården "Sandviknes." g.-nr. 27. br.-nr. 8. av skyld mark 0,21 i Gildeskål, herred. Forretningen er forlangt av Selgeren, Amandus Johansen, Sund,

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har ~~alle~~ ^{alle} følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte:³⁾ Selgeren: Amandus Johansen, og

Kjøper: Nicolai Johansen.

Mennene anså det unødvendig å varsle eieren av br.nr. 7.

Mennene valgte til formann Oscar. A. Antonsen, Sund.

Over de⁴⁾ del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴⁾

Den fraskilte parsell utgjør den søndre del av gården "Sandviknes."

Grensen går fra br.nr. 7. på vestsiden av parsellen ved bergfoten, NTV. 1 m. til + i nedsett stein, videre i samme retning 14,3 m. til + i berg. Derfra NTØ. 20 m. til + i berg, videre i samme retning 32,5 m. til + i nedsett stein. Derfra 1 SØ. 16 m. til + i jordfast stein. Derfra STN. 12 m. til + i berg. Derfra SSS. 9,8 m. til + i berg. Derfra STØ. 26,8 m

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19 N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboieiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

til + i berg. Derfra i S. 27 m. til + i berg, og videre i
samme retning 1 m. til br.nr. 7.

Parsellen grenser i Nord og Sst. mot
hovedbruke, i mot S. til br.nr. 7. i mot Vest til
hovedbrukets utmark.

Parsellen har fått avmerket en nausttomt,
som er beliggende mellom hovedbrukets naust, og fjell-
foten. Og er avmerket med + i berg i flomålet ved
fjellfoten, og går derfra i SV. 8 m. til + i berg, og
derfra i SØ. 4 m. til + i nedsett stein. Derfra i NS,
8 m. til + i jordfast stein, og derfra 4 m. til
utgangspunktet.

Parsellen skal ha felles benyttelse av den
sjevei som går til sjeen over hovedbruke, anvidre
for parsellen rett til de før benyttet veier.

Andre herligheter og rettigheter medfølger ikke.

Parsellen holder gjerde for egen eiendom, med
undtagelse av den vestre side som grenser mot hovedbrukets
utmark, , denne sides gjerde-plikt tilligger hovedbruke.

De nevnte rettigheter vedtokes.

Arvidus Johansen
Gunde

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei.
2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei.
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei.
4. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? Nei.

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? _____
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? _____
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? _____

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av _____
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for del i fraskilte del ble bestemt til 0,03 m.k.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,18 m.k.

De ⁿ fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ "Solslett."

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

Bæres av kjøperen.

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at OBC. A. Antonsen, Sund.
skal besørge forretningen ~~1847~~ (sendt) til tinglysing.

Osc. A. Antonsen.

Reindart Lovik Reinar Reilersten

Antatt til tinglysing 29. august 1949.

Viggo Duvér
sign

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. _____ br.nr. _____

D-B



Norkart

[Solforhold og utsikt i 3D](#)

En interaktiv tjeneste fra Norges
ledende kartbedrift

Url til selve tjenesten for din eiendom ligger i
linken midt på siden. Påfølgende side(r) viser
hva tjenesten inneholder samt tips til bruk.

Dette er en tjeneste som gir deg innsyn i Norkarts landsdekkende, komplette 3D, basert på tilgjengelige kartdata. Kjøpet er avgrenset til en enkelt eiendom og du har kun mulighet til å rotere, tilte og zoome. Ønsker du en fullverdig 3D-modell som du kan redigere i, kan du kjøpe dette på <https://e-torg.no/tilpass/NK8081>

Terreng

Terrengtet er kartverkets enmeters "Digitale Terrengmodell" og vil derfor være nøyaktig deretter.

Byggene

Byggene er generert fra FKB-data (kommunens kartdata). Kvalitet og nøyaktighet varierer fra forskjellige deler på bygget fra møne til terrasse, og det er også forskjell på by og distrikt. Detaljert info om kvalitet finner du [her](#)

Trær

Trær er laget med bakgrunn i laserdata, innmålte trær, info om høyde og kronebredde samt type. De er tilpasset en virkelighet og vi tar forbehold om feil i tredatabasen.

Andre 3D-Objekter

Andre 3D-Objekter som finnes er f.eks. gjerder, støttemurer, bruer, master, høyspent, flaggstenger m.m som er med på å gjøre modellen så virkelighetsnær som mulig.

Solplassering og utsikt

Solplasseringen er reel og du kan justere tid/dato nederst i vinduet. Sammen med nøyaktig 3D, vil skyggene bli meget nær virkeligheten! Utsikten kan du sjekke ved å trykke på «personen» ute til høyre. Den kan du slippe på en terrasse, tak eller på tomten for å se utsikten fra øyehøyde 1,5 meter. Slik kan du generere et horisontprofil eller sjekke generell utsikt.



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1838-27/26, Sandvikvågen 2, 8140 INNDYR



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.06.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	30.06.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	30.06.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

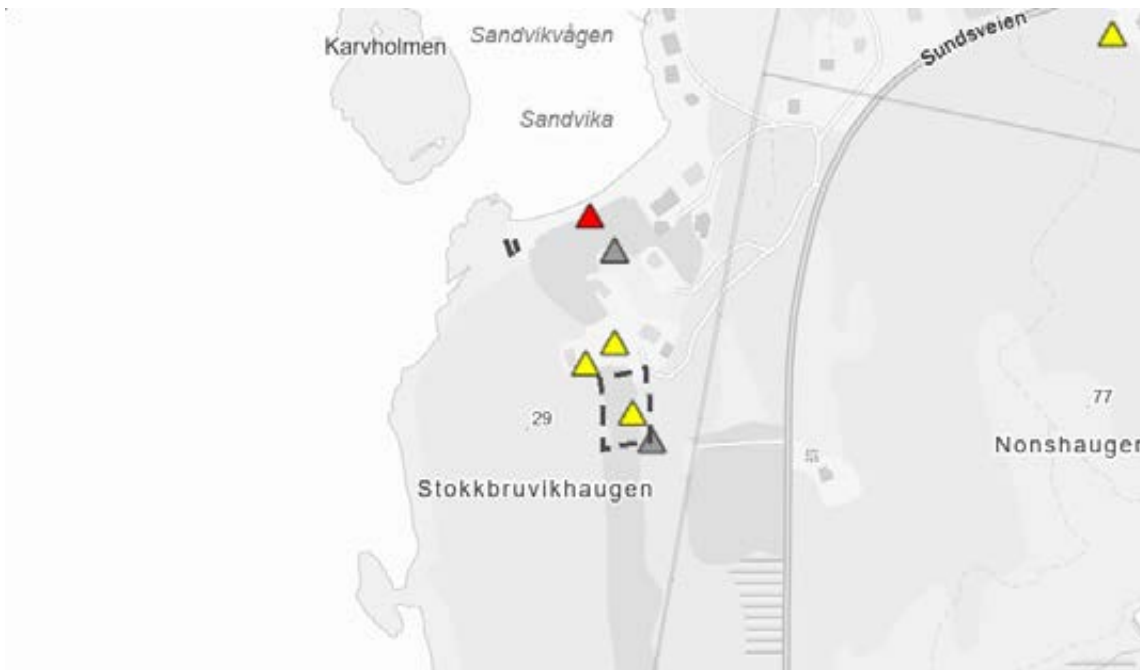
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.28 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1 km
Flomfaresoner	30.06.2025	Ikke funnet	0.28 km
Forurenset grunn	30.06.2025	Ikke funnet	6 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	30.06.2025	Ikke funnet	0.06 km
Skredfaresoner	30.06.2025	Ikke funnet	25 km
Stormflo	16.06.2025	Ikke funnet	0 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	17.1 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.

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	09.06.2025	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt
 Annet SEFRAK-bygg
 Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektene verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket: 30.06.2025

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.

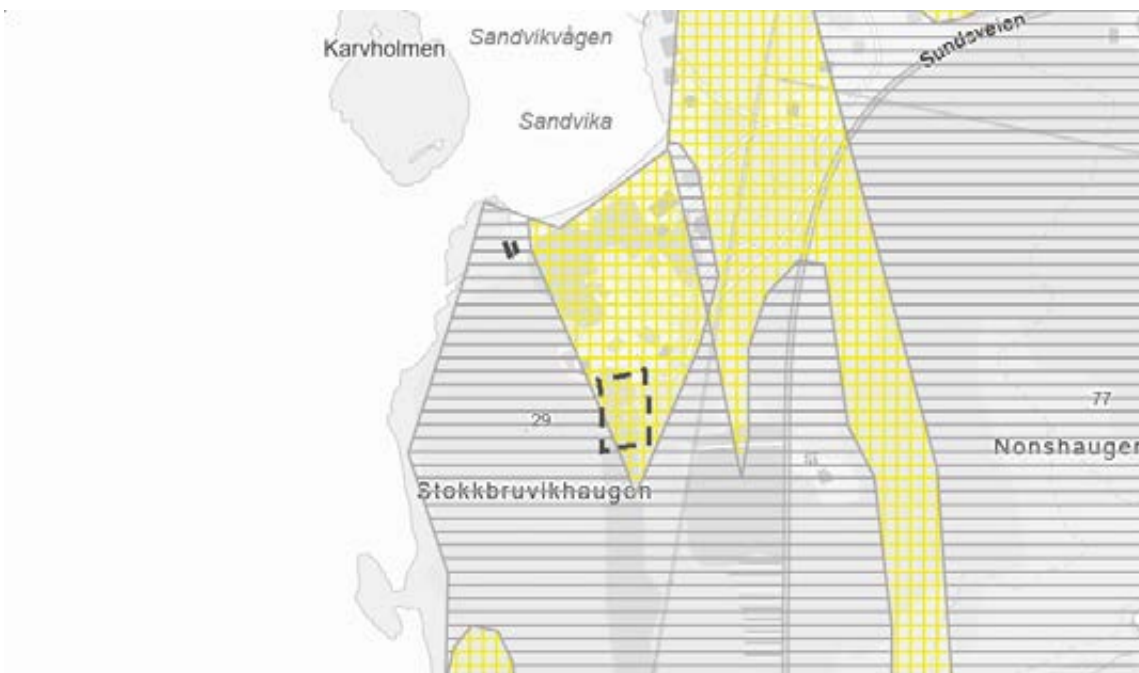
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 30.06.2025

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/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med 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)

ENERGIATTEST



Adresse	Sandvikvågen 2
Postnr	8140
Sted	Inndyr
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	27
Bnr.	26
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-637874
Dato	18.02.2016



Eier	Wenche Tronsmo Almbakk
Innmeldt av	Ørjan Li

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pellets kamin

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fukt skader og andre byggs kader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1820
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat 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 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sandvikvågen 2

Postnr/Sted: 8140 Innedyr

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 18.02.2016 18:08:36

Energimerkenummer: A2016-637874

Ansvarlig for energiattesten: Wenche Tronsmo Almbakk

Energimerking er utført av: Ørjan Li

Gnr: 27

Bnr: 26

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: 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 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelist for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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



Utskriftsdato: 09.07.2025

Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ

Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1838	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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 tuner/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. 7-0015/25

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel		
Sandvikvågen 2, 8140 Inndyr - gnr. 27, bnr. 26 i Gildeskål kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

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

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

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

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

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

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

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Asbjørn Ingebrigtsen til å begjære skjøte utstedt i undertegnendes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstutisjon (kontaktperson med kontaktinfo):	
Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven, takst, tilhørende vedlegg samt opplysninger fra forretningsfører herunder regnskap, vedtekter og ordensregler. Undertegnede er inneforstått med at ovennevnte bud er bindende. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

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

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

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

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Oppgjør og overtakelse

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

Forsikring

Selv om stadfestelsen er påanket, og betalingsforpliktelsen eventuelt forskyves, må kjøper tegne egen forsikring av eiendommen. Slik forsikring må tegnes senest på den angitte oppgjørsdagen, ref. 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/