

Leinesfjordveien 128

notar

OPPUSSINGSOBJEKT STOR OG RIMELIG ENEBOLIG PÅ 165 KVM



Prisantydning Kr 950 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 165/165 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



Leinesfjordveien 128

Oppussingsobjekt- Meget rimelig og stor enebolig på 165 kvm, over 2 etasjer+ kjeller - Leinesfjordveien 128 til salgs

Adresse	Leinesfjordveien 128 8283 LEINESFJORD
Prisantydning	Kr 950 000,-
Omkostninger	Kr 24 840,-
Totalpris	Kr 974 840,-
BRA-i/BRA Total	165/165 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1940
Soverom	4
Etasje	3

Velkommen til et oppussingsobjekt. Eiendommen befinner seg på Stormyra i Leinesfjord som er kommunesentret i Steigen kommune. Ca. 2 km sør for sentrum i et landlig område.

Korte avstander til barne- ungdomsskole, videregående skoler, butikk, postkontor, bank, legesenter med mer. Boligen er oppført ca. 1940 og med et tilbygg av 2006. (Gang, soverom og bad). Boligen er over 2 etasjer + kjellerdel. Hovedetasjen er med vf, soverom, bad, kjøkken og stue. andre etasje l er med bod og 3 soverom. Kjeller med 2 boder. Nyere Elskap m/ automatsikringer ca. 2007. Stålrenner, nedløp på øvre side ca. 2007 og snøfanger montert 2007. Eiet tomt på ca. 630 kvm. Fine tur og fritidsområder i nær tilknytning til eiendommen. Det må påregnes oppussing og renovering av boligen.

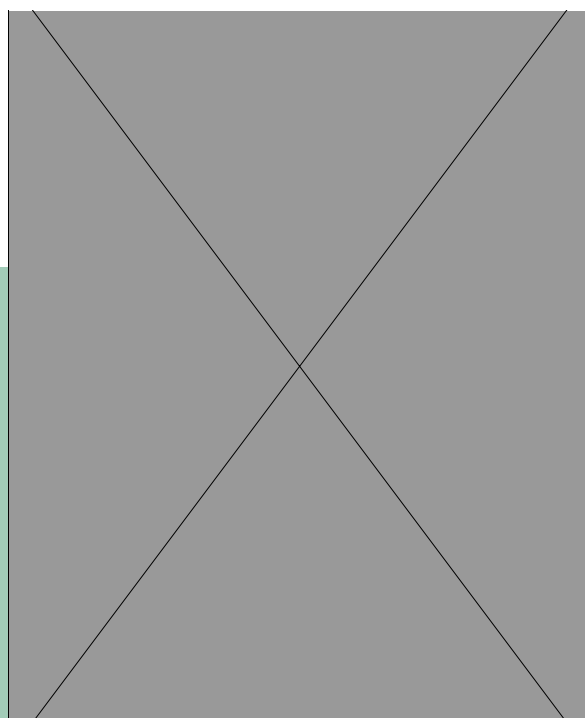
Notar Salten

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	10
Nøkkelinformasjon	11
Vedlegg	25

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

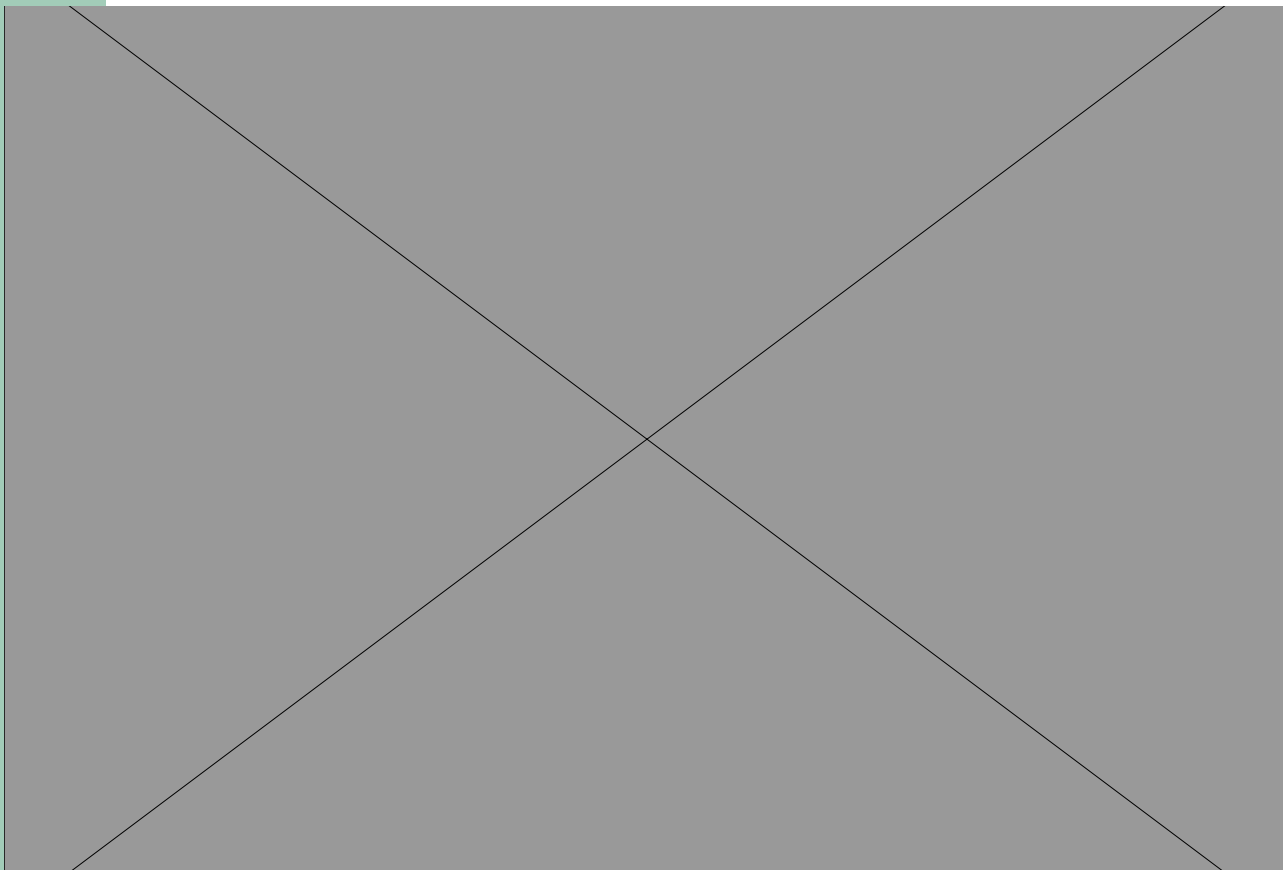
Live budgivning:

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



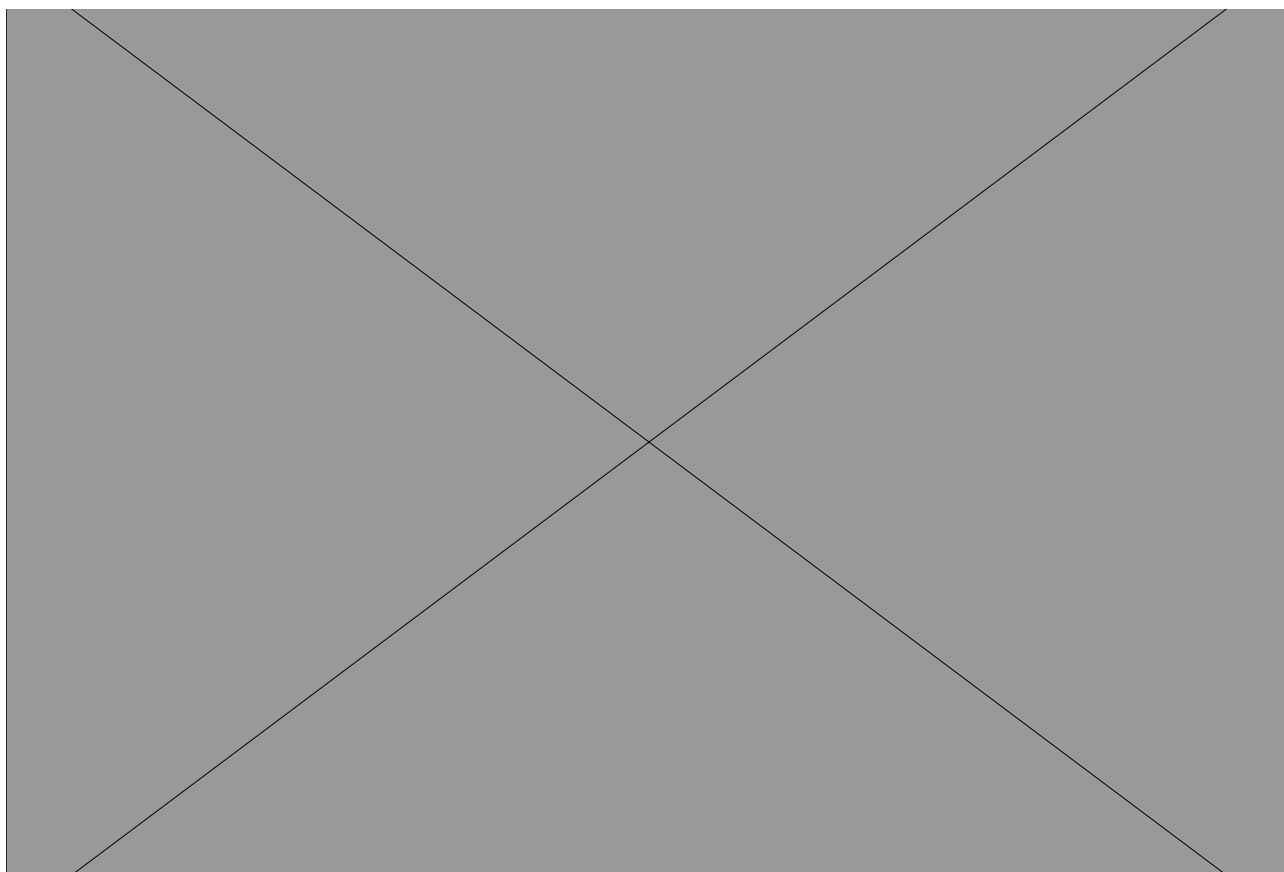
Del av kjøkken



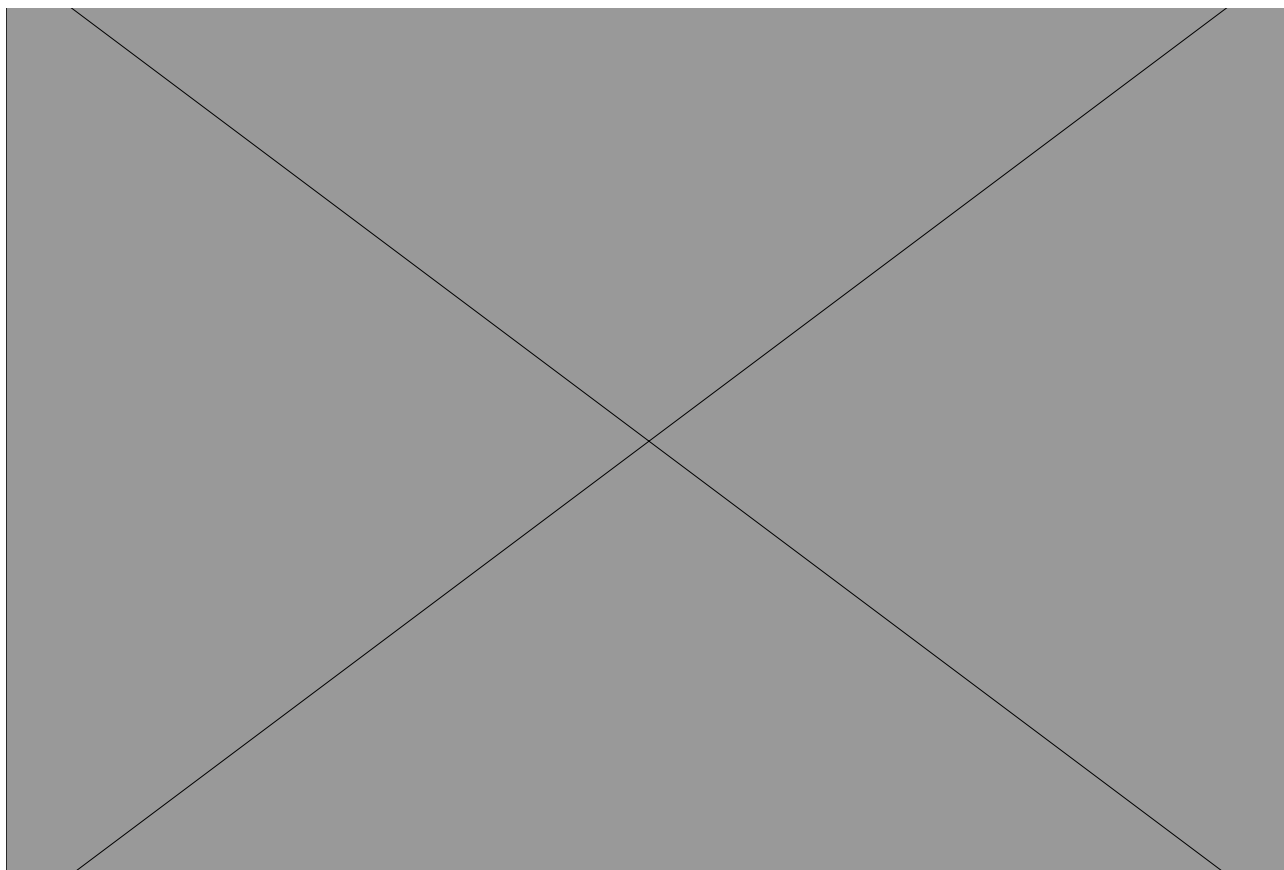
Baderommet



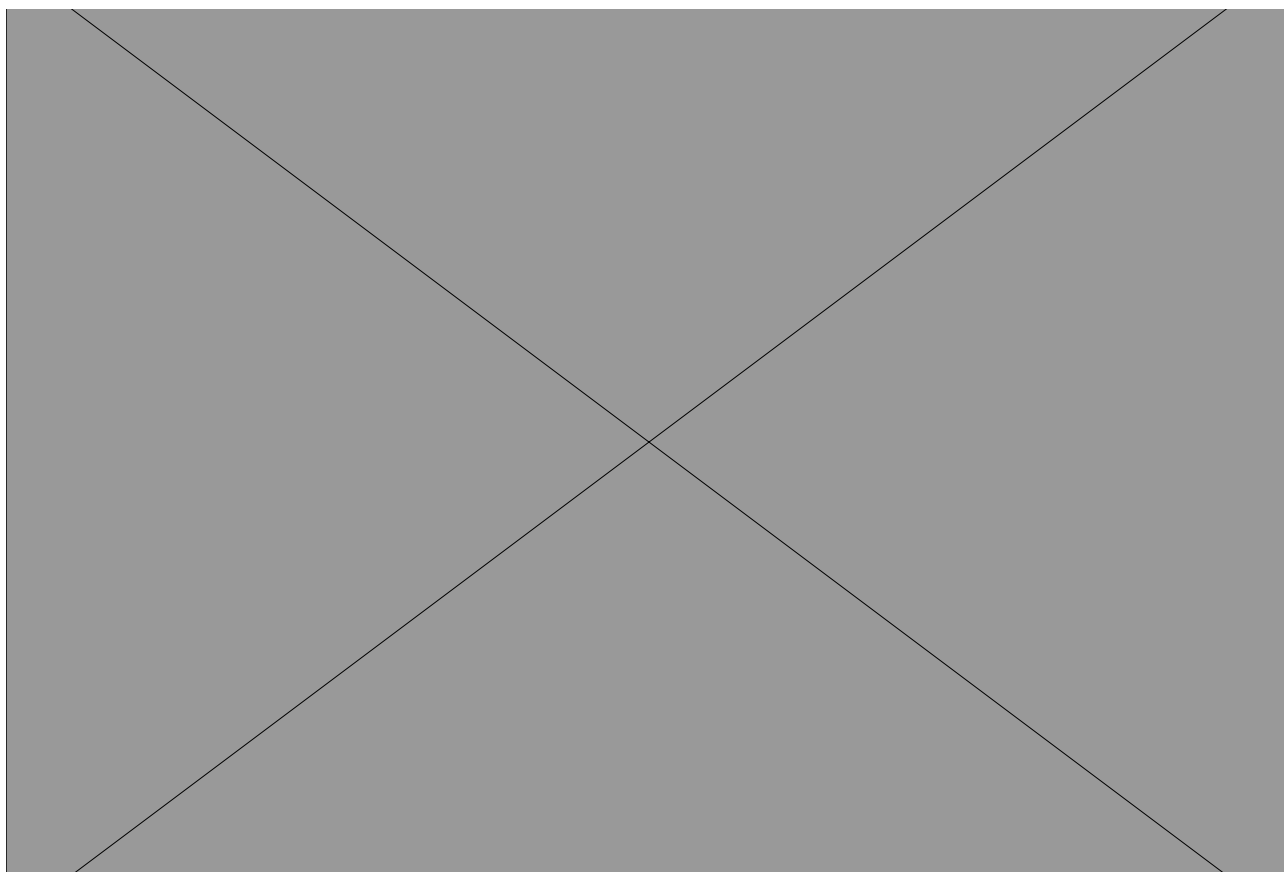
Del av stuen



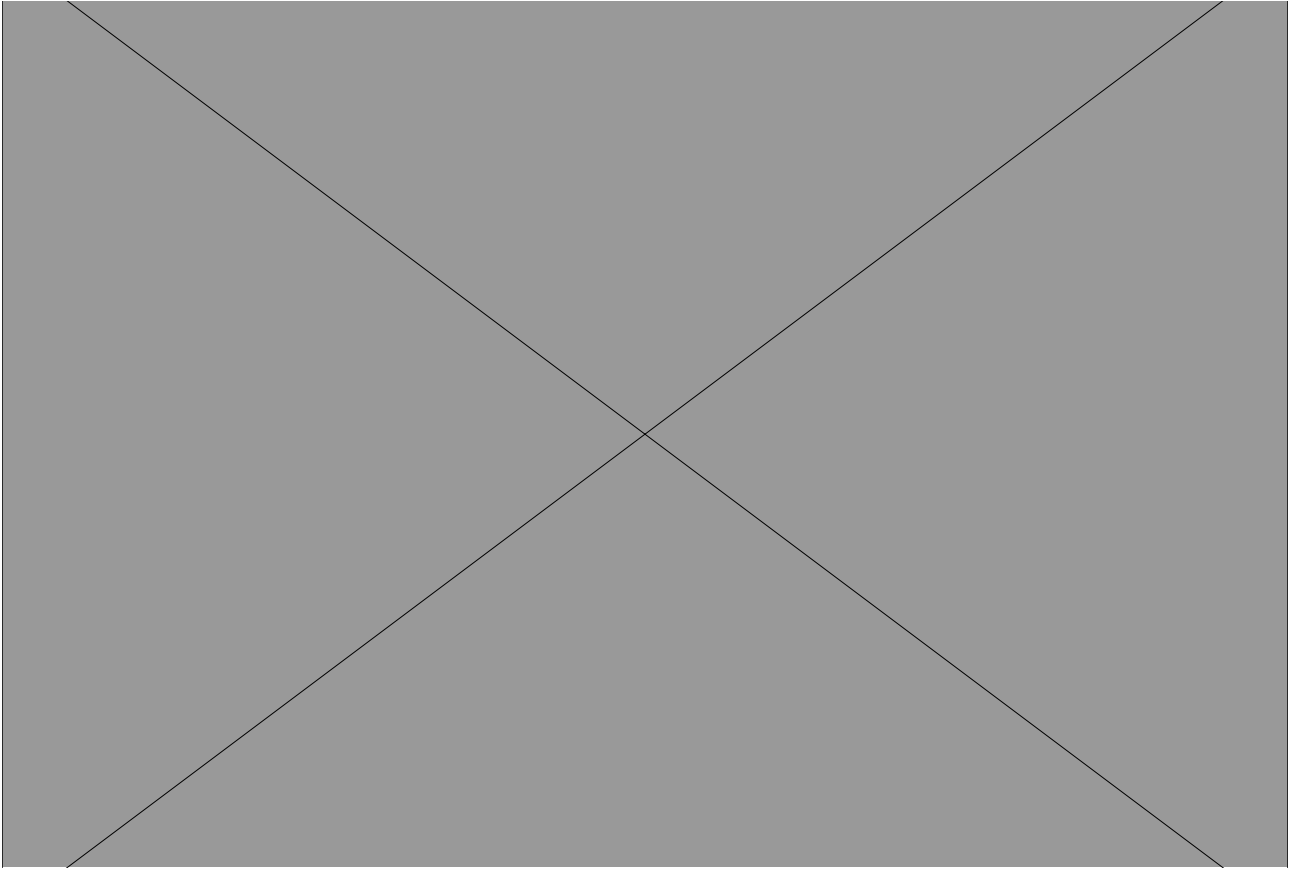
Stuen



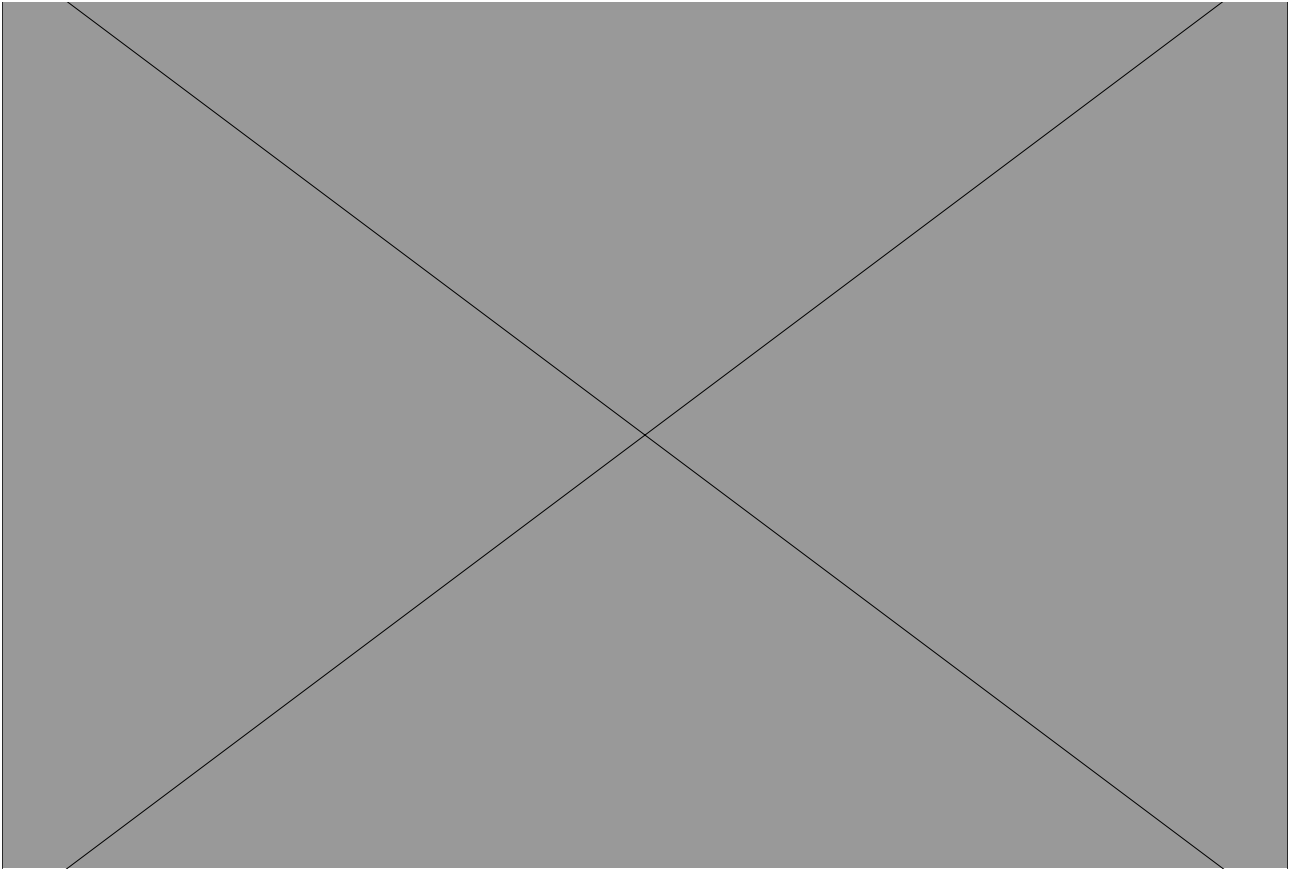
Stue



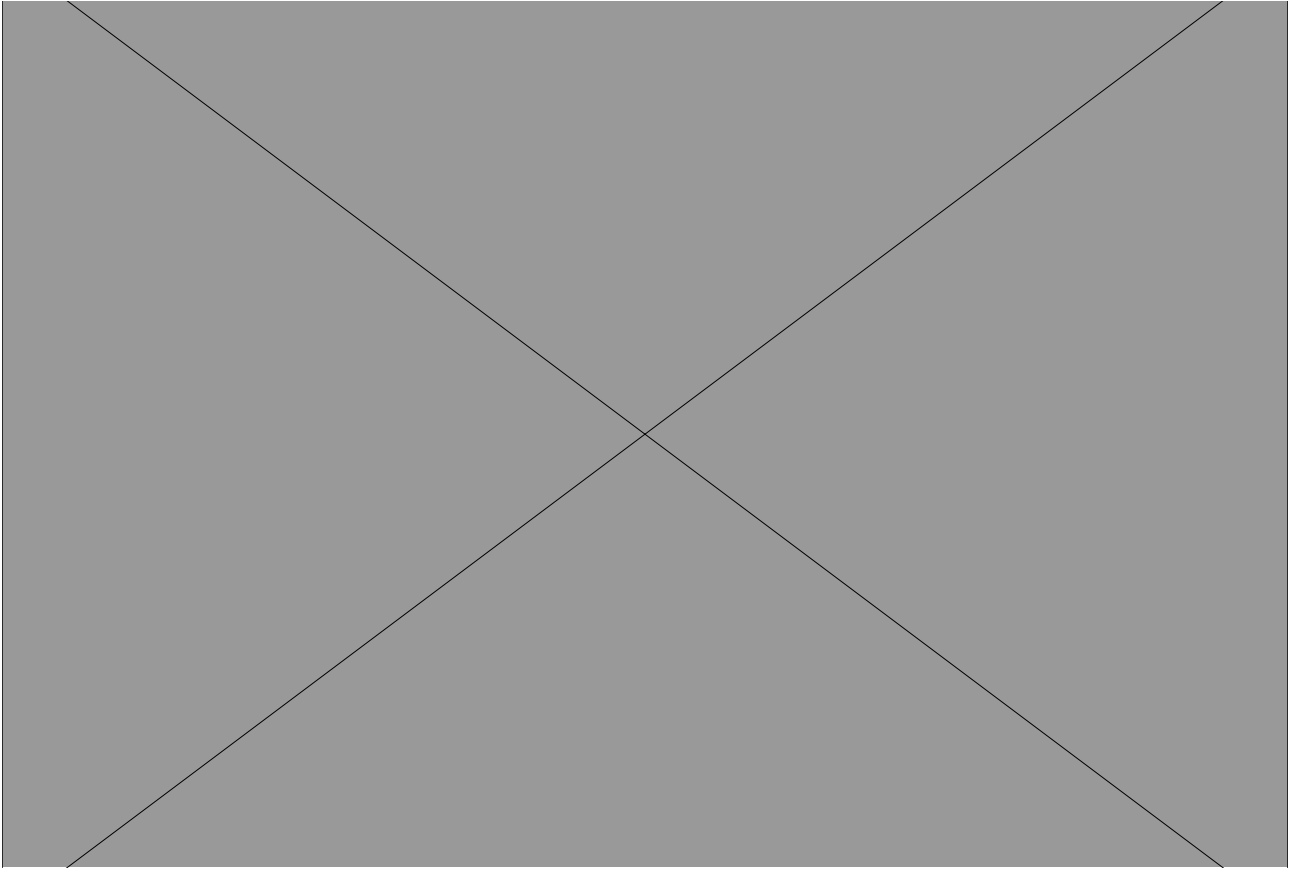
Trapperom- trapp opp til 2 etasjen



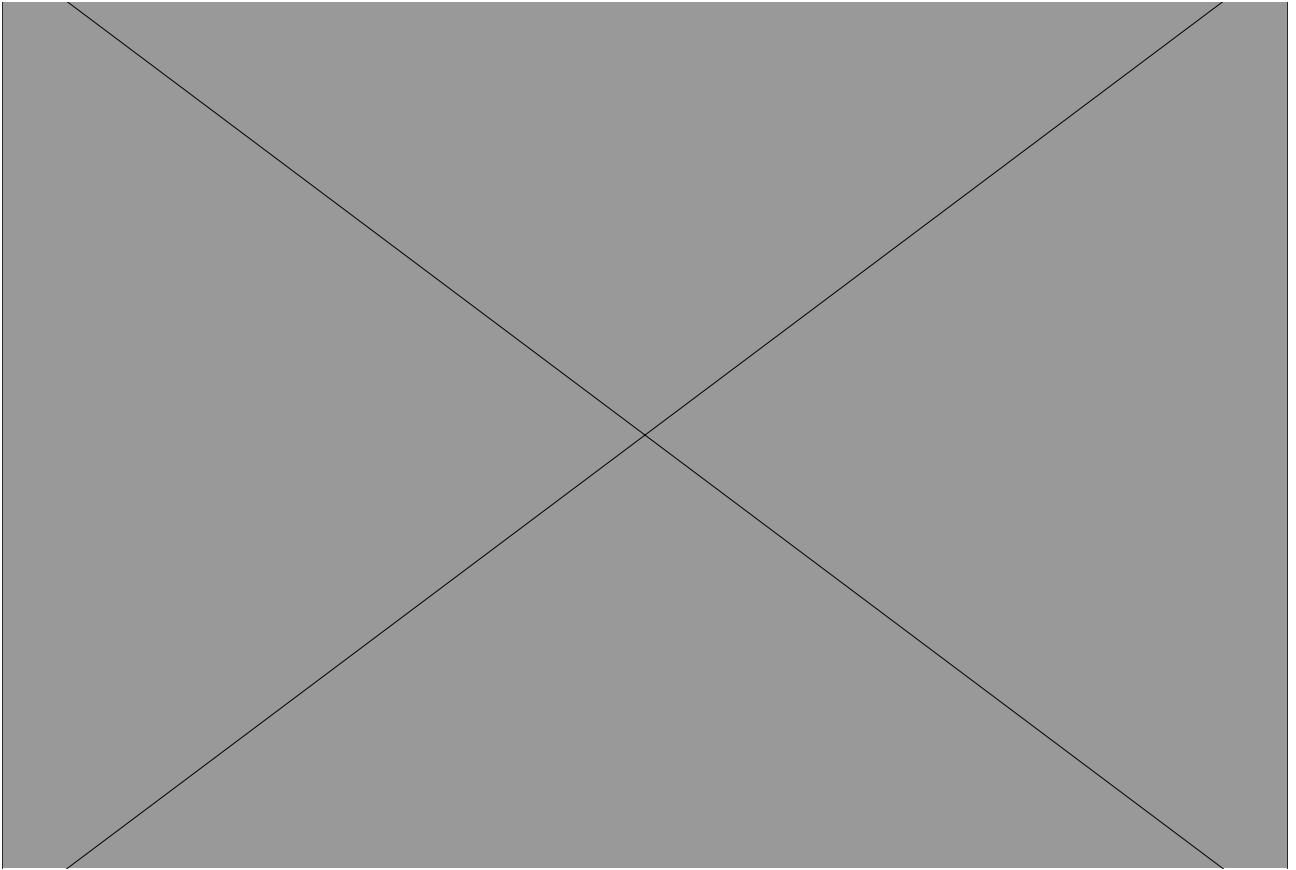
Soverom



Soverom



Soverom



Soverom

Ditt nye nabolag

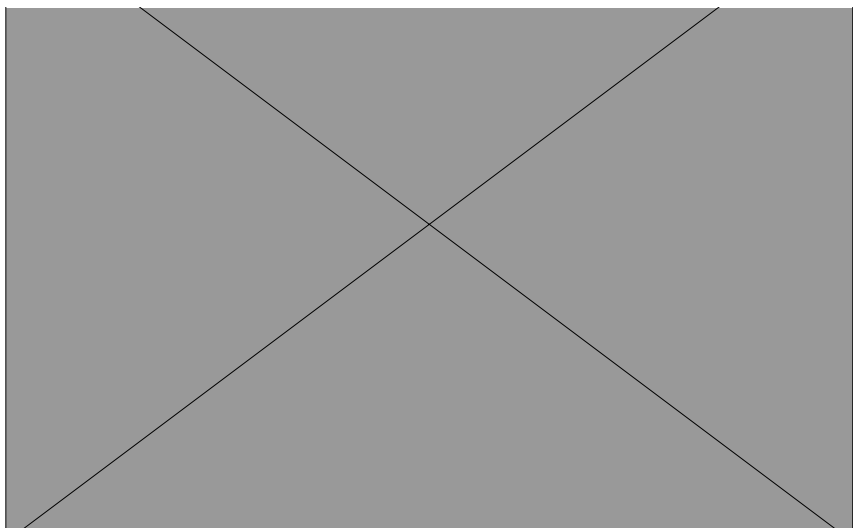
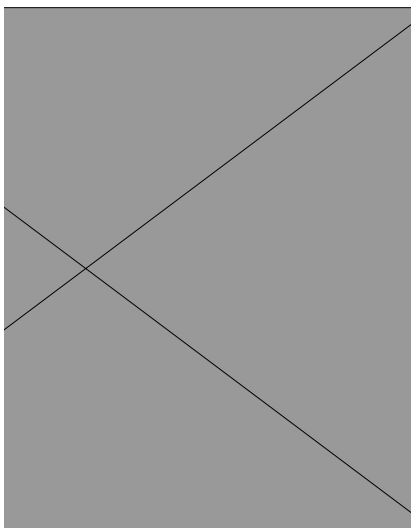
BELIGGENHET

Eiendommen befinner seg på Stormyra i Leinesfjord som er kommunesentret i Steigen kommune. Ca. 2 km sør for sentrum i et landlig område - bestående av eneboliger og landbrukseiendommer.

Korte avstander til barne- ungdomsskole, videregående skoler, butikk, postkontor, bank, legesenter med mer. Fine tur og fritidsområder i nær tilknytning til eiendommen

ADKOMST

Adkomst ved å følge Leinesfjordveien 835 gjennom og forbi Leinesfjord sendtrem, ca. 2 km. Direkte avkjørsel fra hovedvei opp til eiendommen



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Leinesfjordveien 128, 8283 LEINESFJORD

OPPDRAKSNUMMER

7-0008/25

SELGER

Salten og Lofoten tingrett

MATRIKKE

Gårdsnummer 20, bruksnummer 12,
i Steigen kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme. Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/ energimerking.

STRØMFORBRUK

Ingen informasjon om strømforbruk, da boligen har stått tom. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk. Ingen informasjon om det elektriske anlegget, annet enn at det er nytt sikringsskap med automatsikringer som antas å være fra ca. 2007.

Strøm er avstengt, slik at medhjelper tar forbehold om tilstand på EI anlegget. Ny eier må selv kontakte Elektriker/ e- verk, for å få satt på strøm og for egen regning og risiko eventuelt bringe elanlegget i forskriftsmessig stand.

TOMT

Eiet tomt på 630 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt. Tomten som er hellende til er gressgrodd og fremstår som ustelt. Biloppstillingsplass på gruset innkjørselen. Noe begrenset utsikt, sol - og lysforhold. Kjøper kan ikke påbegynne noen form for ryddearbeid eller bearbeidelser på tomten før kjøpesummen og omkostninger er innbetalt, med mindre annet er avtalt.

TAKST

Tilstandsrapport datert 18.06.2025. utført av BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen.

BYGGEÅR

1940

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG

Utvendig:

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

Nedløp og beslag: 2 forskjellige takrenner - eldre/opprinnelig renner og nedløp i plast fra byggeår. Stålrenner og nedløp på øvre side fra 2007.

Snøfanger på tak over hovedinngangsdør fra 2007.

Veggkonstruksjon: Veggene har tømmer/Plank og bindingsverks konstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning - en side med eternittplater.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og Ås-takkonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 1 og 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Overbygget takterrasse.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

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

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn. Eiendommen ligger i et aktsomhet område for kvikkleire.

Fuktsikring og drenering: Fuktsikring og drenering fra opprinnelig byggeår.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold: Hellende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det

er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. En side fra byggeår med bølge profil med fremtreden rust og en side med Dekra takplater av nyere dato med mye mose.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Lokal utbedring må utføres. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Stedvis store områder med mosegroe. Her bør mosen fjernes for å unngå skader i takplatene.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekke og undertaket.

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. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Eldre plastrenne med nedløp på en side (mot veien) og øvre side med stålrenner og nedløp til terreng.

Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Takvann bør ledes bort fra bygningen og grunnmuren.

Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det tas forbehold ved eventuelle fuktskader i veggkonstruksjon. Trepanel ok, men med stedvis utbedringsbehov. Generell manglende utvendig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Bordkledningen må overflatebehandles. Råteskader utbedres.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det

ble registrert endel fukt -og skjold merker i tak-troa.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Lufting/ventilering bør forbedres. Takkonstruksjon er i tre, og med en utførelse som er svært vanlig på denne type hus og byggeår.

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Store avvik på kjellerdøra. Døra må skiftes.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Ny kjellerdør monteres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Balkongdekke med papp - Papp blir over litt tid utsatt for nesten usynlige sprekker. Dette skjer med at materialet utvider og trekker seg sammen etter påvirkning av temperatur (sommer, vinter, sol mv.) Dessverre viser det seg at det ikke sjelden mangler tilfredsstillende tettesjikt under pappen og dette medfører at skjulte skader er relativt vanlige. Det velges derfor å gjøre oppmerksom på forholdet. Noen garanti for at det ikke kan være skjulte negative forhold i omkring liggende konstruksjoner kan derfor ikke gis.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Jevnlig kontroll for å hindre lekkasjeskader fra papptekke.

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. Det ble registrert 25 mm avvik på stuegulv.

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. Bygning med generelle

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

Radon

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

Eiendommen ligger i et middels til lav aktsomhet område med radon.

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

Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Håndlist mangler og rekkverk skal være i høyde 90 cm over gulv/trinn. krav om utbedring av rekkverk høyde opp til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Rekkverkshøyden er mindre enn 90 cm. og 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 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. Dørene på loft var lite tilgjengelig pga. løsøre.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Vannet var avstengt. Badet har ikke vært i bruk på flere år.
Konsekvens/tiltak: Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. Hvis mulig - så er det å skifte servant med benkeplata.

Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Når vannet blir tilkoblet må det foretas fukt kontroll i baderoms veggene.
Konsekvens/tiltak: Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen. Kontrollere for eventuell lekkasje når vannet blir tilkoblet.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist andre avvik.: Det registreres mye muse skit inne i innredningen og på gulvet foran innredningen.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Fjerne, rengjøre og desinfisering av innredningen og kjøkken gulv.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Vannet var avstengt på befaringsdagen.

Ventilasjon
Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist

mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.
Konsekvens/tiltak: Bedre ventilerings må etableres. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Varmesentral
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Varmepumpen var avslått på befaringsdagen. Usikker på tilstanden.
Konsekvens/tiltak: Varmepumpen må sjekkes og utføre service av en fagperson.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. El-tilknyttet stikkontakt.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Montere fast tilknytning til el-uttak. Etabler kontrollert avrenning fra sikkerhetsventilen.

Elektrisk anlegg
Ja, pga. av manglende informasjon om dokumentasjon på anlegget, anbefales det utvidet el-kontroll av anlegget
Generell kommentar: Elektrisk anlegg med normal installasjon fra byggeår, noe påkostet i ettertid med bla. automatsikringer.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.
På generelt grunnlag anbefales det utført en El-sjekk fra el-takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget. Dette gjelder spesielt for boliger eldre enn 25 - 30 år og utskiftninger må påregnes.

Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det er registrert løs puss på muroverflater. Det er registrert løs puss på muroverflater.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Vannet var avstengt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avløpsanlegget må sjekkes. Både vann -og avløpsledninger er av eldre dato og må påregnes skiftes innen rimelig tid.

TG3

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vinduer med varierende fabrikkår og i varierende tilstand.

Enkelte vinduer har noe treg lukkefunksjon, samt fukt/råte skader.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Utvendig vedlikehold av vinduer og omramminger er nødvendig.

Det må påregnes at enkelte vinduer må skiftes ut.

Noen vinduer er skiftet de senere årene. Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

Defekte kjeller vinduer er ikke pusset inn. Det er heller ikke etablert underbeslag.

Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk. Del av rekkverk mangler.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Montere manglende rekkverk på en side.

Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Pipen er oppført i teglstein fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over tak.

Trykkforholdene er ikke kontrollert. Eldre tegl piper kan forventes å ha svekket kvalitet. 2 sider av pipen i 1.etg er

overdekt med plate/panel.

Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Selve ildstedet er ikke inspisert og kontrollert. Det anbefales at Brann- og feiervesenet foretar en kontroll for endelig avklaring på ildsteder, brannvegger og piper. Innkledd pipevange må avdekkes.

Rom Under Terreng

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Kapillære fuktopptrekk i gulv og i overgang gulv/ vegg i kjeller – stedvis avskallinger.

Normalt sett i sammen med alder/byggeskikk. Utvendig fuktsikring og drenering synes å være mangelfull.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Utforet vegger og oppforet gulv fjernes for å unngå råteskader i treverket.

Innvendige trapper - 2

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Rekkverk er sentral i forhold til sikkerhetsforanstaltninger mot fallulykker og det anbefales derfor tiltak slik at nødvendig / tilfredsstillende rekkverkshøyden opprettes.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør til bad i 2007. Øvrig vannrør av ukjent dato.

Vannet er avstengt pga. en lekkasje. Det er ikke fremvist

hvor lekkasjen har vært.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Etter lekkasje innvendig på vannledningen er vannet avstengt. Reparasjon av vannledninger må påregnes. Reparasjon av lekkasjen i vannrøret. Skifte ut eldre vannrør.

Branntekniske forhold

Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. Dreneringen fra opprinnelsen - med referanse til alder er svekkelser/endret tilstand påregnelig. Kapillært fuktopptrekk, saltutslag i gulv og i overgang gulv vegg. Målt mye fukt i gulvene. Det er ikke etablert plast og isolasjon inn under kjellergulv og fundamenter.

Normal utførelse/tilstand sett i sammenheng med alder/ byggeskikk.

Konsekvens/tiltak: Drenering må skiftes. Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. På grunn av byggeår er det i dette tilfelle en generell betraktning at både eventuell utvendig fuktsikring og drensledning har en relativt høy slitasegrad og utbedring/utskifting må påregnes.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Feil terrengfall langs grunnmur

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Tilbygg med gang, soverom og badetrom fra 2002/07. Stålrenner og nedløp på øvre side fra 2007. Snøfanger på tak over hovedinngangsdør fra 2007. Sikringsskap med automatsikringer ca. 2007

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Gjeldende planstatus med bestemmelser. Gjeldende plan for området er KPA (kommuneplanens arealdel) nasjonal arealplanid: 1848_2012004.

Området er regulert til LNFR-areal for spredt bolig- og næringsbebyggelse. Områdebetegnelsen er LSBN3_1. Bestemmelsene i KPA ligger med som vedlegg til salgsoppgaven og vi oppfordrer interessenter til å gå gjennom disse. Ta kontakt med Steigen kommune v/ planavdelingen om du har spørsmål

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming samt vedfyring

Salten Brann opplyser følgende: Tilsyn utført i 2017. og feiing utført 21.09.2017.

Det er avvik: Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl 1/2. Type avvik: Skorstein er feil oppstilt. Ny eier må selv kontakte Salten brann og bringe forholdet i forskriftsmessig stand for egen regning og risiko.

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Ingen kjennskap til dette

PARKERINGSFORHOLD

På gårdsplasen

VEI/VANN/KLOAKK

Privat vei opp til eiendommen fra offentlig vei. Etablert septik med tømning av Steigen kommune. Medhjelper har ikke kjennskap på tilstand for septiktank med avløpsledninger med mer

Det er oppgitt privat vann og eiendommen får vann fra: STORMYRA OG SOMMERNES VANNVERK BA
Kontakt gjerne styreleder for reetablering av vannforsyning og andre spørsmål vedrørende vann. Kontaktperson er styretsleder: Odd Arve Andreassen telefon 97037262
Styreleder opplyser at de har blendet vannforsyningen da det er lekkasje. Det må påregnes å skifte utvendig og innvendige vannledninger

BEBYGGELSE

Frittliggende boliger og landbrukseieendommer

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager:

Leinesfjord barnehage (1-5 år) 30 barn 3 km. - Nordfold barnehage (1-5 år) 26 barn 11.8 km. - Leines barnehage (1-5 år) 19 barn 21.4 km

Skoler:

Steigens skolen Leinesfjord (1-10 kl.) 141 elever, 11 klasser 2.6 km.- Knut Hamsun vgs - avd Steigen 36 elever, 3 klasser 2.5 km

Steigen har et rikt kulturliv og flotte naturområder å by på. Her er det fritidsaktiviteter for både store og små.
Utdrag fra visit steigen: Steigen blir ofte omtalt som den «flotteste naturhemmeligheten i Nordland», med stor variasjon i naturtyper - spektakulære fjell, utsikt over fjord, hav og Lofotveggen.

Kommunen byr også på en enestående skjærgård med kritthvite sandstrender og azurgrønt vann, så vel som fagre innlandsområder med elvedrag, fiskevann og daler.
Steigen ligger skjønt til langs kysten og byr på lange hvite sand strender, irrgroenne marker, majestetiske fjelltopper og spisse tinder. Steigen er rik på vakre områder å ferdes i og naturopplevelsene står i kø.

Utdrag slutt. For ytterligere informasjon besøk siden: <https://visitbodo.com/reisemal/steigen/#h-a-gjore-i-steigen>

SKOLEKRETS

Steigen

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Daglige bussavganger. Bussholdeplass like i nærheten "Littosen"

Hurtigbåt fra Bodø til Steigen(Helnessund og Bogøy) Rute NEX II- 23- 755 Bodø - Steigen -Svolvær
Se: www.reisnordland.no/rutetabeller-hurtigbt

ADGANG TIL Utleie

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

Ferdigattest/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for hovedboligen oppført i 1940
Medhjelper orienterer om følgende:

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

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.

Det er fremlagt tegninger for tilleggsbygget fra 2006
Medhjelper har mottatt ferdigattest på tilbygg for gnr. 20 bnr 12 datert 28.03.2007 og gjelder for tiltak slik det er beskrevet i saksnr: 06/619 (PLA BYGG 85/86) av 06.06.2006. se vedleggte tegninger i salgsoppgaven. Ta kontakt med Steigen kommune for detaljer

RADONMÅLING

Ingen Radonmåling foretatt

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

andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Hovedetasjen er med vindfang, trapperom, soverom, bad, kjøkken og stue

2 etasjen er med trapperom, bod og 3 soverom

Kjelleretasjen er med trapperom og 2 boder

STANDARD

Boligen er oppført i 1940 og med tilbygget: soverom, gang og bad samt i ca. 2006.

1. etasjen:

Vindfang med gulvbelegg, hvit malt hovedinngangsdør, strekkmotall trapp/platt foran inngang.

Gang/Trapperom med gulvbelegg, trapp til loft og kjeller, ikke håndlist på vegg samt store åpninger mellom rekkverkspilene.

Bad med gulvbelegg, respatex veggplater, dusjhjørne, nedfelt vask over innredning, wc, opplegg for vaskemaskin, el-vifte i vegg og gulvvarme. 20 mm fall til sluk. Vannet var avstengt.

Soverom med gulvbelegg, nytt vindu samt skyvedørgarderobe.

Kjøkken med gulvbelegg, hvit profilert innredning med opplegg for oppvaskmaskin, komfyr, ventilator, ventil i vegg og laminat benkeplate.

Stue med laminatgulv, ovn for fast brensel på kobberplate. Varmepumpe montert på vegg. 2-lags glass vinduer fra -93 med fuktskader, opputting av laminatskjøter samt 25 mm gulvavvik.

Kjøkken med gulvbelegg, hvit profilert innredning med opplegg for oppvaskmaskin, komfyr, ventilator, ventil i vegg og laminat benkeplate. Generelt noe bruksslett.

2 etasjen:

Gang/Trapperom med teppe på gulv, lavt rekkverk 65 cm ved trappestikk og på rekkverk trapp. Ikke montert håndlist.

Stigeluke i tak for adkomst til kvist.

Soverom 1 med gulvbelegg, tilgang til kott via dør/luke i knevegg samt tilgang til garderobe. 2-lags glassvindu fra -83 med fukt og råteskader.

Soverom 2 med teppe på gulv samt el-skap. Sikringsskap og automatsikringer synes å være fra 2007.

Soverom 3 - Ark med gulvbelegg. Fuktskader i vindu.

Bod på ca. 8,5 kvm m/utgang til overbygget 3 kvm stor altan, gulv med bord og sponplater samt tilgang til kott. Altan med papptekke - (tak over bad) samt rekkverkshøyden er på 90 cm.

Kjeller:

Bodrom med betonggulv og vegger samt stubbloft. 200 l vvb, stakeluke, plast avløpsrør og kobberør for vann.

Utgang til terreng via defekt/skjev labankdør, råteskader utført panel/mur, 100 5

fuktopptrekk i gulv og vegger. 2 stk. innredet rom med gulvbord, panelte vegger og tak, ventil i vegg samt 1-lags glass i råteskadet vinduer.

Trapperom med gulvbord, ubehandlet veggplater samt panelt i tak.

Medhjelper gjør oppmerksom på at det ikke foreligger tegninger eller plantegninger av boligen (bortsett fra tegninger av tilbygg fra 2006)

Videre er det noe dårlig kvalitet på bilder da boligen ikke var klargjort for bildetaking på befaringstidspunktet

Boligen fremstår som et oppussingsobjekt og det må påregnes kostnader til oppussing/renovering og reparasjoner innvendig og utvendig. Det er registrert muselort i boligen og det må etableres tiltak. Medhjelper har fått opplyst at det for ca. 2 år siden, var en vannlekkasje i boligen, (hovedetasjen og rant ned i kjellerdel) vannet ble avstengt. Det må påregnes å skifte utvendig og innvendige vannledninger. Kjøper gjøres oppmerksom på dette. Vannverket opplyser: Styreleder opplyser at de har blendet vannforsyningen da det er lekkasje.

Takstmann opplyser: Innvendige vannledninger er av kobber. Vannrør til bad i 2007. Øvrig vannrør av ukjent dato.

Vannet er avstengt pga. en lekkasje. Det er ikke fremvist hvor lekkasjen har vært. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Etter lekkasje innvendig på vannledningen er vannet avstengt. Reparasjon av vannledninger må påregnes. Reparasjon av lekkasjen i vannrøret. Skifte ut eldre vannrør. Takstmann opplyser videre blant annet: Større opprydding og vasking av boligen innvendig må påregnes. Innvendig vannledning må byttes. Utvendig rengjøring av mose på taktekk samt rengjøring og overflatebehandling av utvendig kledning må utføres med mer.

Uthus på tomten som er i svært dårlig stand

VIKTIG

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

HVITEVARER

Ingen hvitevarer medfølger, men vi henviser til punktet: Innbo og løsøre med tanke på hva som gjelder om noe står igjen i boligen etter overtakelse

INNBO OG LØSØRE

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen. Før innbo og løsøre eventuelt kan overtas/kastes, må kjøper kontakte Namsfogden og be om bistand. Namsfogden vil så fatte vedtak og bestemme hva som skal skje med innbo og løsøret. For øvrig henviser medhjelper til skrevet: «orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper» som er vedlegg til budskjemmet

AREALER

BRA - i: 165 m²

BRA totalt: 165 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 48 m² 2 Boder, Trapperom

1. etasje

BRA-i: 69 m² Stue, Kjøkken, Soverom, Trapperom, Bad, Vindfang

2. etasje

BRA-i: 48 m² 3 Soverom, Trapperom, Bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Byggetegninger. Det foreligger ikke tegninger. Kommentar: Det foreligger ikke tegninger over opprinnelig bolig. Det er fremlagt tegning over tilbygget del.

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

Hva er bruksareal? BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b.

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger

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

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

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 950 000,-

VERDITAKST

Kr 950 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 8 010,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Steigen kommune opplyser følgende: Septiktømming: kroner. 1.789,- pr. år. Feiing kr. 350,- pr. år. Eiendomsskatt kr. 2.192,- pr. år. IRIS renovasjon kr. 3.679,-, pr år
Iris opplyser at eiendommen pr. tiden står som ubebodd og medhjelper gjør oppmerksom på at ny eier selv må kontakte IRIS for å etablere kundeforhold.

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

Vannavgiften, som er opplyst til å være kr. 4.375,-pr. år, betales til vannverket og kommer i tillegg til kr. 8.010,-

EIENDOMSSKATT

Kr 2 192,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er medregnet i totalsummen for kommunale avgifter

VANNAVGIFT

Årlig kr 4 375,-

Vannavgift år: 2024

INFO VANNAVGIFT

Eiendommen er tilknyttet STORMYRA OG SOMMERNES VANNVERK BA. Vannavgiften er oppgitt til kr. 4.375,-

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 372 472,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 489 888,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

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

OMKOSTNINGER

950 000 Prisantydning

Omkostninger

23 750 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

24 840 Omkostninger totalt

974 840 Totalpris. inkl. omkostninger

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring for tvangssalg.
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1848/20/12:

27.07.1946 - Dokumentnr: 888 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elektrisitetsverket . Gjelder denne
registerenheten med flere

22.11.1958 - Dokumentnr: 2089 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vannverk/ledning . Gjelder denne
registerenheten med flere

22.11.1958 - Dokumentnr: 402077 - Bestemmelse om vannrett.
Rettighetshaver: Stormyra vannanlegg Med flere
bestemmelser. Konverteringsfeil - doknr. ikke konvertert
tidligere Gjelder denne registerenheten med flere. Eldre
erklæring som omhandler at eierne av ulike eiendommer
forplktet seg til å vederlagsfritt gi rtt til vatn, tillate anlegg
av brønn og legging av ledninger til vannanlegget på
Stormyra. Videre å gi rett til vederlagsfritt vedlikehold av
disse.

15.04.1964 - Dokumentnr: 1143 - Erklæring/avtale Vedtak av
det offentlige vilkår for statstilskudd i forbindelse med
utbygging av vannverk . Gjelder denne registerenheten med
flere

Eldre erklæring fra landbruksdepartementet ifbm. tilskott:
Utdrag: forplikter oss gjensidig og overfor det offentlige til
på like vilkår å holde anlegget vedlike i planmessig stand i
samsvar med offentlige forskrifter.
Videre forplikter vi oss til vederlagsfritt å tillate anlegg av
basseng og legging av ledninger over våre eiendommer. Vi
forplikter oss til å la andre delta i vannforsyningen ved
tilknytning av stikkledninger
på samme vilkår som oss. Denne erklæring blir å tinglyse
som heftelse på våre eiendommer. Utdrag slutt. Ta kontakt
med medhjelper om du ønsker denne tilsendt. Ta kontakt
med medhjelper om du ønsker erklæringen tilsendt

17.04.1939 - Dokumentnr: 400867 - Registrering av grunn.
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1848 Gnr:20 Bnr:3

22.11.2005 - Dokumentnr: 14522 - Registrering av grunn.

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1848 Gnr:20 Bnr:50

GRUNNBOKSDATO

19.08.2025

FORSIKRINGSSKAP

Ikke kjent

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysning av 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

18.09.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Vederlaget reguleres iht tvangsfullbyrdsesloven 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 tvangsfullbyrdseslovens regler.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

SENTRALE LOVER

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

bygningmessige standard. En eventuell slik gjennomgang må avtales med medhjelper, og dekkes for egen regning av rekvirent(den som ønsker tilstandsrapporten utarbeidet).

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Tvangsfullbyrdsesloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller: eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

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

Budregler for tvangssalg:

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i

Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

Budregler for tvangssalg:

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

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

Bud blir ofte sendt inn til retten for vurdering en god stund

før bindingstiden utløper. Budets bindingstid er knyttet opp mot rettens behandling av budet. Det er derfor svært viktig at du kontakter medhjelper/ansvarlig megler, slik at du kan bli orientert om saksgangen ifbm. bud ved tvangssalg, og forhold knyttet til dette.

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

LEINESFJORDVEIEN 128

Tilstandsrapport
Naboprofil
Matrikkelinformasjon
Tegninger ifbm. tilbygg
Ferdigattest på tilbygg
Eiendomskart med grenser
Planstatus
Infor fra salten brann
Energiattest
Områdeanalyse
Orientering til kjøpere av tvangssalg
ved medhjelper
Budskjema

Tilstandsrapport



Enebolig



Leinesfjordveien 128 , 8283
LEINESFJORD



STEIGEN kommune



gnr. 20, bnr. 12

Markedsverdi

950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 18.06.2025

Rapportdato: 17.09.2025

Oppdragsnr.: 19092-1190

Referansenummer: Y11622

Foretak: BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen

Takstingeniør: Torkjell Nilsen

Vår ref: 7-0008/25

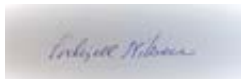


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

BoligTakst & BoligTest



Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
2 forskjellige takrenner - eldre/opprinnelig renner og nedløp i plast fra byggeår.
Stålrenner og nedløp på øvre side fra 2007.
Snøfanger på tak over hovedinngangsdør fra 2007
Veggene har tømmer/Plank og bindingsverks konstruksjon.
Fasade/kledning har liggende bordkledning - en side med eternittplater.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og Ås-takkonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 1 og 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.
Overbygget takterrasse
Strekkmetsall platt foran hovedinngang

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet er av furu og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har malt tretrapp.
Ubehandlet kjellertrapp
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.
2 yttervegger og vegg mot kjøkkeninnredning.
Vannet har vært avstengt over lengre tid. Badet er heller ikke brukt på flere år.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte 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 kobber.

Det er avløpsrør av plast og soil-rør. Soil-rørene fra byggeår.
Plastrørene av nyere dato.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Nyere el-skap med 10 kurser over automatsikring.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.
6 kg pulver og røykvarslere er etablert.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange, i hver etasje. Her ble det registrert 1 stk. pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Eiendommen ligger i et aktsomhet område for kvikkleire
Fuktsikring og drenering fra opprinnelig byggeår.
Bygningen har betonggrunnmur.
Hellende terreng
Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	165 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	165 m ²
Totalpris	950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

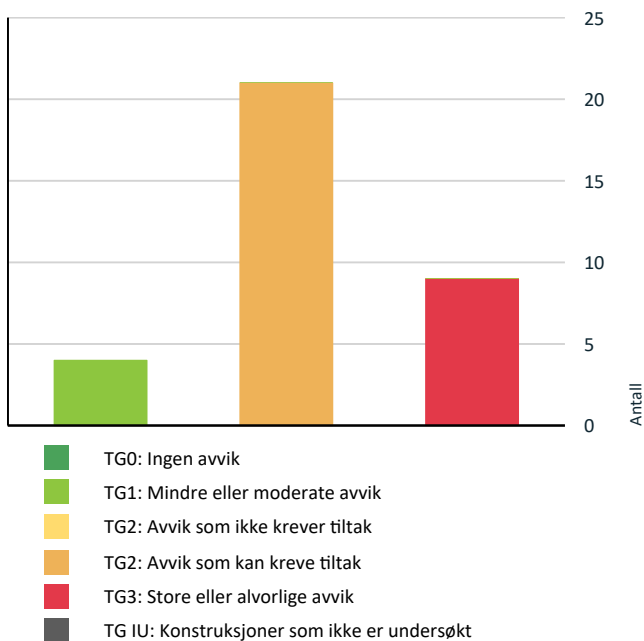
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

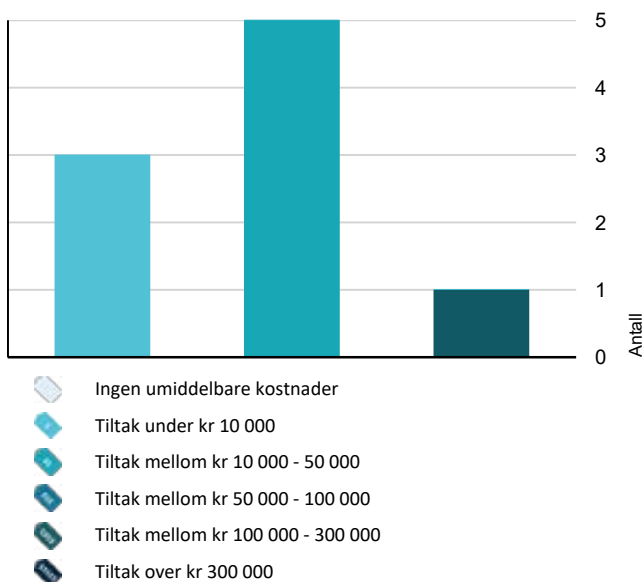
Det foreligger ikke tegninger over opprinnelig bolig. Det er fremlagt tegning over tilbygget del.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1940

Kommentar

Anvendelse

Standard

1.etg:

Stue med laminatgulv, ovn for fast brensel på kobberplate, varmpumpe. 2-lags glass vinduer fra -93 med fuktskader, opptopping av laminatskjøter samt 25 mm gulvavvik. Kjøkken med gulvbelegg, hvit profilert innredning med opplegg for oppvaskmaskin, komfyr, ventilator, ventil i vegg og laminat benkeplate. Generelt noe bruksslitt. Store mengder med museskit inne i innredningen og på gulvet.

Soverom med gulvbelegg, nytt vindu samt skyvedørsgarderobe. Gang/Trapperom med gulvbelegg, trapp til loft og kjeller, ikke håndlist på vegg samt store åpninger mellom rekkverkspilene. Bad med gulvbelegg, respatex veggplater, dusjhjørne, nedfelt vask over innredning, wc, opplegg for vaskemaskin, el-vifte i vegg og gulvvarme. 20 mm fall til sluk. Vannet var avstengt. Vf med gulvbelegg, hvit malt hovedinngangsdør, strekkmetall trapp/platt foran inngang.

LOFT:

Soverom 1 med gulvbelegg, tilgang til kott via dør/luke i knevegg samt tilgang til garderobe. 2-lags glassvindu fra - 83 med fukt og råteskader.

Gang/Trapperom med teppe på gulv, lavt rekkverk 65 cm ved trappestikk og på rekkverk trapp. Ikke montert håndlist. Stigeluken i tak for adkomst til kvist.

Soverom 2 med teppe på gulv samt el-skap.

Soverom 3 - Ark med gulvbelegg. Fuktskader i vindu.

Bod - 8,5 kvm m/utgang til overbygget 3 kvm stor altan , gulv med bord og sponplater samt tilgang til kott. Altan med papptekke - (tak over bad) samt rekkverkshøyden er på 90 cm.

Kjeller:

Bodrom med betonggulv og vegger samt stubbloft. 200 l vvb, stakeluke, plast avløpsrør og kobberrør for vann. Utgang til terreng via defekt/skjev labankdør, råteskader utført panel/mur, 100 5 fuktopptrekk i gulv og vegger.

2 stk innredet rom med gulvbord, panelte vegger og tak, ventil i vegg samt 1-lags glass i råteskadet vinduer.

Trapperom med gulvbord, ubehandlet veggplater samt panelt i tak.

Vedlikehold

Tilstandsrapport

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

En side fra byggeår med bølge profil med fremtreden rust og en side med Dekra takplater av nyere dato med mye mose.

Konsekvens/tiltak

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

Stedvis store områder med mosegrove. Her bør mosen fjernes for å unngå skader i takplatene.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekke og undertaket.



Mosegrodd plater



Rustskadet plater

Nedløp og beslag

2 forskjellige takrenner - eldre/opprinnelig renner og nedløp i plast fra byggeår.

Stålrenner og nedløp på øvre side fra 2007.

Snøfanger på tak over hovedinngangsdør fra 2007

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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Eldre plastrenne med nedløp på en side (mot veien) og øvre side med stålrenner og nedløp til terreng.

Konsekvens/tiltak

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

Takvann bør ledes bort fra bygningen og grunnmuren.

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmer/Plank og bindingsverks konstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning - en side med eternittplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det tas forbehold ved eventuelle fuktskader i veggkonstruksjon. Trepanel ok, men med stedvis utbedringsbehov. Generell manglende utvendig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Bordkledningen må overflatebehandles. Råteskader utbedres.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og Ås-takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert endel fukt -og skjold merker i tak-troa

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Takkonstruksjon er i tre, og med en utførelse som er svært vanlig på denne type hus og byggeår

Tilstandsrapport



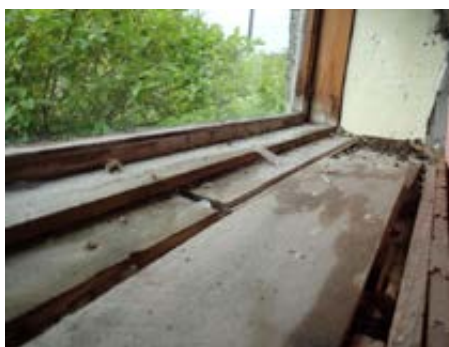
Takkonstruksjo



Kjellervindu- råteskadet



Takkonstruksjon



Kjellervindu- råteskadet

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 1 og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer med varierende fabrikkår og i varierende tilstand.
Enkelte vinduer har noe treg lukkefunksjon, samt fukt/råte skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Utvendig vedlikehold av vinduer og omramminger er nødvendig.
Det må påregnes at enkelte vinduer må skiftes ut.
Noen vinduer er skiftet de senere årene. Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.
Defekte kjeller vinduer er ikke pusset inn. Det er heller ikke etablert underbeslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskadet vindu

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
 - Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
 - Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Store avvik på kjellerdøra. Døra må skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Ny kjellerdør monteres.

Tilstandsrapport



Kjellerdør



Hovedinngangsdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget takterrasse

Årstall: 2007 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Balkongdekke med papp - Papp blir over litt tid utsatt for nesten usynlige sprekker. Dette skjer med at materialet utvider og trekker seg sammen etter påvirkning av temperatur (sommer, vinter, sol mv.) Dessverre viser det seg at det ikke sjelden mangler tilfredsstillende tettesjikt under pappen og dette medfører at skjulte skader er relativt vanlige. Det velges derfor å gjøre oppmerksom på forholdet. Noen garanti for at det ikke kan være skjulte negative forhold i omkring liggende konstruksjoner kan derfor ikke gis.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Jevnlig kontroll for å hindre lekkasjeskader fra papptekke.

TG 3 Utvendige trapper

Strekkm metall platt foran hovedinngang

Årstall: 2007 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

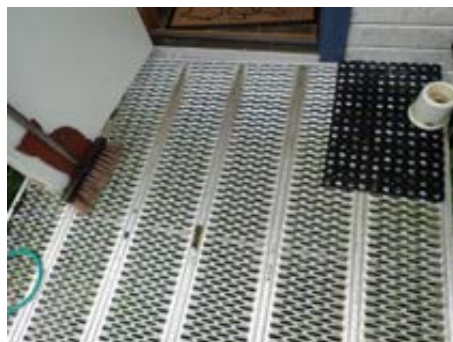
Del av rekkverk mangler

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Montere manglende rekkverk på en side.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Strekkm metall platt foran hovedinngang.



Rekkverk mangler på en side.



INNENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det ble registrert 25 mm avvik på stuegulv.

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.

Bygning med generelle overflateavvik /skjevheter i etasjeskillene /plan. Trebjelkelag vil alltid være omfattet av noen skjevheter over tid uten at dette nødvendigvis er en skade / skadesymptom.



Ovn for fast brensel



Feieluke

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble etablert. Eiendommen ligger i et middels til lav aktsomhet område med radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon måling bør foretas

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er oppført i teglstein fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over tak. Trykkforholdene er ikke kontrollert. Eldre tegl piper kan forventes å ha svekket kvalitet. 2 sider av pipen i 1. etg er overdekt med plate/panel.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Selve ildstedet er ikke inspisert og kontrollert. Det anbefales at Brann- og feiervesenet foretar en kontroll for endelig avklaring på ildsteder, brannvegger og piper. Innkledd pipevange må avdekkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Kapillære fuktopptrekk i gulv og i overgang gulv/ vegg i kjeller - stedvis avskallinger.

Normalt sett i sammen med alder/byggeskikk. Utvendig fuktsikring og drenering synes å være mangelfull.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Utforet vegger og oppforet gulv fjernes for å unngå råteskader i treverket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råteskadet kledning mot grunnmuren.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Håndlist mangler og rekkverk skal være i høyde 90 cm over gulv/trinn.
krav om utbedring av rekkverk høyde opp til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Rekkverkshøyden er mindre enn 90 cm. og 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.



Trapp mellom 1.etg og loft

TG 3 Innvendige trapper - 2

Ubehandlet kjellertrapp

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

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.

Dørene på loft var lite tilgjengelig pga. løse.



Soveromsdør

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007

Kilde: Offentlig informasjon

ETASJE > BAD



Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2007

Kilde: Offentlig informasjon

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Årstall: 2007

Kilde: Offentlig informasjon



laser på sluk - 100 mm.

Målt på gulv ved dør 80 mm.

ETASJE > BAD



Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2007

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



ETASJE > BAD



Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Vannet var avstengt. Badet har ikke vært i bruk på flere år.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Hvis mulig - så er det å skifte servant med benkeplata.



Tilstandsrapport



Sprekker i servant

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2007

Kilde: Offentlig informasjon



el-vifte

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
2 yttervegger og vegg mot kjøkkeninnredning.
Vannet har vært avstengt over lengre tid. Badet er heller ikke brukt på flere år.

Årstall: 2007

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Når vannet blir tilkoblet må det foretas fukt kontroll i baderoms veggene.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

Kontrollere for eventuell lekkasje når vannet blir tilkoblet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres mye muse skit inne i innredningen og på gulvet foran innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fjerne, rengjøre og desinfisering av innredningen og kjøkken gulv.



Muse skit

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør til bad i 2007. Øvrig vannrør av ukjent dato.

Vannet er avstengt pga. en lekkasje. Det er ikke fremvist hvor lekkasjen har vært.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Etter lekkasje innvendig på vannledningen er vannet avstengt.
Reparasjon av vannledninger må påregnes.
Reparasjon av lekkasjen i vannrøret. Skifte ut eldre vannrør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og soil-rør. Soil-rørene fra byggeår. Plastrørene av nyere dato.

Vurdering av avvik:

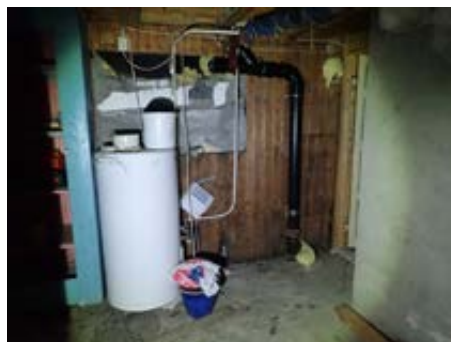
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Konsekvens/tiltak

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

Vannet var avstengt på befaringsdagen.



Plast avløpsrør tilknyttet soil-rør i grunnen

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

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

Varmepumpen var avslått på befaringsdagen. Usikker på tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmepumpen må sjekkes og utføre service av en fagperson.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

El-tilknyttet stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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



200 l vvb

Elektrisk anlegg

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

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

Nyere el-skap med 10 kurser over automatsikring.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede.
Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

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.
2007 Noe el-anlegg fra byggeår og noe fra 2007 da boligen ble tilbygget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
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?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ja, pga. av manglende informasjon om dokumentasjon på anlegget, anbefales det utvidet el-kontroll av anlegget

Generell kommentar

Elektrisk anlegg med normal installasjon fra byggeår, noe påkostet i ettertid med bla. automatsikringer.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede.
Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.
På generelt grunnlag anbefales det utført en El-sjekk fra el-takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget. Dette gjelder spesielt for boliger eldre enn 25 – 30 år og utskiftninger må påregnes.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

6 kg pulver og røykvarslere er etablert.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslar, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange, i hver etasje. Her ble det registrert 1 stk. pulverapparat.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.
Eiendommen ligger i et aktsomhet område for kvikkleire

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Dreneringen fra opprinnelsen - med referanse til alder er svekkelser/endret tilstand påregnelig. Kapillært fuktopptrekk, saltutslag i gulv og i overgang gulv vegg. Målt mye fukt i gulvene. Det er ikke etablert plast og isolasjon inn under kjellergulv og fundamenter. Normal utførelse/tilstand sett i sammenheng med alder/byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er registrert løs puss på mu-roverflater.

Det er registrert løs puss på mu-roverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 3 Terrengforhold

Hellende terreng

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terreng-faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Feil terrengfall langs grunnmur

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tomten var lite tilgjengelig pga. høyt gress og ugress

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Vannet var avstengt på befaringsdagen

Konsekvens/tiltak

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

Både vann- og avløpsledninger er av eldre dato og må påregnes skiftes innen rimelig tid.



Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

165 m²/165 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 2 Soverom, 3 Trapperom, Bad, Vindfang, 2 Bod

Andre bygg: Uthus

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 950 000

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 4 450 000

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

950 000

Konklusjon markedsverdi

950 000

Markedsvurdering

Eiendommen befinner seg på Stormyra i Leinesfjord som er kommunesentret i Steigen kommune. Ca. 2 km sør for sentrum i et landlig område - bestående av eneboliger og landbrukseiendommer.

Korte avstander til barne- ungdomsskole, videregående skoler, butikk, postkontor, bank, legesenter etc

Fine tur og fritidsområder i nær tilknytning til eiendommen.

Noe begrenset utsikt, sol - og lysforhold.

Tomten som er hellende til er gressgrodd og fremstår som ustelt.

Biloppstillingsplass på gruset innkjørselen.

Beskrevne bolig som er i 11/2 etasje over kjeller. Boligen fremstår med normal romfordeling og med opprinnelig standard ang. materialvalg og utførelse.

Større opprydding og vasking av boligen innvendig må påregnes. Innvendig vannledning må byttes. Utvendig rengjøring av mose på taktekke samt rengjøring og overflatebehandling av utvendig kledning må utføres.



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 290 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 300 000

Uthus

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

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
-------------------	-----	---------

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

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc,

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 450 000
--	------------	------------------

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

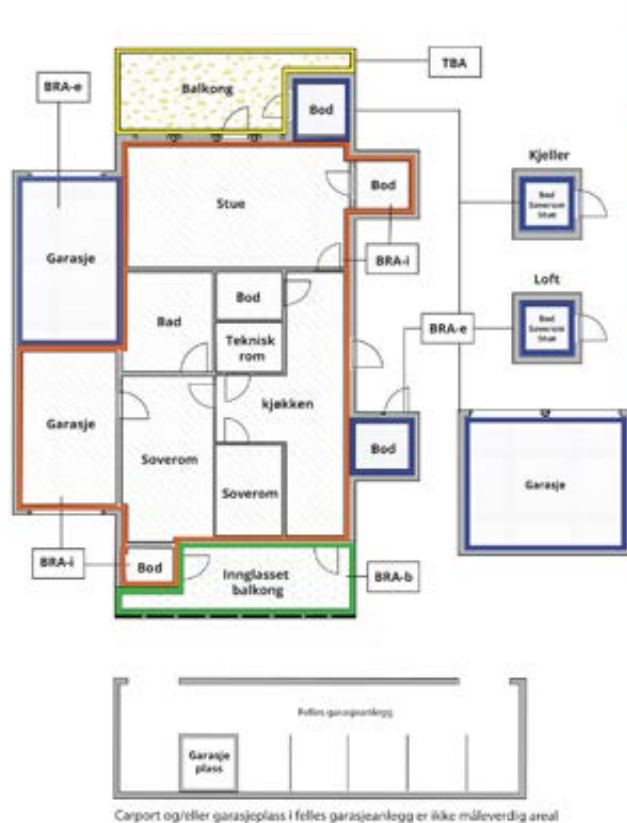
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	69			69	
Etasje	48			48	
Kjeller	48			48	
SUM	165				
SUM BRA	165				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, soverom, trapperom, bad, vindfang		
Etasje	3 soverom, trapperom, bod		
Kjeller	2 boder, trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger over opprinnelig bolig. Det er fremlagt tegning over tilbygget del.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Romfordeling

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



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	114	28
Uthus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2025	Torkjell Nilsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1848 STEIGEN	20	12		0	1260.5 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Leinesfjordveien 128							
Hjemmelshaver Rødseth Vivi Annie							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Lilleosen like sør for Stormyra - ca 2 km sør/øst for Leinesfjord sentrum.

Adkomstvei

Avkjørsel fra asfaltert offentlig vei 835

Tilknytning vann

Kommunal tilknyttet vannforsyning

Tilknytning avløp

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

Om tomten

Tomten fremstår som ustelt og gressgrodd.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
300 000	2002



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2025	
2	17.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt opmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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



Tilleggsbefaring Leinesfjorveien 128, 8283 Leinesfjord.

Det ble foretatt ny befaring den 15.10.2025 av gulv i stue og kjøkken og i kjeller etter opplysninger at det har vært vannlekkasje fra kjøkkenbenk.

Det ble registrert fra 9,4% til 13,5% fuktighet i laminaten på stue og 11% under belegg på kjøkken.

Det ble også foretatt fuktsøk i vegger og tak i kjelleren/trapperom.

14,2% ble målt i panelet i tak. 16,6% i fuktskjolder i ubehandlet huntonittplate.

15,7% i panelet på vegg.

I rom hvor vvb står ble det målt 17,7% i veggpanelet.

Fuktighet og råte

- **Under 15 vektprosent:** Generelt trygt og lav risiko for råte.
- **Over 17 vektprosent:** Økt risiko for råte og mugg.
- **Over 20 vektprosent:** Muggsopp er allerede dannet.
- **28 vektprosent:** Fibermetningsgraden for treverk; fuktinnholdet kan ikke bli høyere enn dette.

Kjelleren er i utgangspunktet fuktig og det er ingen lufting. Dette er med på å øke fuktigheten i trematerialer. God lufting vil medføre til mindre fukt i kjelleren, men det er ikke tilstrekkelig til å friskmelde, da utforende trevegger på kjellermur fremstår med fukt og råteskader. Og i tillegg er utforede vegger og oppforet tregulv i en kjeller en risikokonstruksjon for potensielle skader som fukt/råte.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår. Det anbefales at oppforet gulv og utforede vegger i kjeller rives.

Kjelleren betegnes som en råkjeller.

Adr. Dronningens gate nr. 72, 8006 Bodø.

Tlf: 97024538

Mail: torkjell@boligtakserig.no



9,4% i stuegulv (Laminat)



13,5% på stue (Laminat)



11% i kjøkkengulv under belegget



13% i kjøkkengulv under belegget



14,2 % i tak-panelet. Kjeller



16,5% i huntonittplate. Kjeller



15,7% i utforet panelvegg. Kjeller



Vannmerker på murvegg. Kjeller



Fuktskjolder i huntonittplate. Kjeller



Fuktskjolder i huntonittplate. Kjeller



Bodø den 20.10.2025

Vi takker for oppdraget, og står gjerne til tjeneste ved en senere anledning.

Med vennlig hilsen/ Best regards

BoligTakst og BoligTest

Torkjell Nilsen

Takstøkonom

Adr. Dronningens gate nr. 72, 8006 Bodø.

Tlf: 97024538

Mail: torkjell@boligtakserig.no



torkjell@boligtaksering.no

Adr. Dronningens gate nr. 72, 8006 Bodø.
Tlf: 97024538
Mail: torkjell@boligtakserig.no

Nabolagsprofil

Leinesfjordveien 128

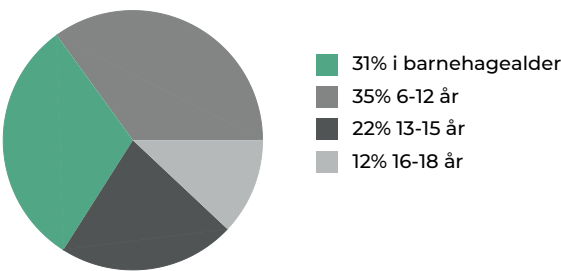
Offentlig transport

 Littosen 0 km
Linje 552, 556

Skoler

Steigenskolen Leinesfjord (1-10 kl.)	4 min 
141 elever, 11 klasser	2.6 km
Knut Hamsun vgs - avd Steigen	4 min 
36 elever, 3 klasser	2.5 km

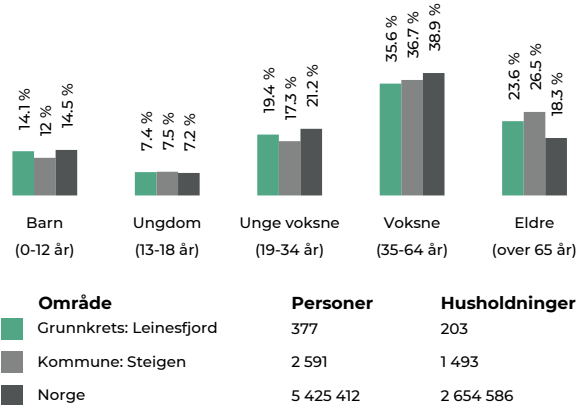
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

Norge		
Gift	24%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

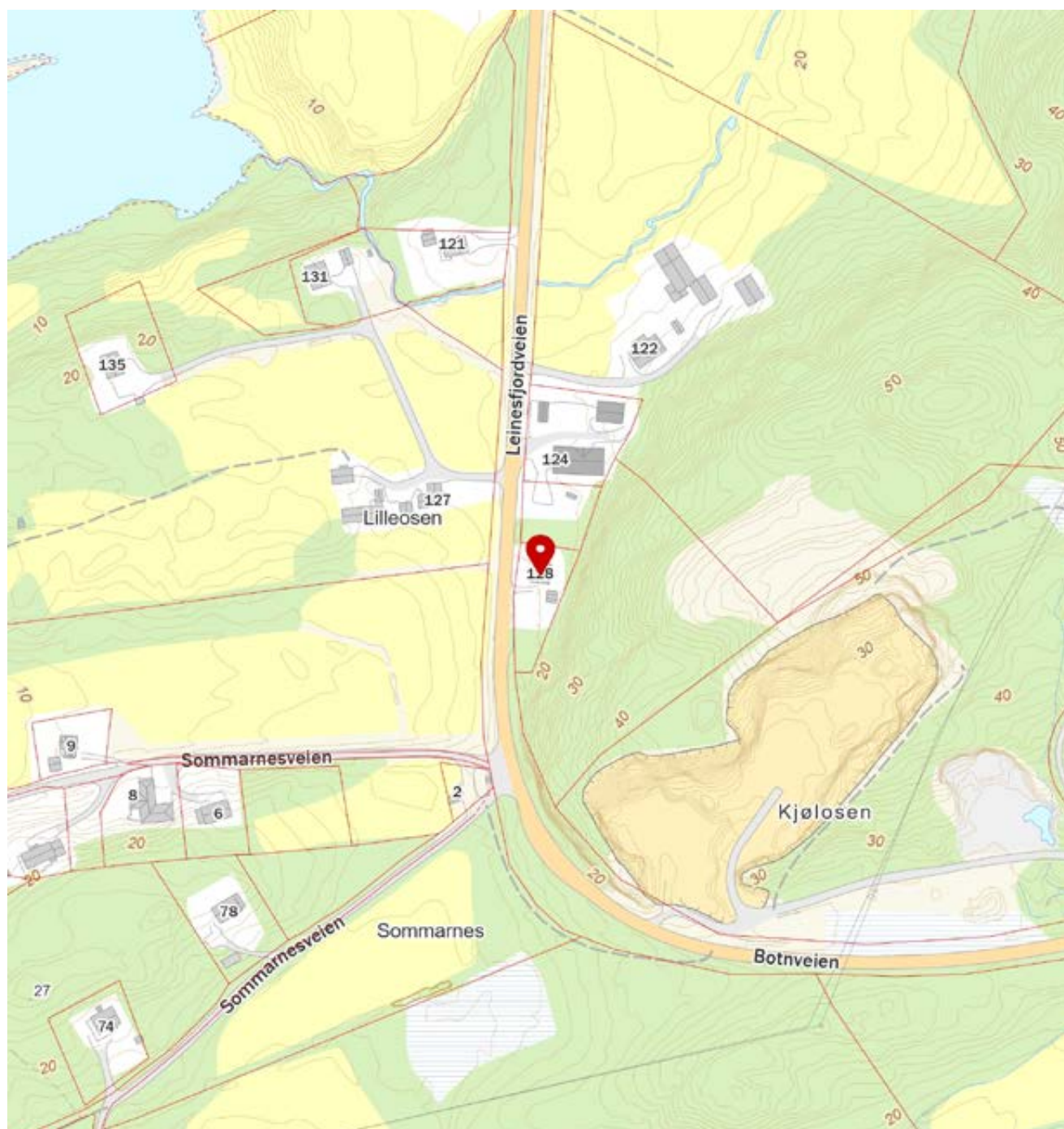
Leinesfjord barnehage (1-5 år)	5 min 
30 barn	3 km
Nordfold barnehage (1-5 år)	12 min 
26 barn	11.8 km
Leines barnehage (1-5 år)	21 min 
19 barn	21.4 km

Dagligvare

Coop Prix Steigen	4 min 
Post i butikk, PostNord	2.5 km
Coop Marked Nordfold	12 min 
PostNord	11.9 km

Sport

 Steigenskolen Leinesfjord	4 min 
Aktivitetshall, ballspill	2.6 km
 Steigen allhus idrettshall	4 min 
Aktivitetshall	2.6 km



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 12	Kommune:	1848 Steigen
Adresse:		Grunnkrets:	208 Leinesfjord
Veiadresse:	Leinesfjordveien 128, gatenr 48501	Valgkrets:	1 Leinesfjord
	8283 Leinesfjord	Kirkesogn:	10050603 Leiranger
Oppdatert:	19.09.2016		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Kjølås	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	17.04.1939	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:		Skyld:	0,01		
Arealkilde:					
Arealkilde:					
Arealmerknad:					
Areal teig med flere matrikkelenheter:	1 260,5 kvm				
Arealkilde teig med flere matrikkelenheter:	Beregnet Areal				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	01.02.2017	Berørt	1848/20/2	0,0
	Matrikkelført:	02.02.2017	Berørt	1848/20/3	0,0
			Berørt	1848/20/12	0,0
			Berørt	1848/20/14	0,0
			Berørt	1848/20/15	0,0
			Berørt	1848/20/50	0,0
			Berørt	1848/21/9	0,0
			Berørt	1848/21/39	0,0
			Berørt	1848/21/56	0,0
			Berørt	1848/21/94	0,0
			Berørt	1848/138/1	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	01.02.2017	Berørt	1848/20/2	0,0
	Matrikkelført:	02.02.2017	Berørt	1848/20/3	0,0
			Berørt	1848/20/12	0,0
			Berørt	1848/20/14	0,0
			Berørt	1848/20/15	0,0
			Berørt	1848/20/50	0,0
			Berørt	1848/21/9	0,0
			Berørt	1848/21/39	0,0
			Berørt	1848/21/56	0,0
			Berørt	1848/21/94	0,0
			Berørt	1848/138/1	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.11.2005	Avgiver	1848/20/12	-1 051,1
	Matrikkelført:		Mottaker	1848/20/50	1 051,1
Skylddeling	Forretning:	17.04.1939	Avgiver	1848/20/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1848/20/12	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Leinesfjordveien 128	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	77,1	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	158,8	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	158,8	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	189097913			Antall etasjer:		3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			48,1		48,1				
H01	1		68,5		68,5				
H02			42,2		42,2				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

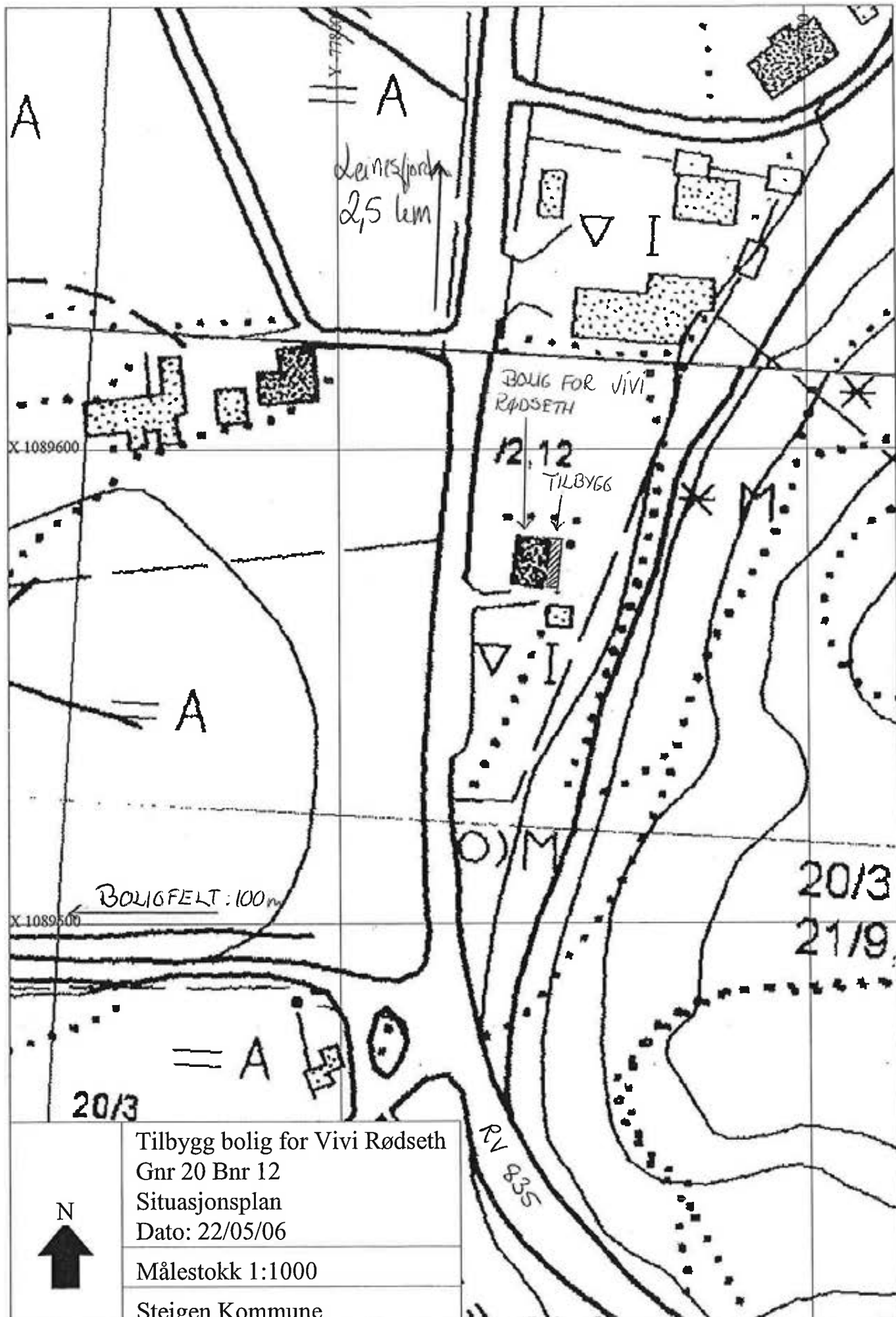
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	189097921			Antall etasjer:		

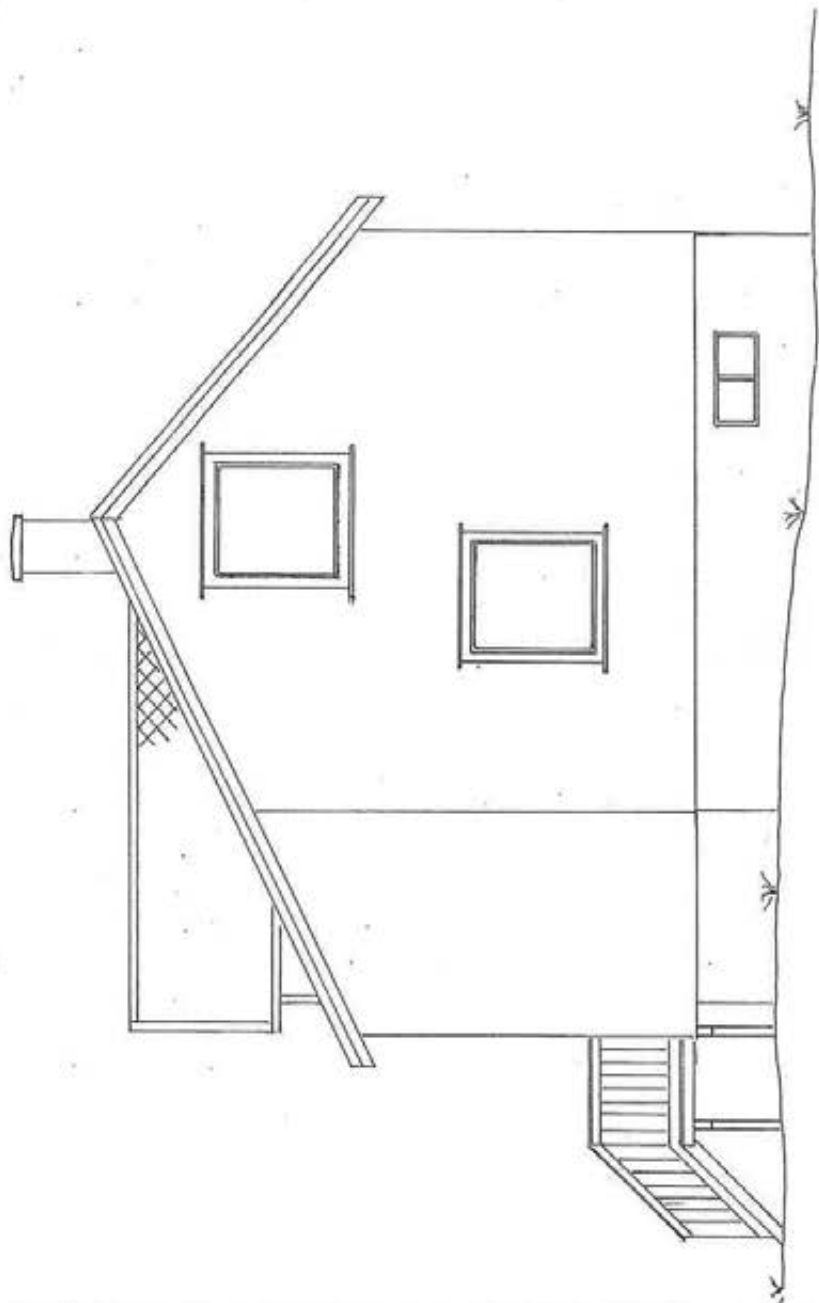
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

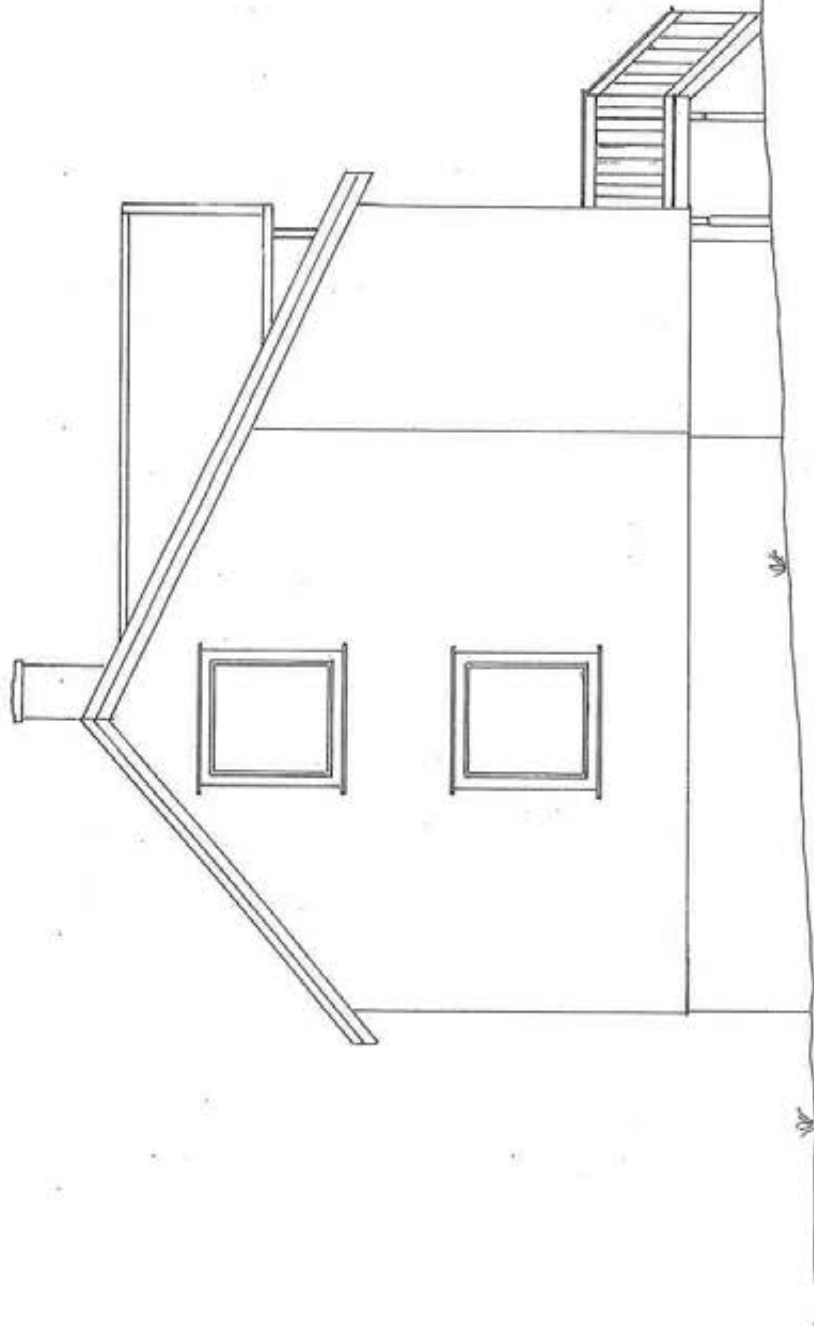
Ingen kulturminner registrert på bygningen.





06/06 19 HK
STEIGEN KONKUR
STENIGEN TRAPPELANCE
TEKNIK KONTOR
8281 LEINESFORD
06.06.06
Folgy Drann

16-05-06	TILTAAGSHAVER: VIVIAN RØDSETH 8283 LEINESVORD	
FASADE MOT ØST	MÅLE- STØKK 21,3 M ²	TILBYGGTEK BØJGHTUS Tegn: Signe Thor Ball 2019 Væg



06/619 HSK
STEIGEN KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN
TEKNIKKONTOR
821 LINDSTADT
06.06.06
Tilbygget

4 ANH

16-05-06	TILBYGGING: VILJAN RØDSETH 8283 LINDSTADT	
FASADE HOT VEST	MÅLE- STØKK 1:50	TILBYGG TIL BOHUS 21,3 M ² Tegn: Bjørn-Erik Røed 08.07.06

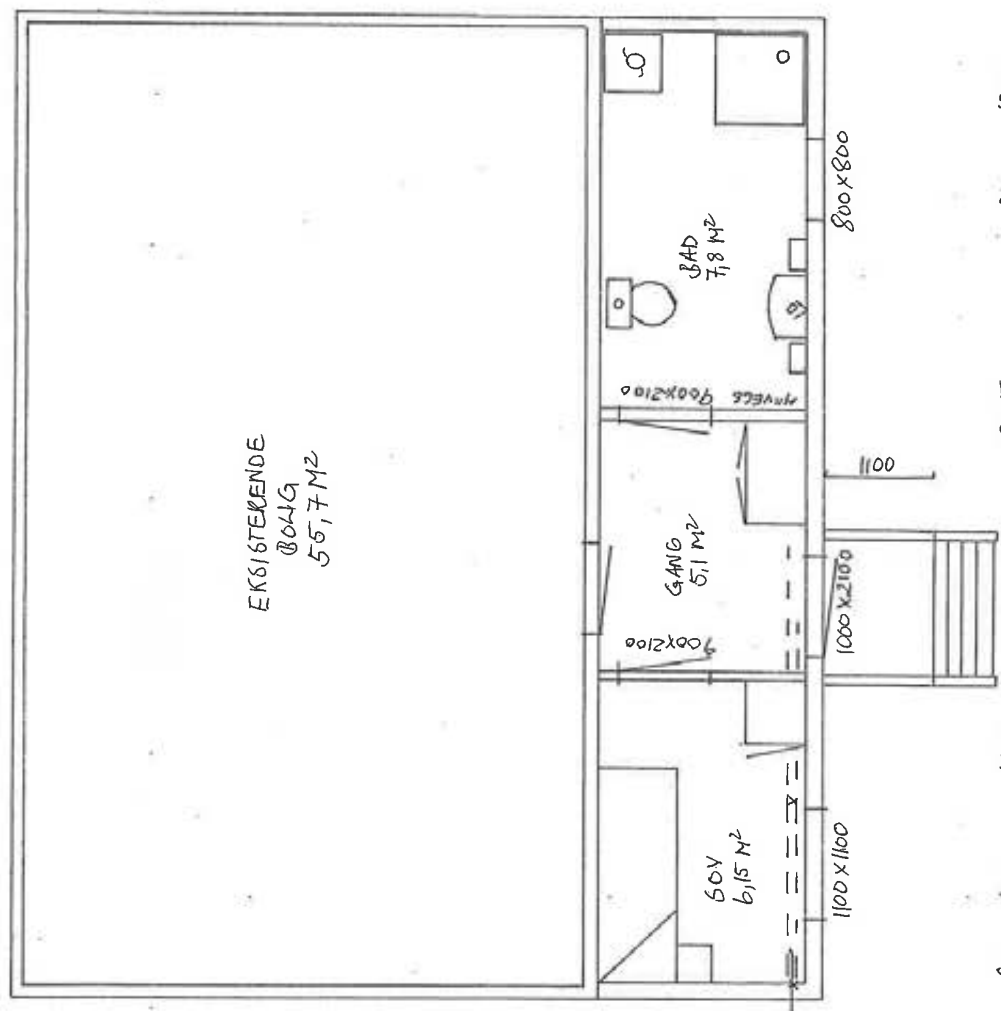
NB! HOVEDTAK
TREKKES OVER
TILBYGG. ARK
TREKKES FRAM
TIL YTERVEGG
TILBYGG OG
BLÅLUSTEVEGGEN

06/09 HSK
STEIGEN KOMMUNE
UTBYGG: SANDELSEN
TEKNIK KONTOR
3201 LEINESFORD
060606
Hog Sun

1 AV 4

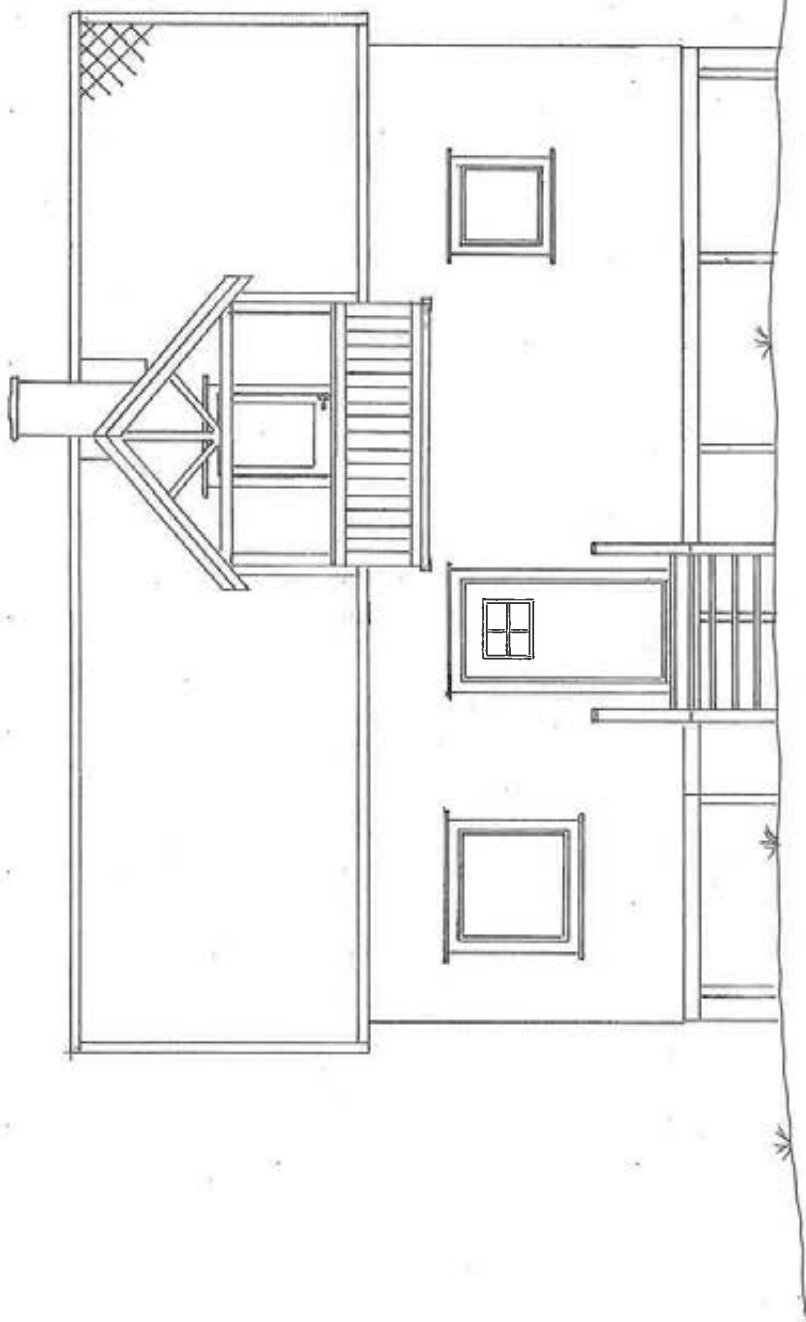
16-05-06	TILTAFTAKNER: VIVIAN RUDSETH 8283 LEINESFORD
PLAN: HÅKE- STØNT 1. E.T.G.	TILBYGG TIL BOLIGHUS 213 M ² Tegn: Signe-Ole Rødd 8289 Dag. Tid: 7.2.87

7950
5750 2200



20K/VINDU 800 1110 1500 3220
SKILLEVEGGER 810 1200 3900

DRAGER
H/60YLER 9/1800
UNDER TILBYGG.



06/619 HSK
 STEFFEN KOMMUN
 UTRYKKE/TEGNER
 TEGNER/TEGNER
 060606
 Selby

10-05-06	FASADE MOT SØR	MÅLE- STOKK 1:50	TILBYGG TIL BOLIGHUS 21,3 M ² Tegnet: Selby og Selby 1997 1998 1999
10-05-06	FASADE MOT SØR	MÅLE- STOKK 1:50	TILBYGG TIL BOLIGHUS 21,3 M ² Tegnet: Selby og Selby 1997 1998 1999

2. AV 4
 TILBYGG TIL BOLIGHUS
 21,3 M²



Vivi Rødseth

8283 LEINESFJORD

LEINESFJORD, 28.03.2007

Saksnr.
06/619-5

Arkivkode
G/B 020/012

Gradering

Avd/Sek/Saksb
UTB/TEK/HSK

Deres ref.

--

FERDIGATTEST - TILBYGG GNR 20 BNR 12

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt 28.03.07; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i saksnr. 06/619 (PLA BYG 85/06) av 06.06.2006.

Med vennlig hilsen
Steigen kommune

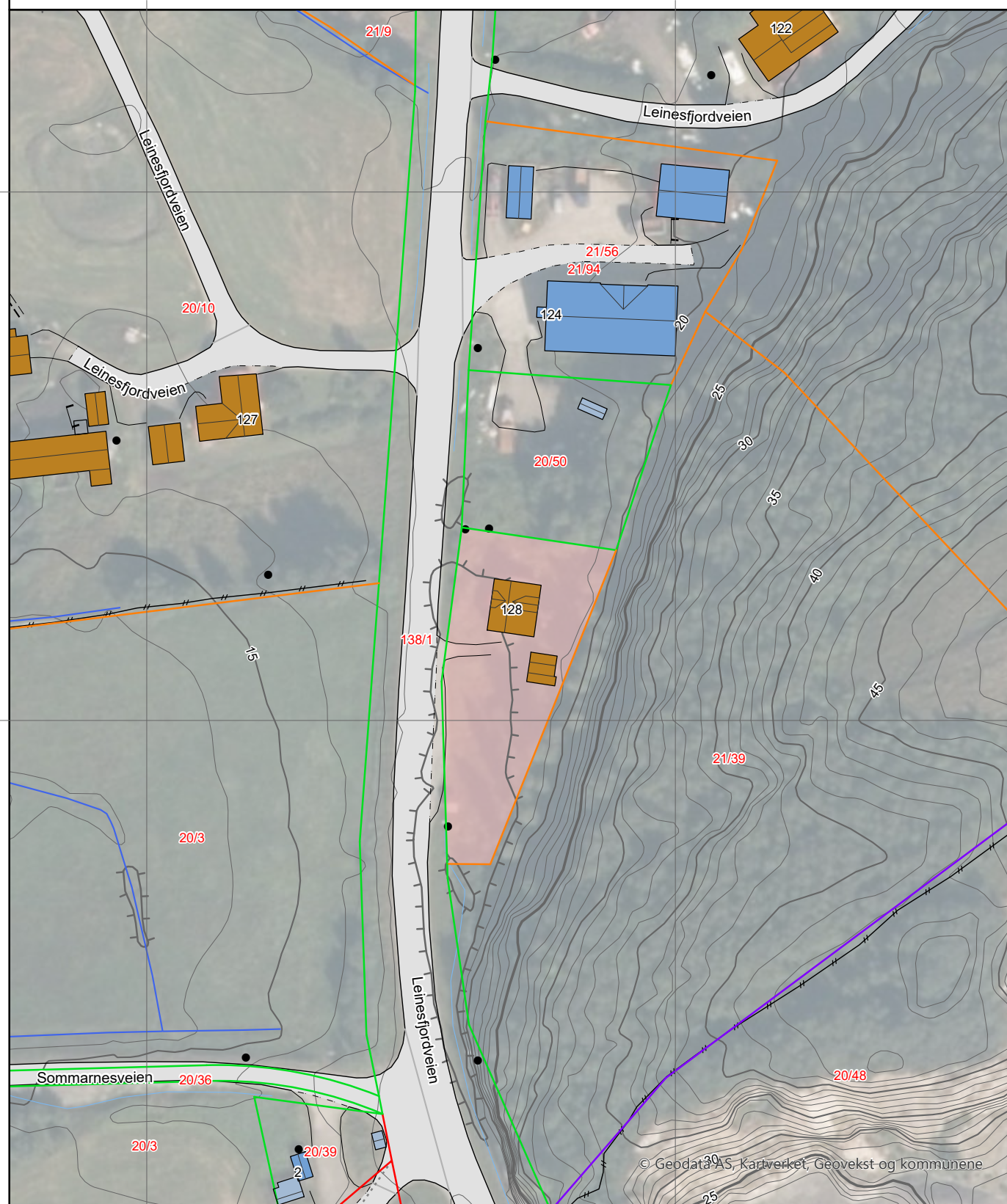
Helge Skram
avd. ing.

Kopi:

Oppmålingsingeniøren, her
Steigen Contracting, 8289 Våg

Eiendomsgrenser

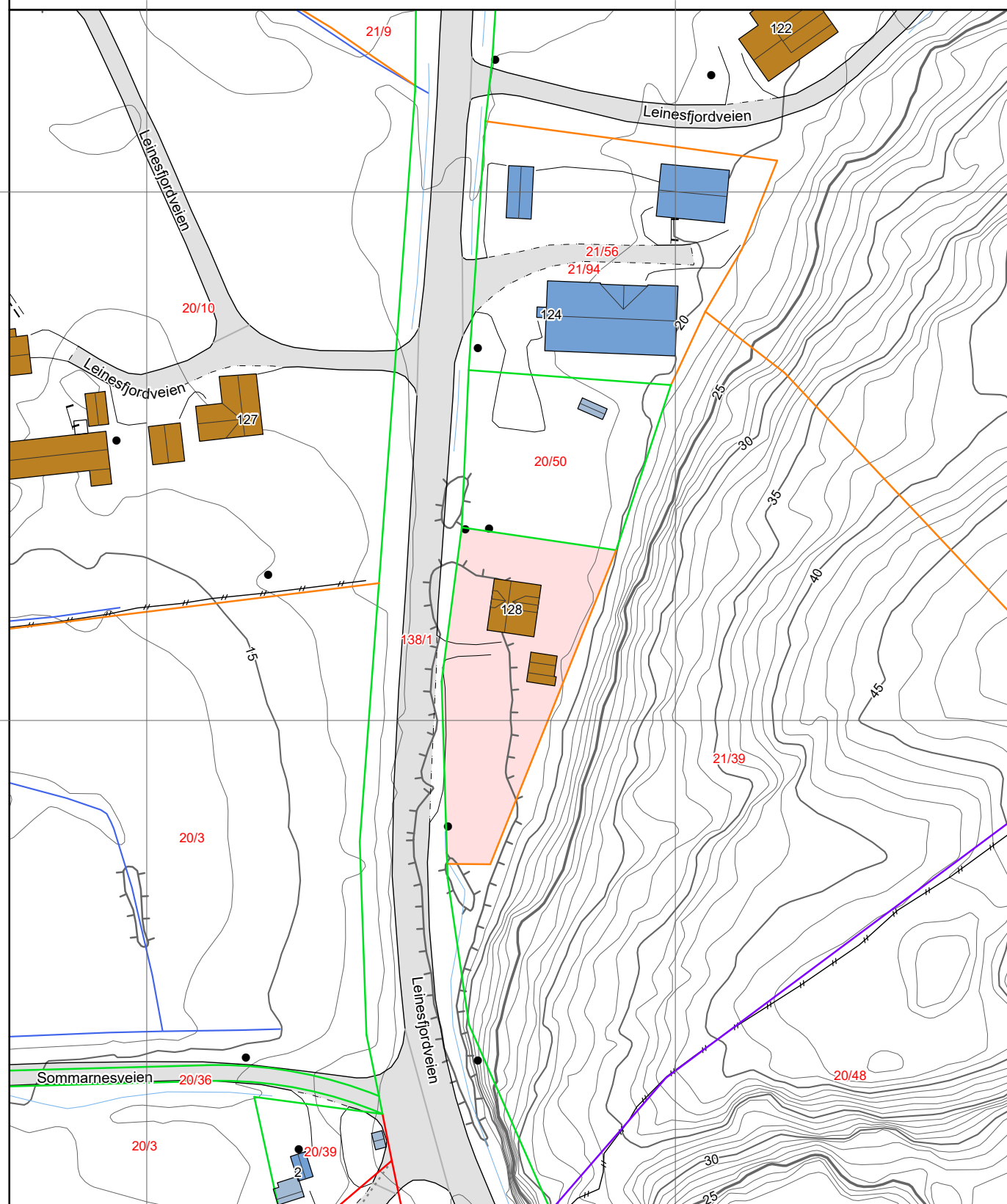
- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| --- Omtvistet grense | --- Punktfeste |



0 25 50 m

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| --- Omtvistet grense | --- Punktfeste |



0 25 50 m

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

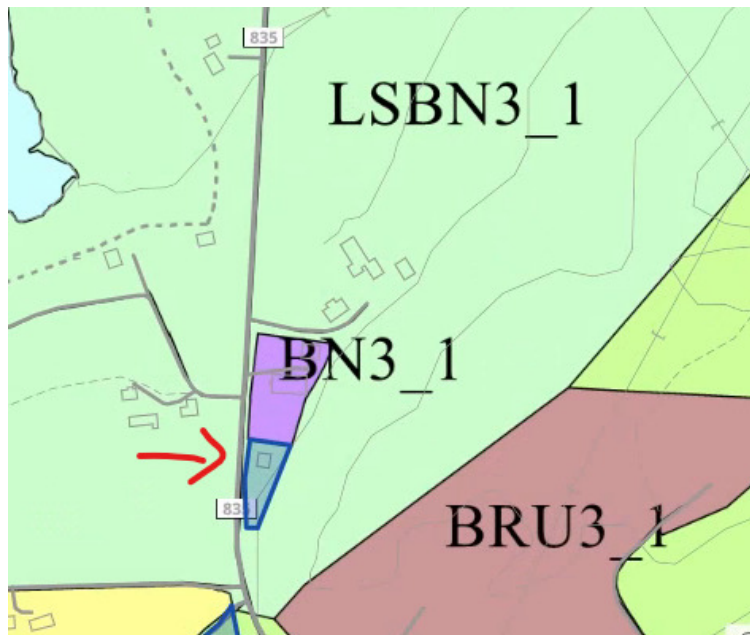
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Gjeldende planstatus med bestemmelser

Gjeldende plan for området er KPA (kommuneplanens arealdel) nasjonal arealplanid: 1848_2012004.

Området er regulert til LNFR-areal for spredt bolig- og næringsbebyggelse. Områdebetegnelsen er LSBN3_1.



Bestemmelsene i KPA ligger med som vedlegg.

For dette området gjelder blant annet følgende bestemmelser.

Fellesbestemmelser

- Tomta skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal være oppfylt.
- Avkjørselstillatelse til offentlig vei skal være gitt av tilhørende myndighet. Holdningsklasser i rammeplan for avkjørsler skal legges til grunn. Se retningslinjer pkt. 2.
- Behovet for flytebrygger må forsøkes løst i samarbeid for flere eiendommer. Enkeltvis permanente flytebrygger tillates ikke.
- Flytebrygger og båtplasser må tilpasses terreng- og landskapsformer og må ikke være i konflikt med nærings-, natur- eller friluftsinnteresser, herunder badeplasser. Atkomst til strandsonen skal ivaretas. Det tillates flytebrygger med lengde på inntil 10,0 m. Landgang kommer i tillegg avhengig av stedlige forhold og topografi. Samlet lengde må ikke overstige 50 m.

3 Bestemmelser til arealformål § 11-9 og 11-10

Bestemmelsene gjelder for tiltak iht. pbl § 20-1 med hjemmel direkte i kommuneplanens arealdel (KP) jfr. bestemmelser kap. 1, dvs byggeområder uten reguleringsplikt.. Tiltakets art må vurderes i forhold til plankrav, jfr. plan- og bygningslovens § 12-1 tredje ledd «større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn». Bestemmelsene i Kap 3.2 er retningsgivende også for reguleringsplaner fritidsbebyggelse.

3.1 Område avsatt til Byggeområde – Boligbebyggelse

Fradeling og bebygging av boligtomter på inntil 2 daa i områder som ikke er underlagt krav om reguleringsplikt jf. pkt 1.2 i dette dokument tillates under følgende forutsetninger:

- a) Nye bygninger skal underordne seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnytting mv. og skal innpasses i bestående struktur.
- b) Nye bygningers arkitektur og estetikk skal harmonere med områdets eksisterende bebyggelse og natur.
- c) Nye bygninger skal utformes og plasseres med hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon.
- d) Ved utbygging til boligformål i områder uten plankrav eller i planer der grad av utnytting ikke er fastsatt, skal totalt bebygd areal (BYA) ikke overstige 25 % av tomtens areal og ikke overstige 300 m². I totalt bebygd areal (BYA) skal også areal til garasje og uthus innberegnes. Gesimshøyde for bolig skal være maks 7,0 m og mønehøyde maks 8,0 m. Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr boenhet som også inngår i totalt BYA. Garasje kan erstatte en biloppstillingsplass.

Henvisning pbl § 11-11, pkt 2.

4 Bestemmelser til arealformål § 11-11

4.1 LNFR-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

Nye enheter er tillatt innenfor disse områdene når de samsvarer med følgende lokaliseringskriterier:

- a) Bebyggelse skal ikke lokaliseres på dyrka eller dyrkbar mark, jf. kartbase AR5 og jordloven § 9.
- b) Bebyggelse skal ikke etableres i områder med naturverdier av regional eller nasjonal verdi. Jf. naturbase. Det kan gis tillatelse til tiltak dersom det dokumenteres at relevante naturverdier ikke blir skadelidende av tiltaket.
- c) Mot sjø og vassdrag tillates bebyggelse lokalisert inntil byggegrense vist på plankartet.
- d) Bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere enn 20 m fra stier og løyper, jf. temakart Friluftsliv
- e) Spredt bebyggelse må ikke komme i konflikt med reindriftas flytt- og trekkleier.
- f) Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at de ikke bryter horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter m.m.) eller kommer i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk. Bebyggelsens lengderetning skal fortrinnsvis være parallell med kotene og ta hensyn til eksisterende byggeskikk
- g) For boliger gjelder bestemmelsene i § 3 og 3.1. foran, med unntak av arealbegrensning av boligtomter.
- h) For fritidsbebyggelse gjelder bestemmelsene i § 3 og 3.2 foran.
- i) For næringsbygg gjelder bestemmelsene i § 3 og 3.3 foran.
- j) For naust gjelder bestemmelsene i § 3.5 foran. Naust tillates bygd i gruppe ved eksisterende naust.
- k) Behovet for flytebrygger må forsøkes løst i samarbeid for flere eiendommer. Enkeltvis permanente flytebrygger tillates ikke. Se også pkt 1.5.
- l) Flytebrygger og båtplaner må tilpasses terreng- og landskapsformer og må ikke være i konflikt med nærings-, natur- eller friluftsinnteresser, herunder badeplaner. Atkomst til strandsonen skal ivaretas. Det tillates flytebrygger med lengde på inntil 10,0 m. Landgang kommer i tillegg avhengig av stedlige forhold og topografi. Samlet lengde må ikke overstige 50 m.



Utskriftsdato: 27.06.2025

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.	1848	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	142264781	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	189097913	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Leinesfjordveien 128, 8283 LEINESFJORD

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1. etg	Lukket ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
17.06.2019	Tilsyn	21.09.2018	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl 1/2. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Skorstein er feil oppstilt

Type	Detaljer
------	----------

Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl 1/2. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Feil på skorstein

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl 1/2. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Feil på skorstein

Informasjon for bruksenhetId 142264781

BruksenhetId	142264850	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	189097921	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

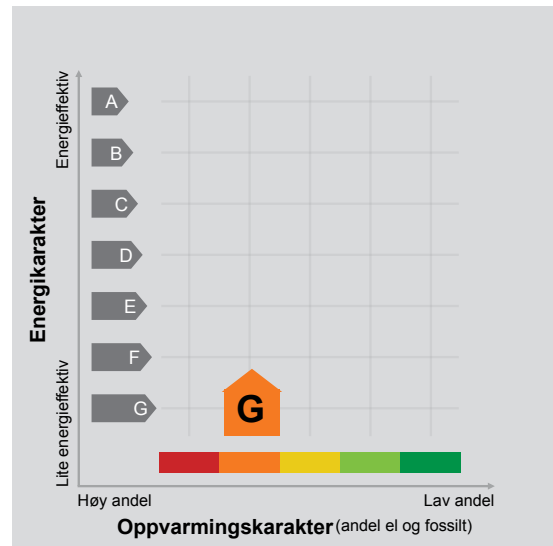
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 142264850.

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.

ENERGIATTEST

Adresse	Leinesfjordveien 128
Postnummer	8283
Sted	LEINESFJORD
Kommunenavn	Steigen
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	189097913
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-169590
Dato	17.09.2025



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

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

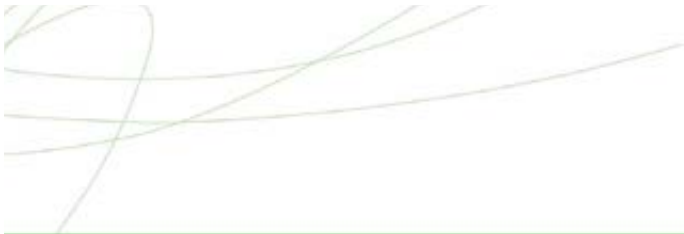
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Vask med fulle maskiner**

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

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Tiltak utendørs**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	165
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: 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 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1848-20/12, Leinesfjordveien 128, 8283 LEINESFJORD



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	16.06.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	16.06.2025	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.

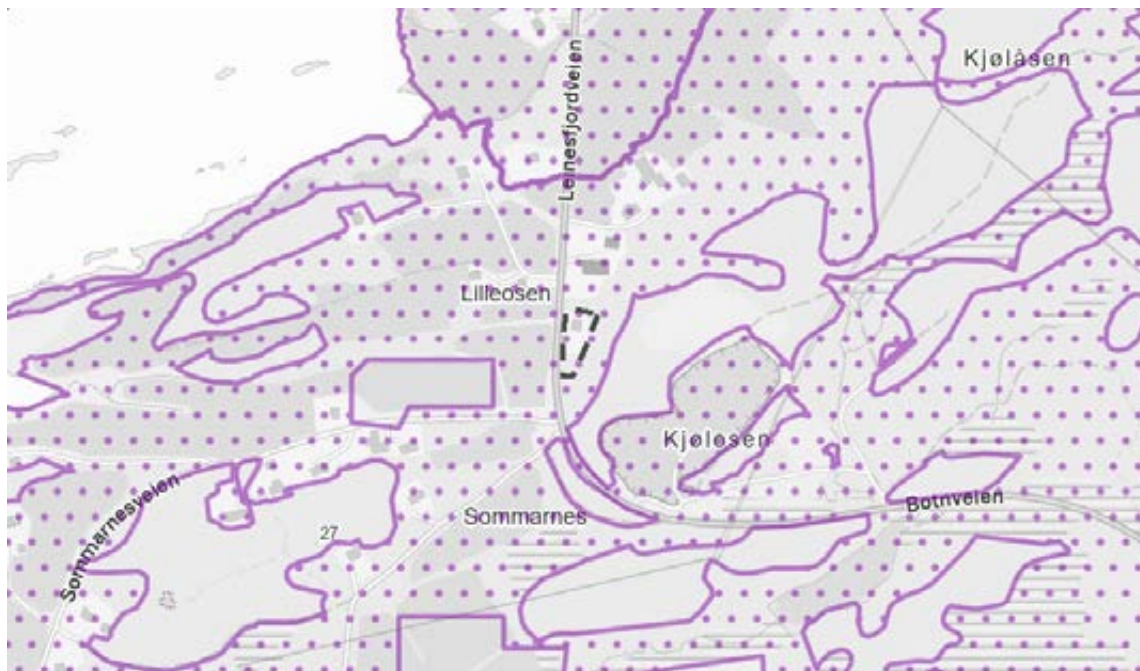
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.63 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.57 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.66 km
Flomfaresoner	16.06.2025	Ikke funnet	0.17 km
Forurensset grunn	16.06.2025	Ikke funnet	8 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	16.06.2025	Ikke funnet	0.31 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.06.2025	Ikke funnet	0.72 km
Skredfaresoner	16.06.2025	Ikke funnet	51.2 km
Stormflo	16.06.2025	Ikke funnet	0.19 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	30.2 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket: 16.06.2025

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 løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, 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:

16.06.2025

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 forhøyd 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)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE 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. 7-0008/25

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel Leinesfjordveien 128, 8283 Leinesfjord - gnr. 20, bnr. 12 i Steigen kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt

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

Hvem kan være medhjelper?

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

Markedsføringen

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

Feil og mangler, heftelser m.m.

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

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

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

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Oppgjør og overtakelse

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 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 inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

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. tvangsfullbyrdslovens § 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 Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Skjøte

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjenningen 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 tvangsfullbyrdsloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

NOTATER

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



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/