

LAVANGEN

Moveien 180B

Velkommen til
din nye bolig





_Utendørs_13.jpg



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 1 500 000,-

ANTALL SOVEROM

2

OMKOSTNING KJØPER

46 996,-

BYGGEÅR

1950

TOTALPRIS

1 546 996,-

ENERGIKLASSE

C

BRA-I/BRA TOTAL

71/95 kvm

TOMTEAREAL

2498.4 m² (eiet)

BOLIGTYPE

Enebolig

EIEFORM

Eiet

Din megler



Thea Langsether Borch

Eiendomsmegler | Partner

thea.borch@emera.no

+47 958 08 257

Thea har hjulpet kunder med boligsalg siden 2018 og har opparbeidet seg solid kompetanse og et sterkt omdømme. Med høy kundetilfredshet er hun eiendomsmegleren for deg som ønsker en trygg, profesjonell og lønnsom bolighandel.

Hun har øye for detaljer og jobber målrettet for å gi hver bolig de beste forutsetningene i markedet. Hun er ærlig, tilgjengelig og overlater ingenting til tilfeldighetene. Med høy fokus på kvalitet og tilgjengelighet gjennom hele prosessen kommer resultatene av seg selv.



Skjønn og oppgradert enebolig med vakre uteområder

Velkommen til Moveien 180 B - En koselig og innholdsrik bolig beliggende med meget fine uteområder.

Her bor man fint og tilbaketrukket til i rolige og landlige omgivelser, samtidig som man har butikk, skole og barnehage ca. 1 km unna. I nærheten finner man også fotballbane, idrettshall, svømmebasseng og treningsfasiliteter. Er du glad i å være ute er det ikke lange veien til nærmeste topptur og om vinteren er det mange kilometer med preparerte skiløyper.

Boligen er oppgradert i perioden 2018-2025 med bl.a. nytt bad, nytt kjøkken, nye overflater på gulv, vegger og tak innvendig, etterisolert og nytt yttertak.

- Nytt tak fra 2025
- Svært fine uteområder i flere soner
- Bærbusker og frukttrær i hagen
- Fin og tilbaketrukket beliggenhet
- Turstier og fine friluftsområder like utenfor døra



















Bad oppgradert i 2020-2021



Delikate fargevalg og smarte løsninger











Stor bod i 1. etasje



Praktisk og lukket garderobe/walk-in

















Plantegning





Moveien 108B

1. etasje

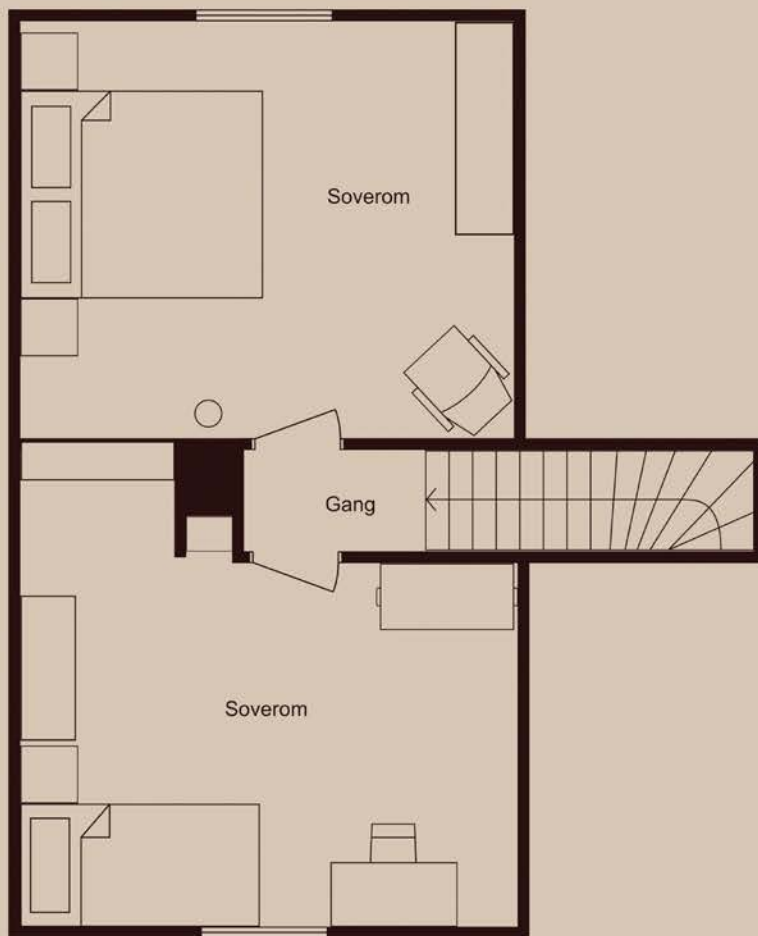


Dette er ikke en teknisk tegning. Avvik kan forekomme.
Innredning kan være fritt plassert for å gi en visuell oppfatning av boligens muligheter.
Romnavn kan avvike fra godkjent bruk.
Copyright: Fotograf Kalle Punsvik / Punsvikfoto.no



Moveien 108B

2. etasje

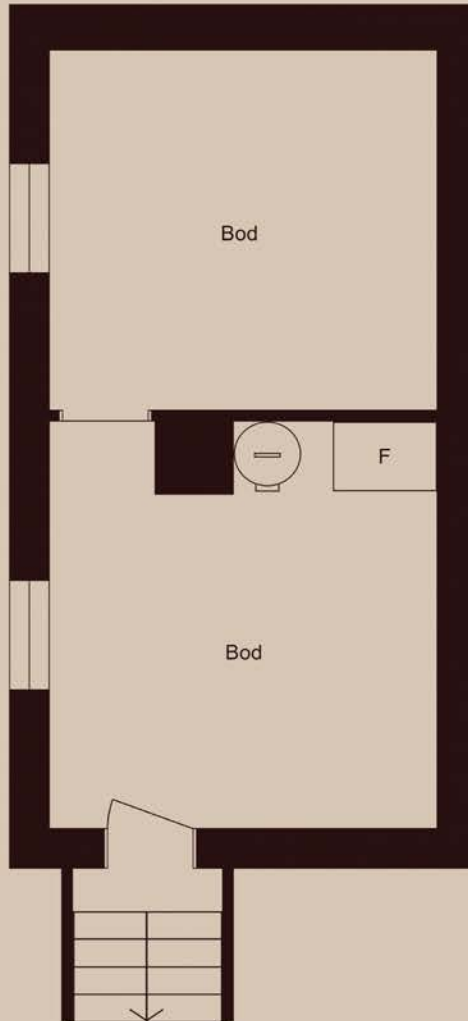


Dette er ikke en teknisk tegning. Avvik kan forekomme.
Innredning kan være fritt plassert for å gi en visuell oppfatning av boligens muligheter.
Romnavn kan avvike fra godkjent bruk.
Copyright: Fotograf Kalle Punsvik / Punsvikfoto.no



Moveien 108B

Kjeller



Dette er ikke en teknisk tegning. Avvik kan forekomme.
Innredning kan være fritt plassert for å gi en visuell oppfatning av boligens muligheter.
Romnavn kan avvike fra godkjent bruk.
Copyright: Fotograf Kalle Punsvik / Punsvikfoto.no

MOVEIEN 180B

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 1 500 000

Omkostning kjøper

1 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

37 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

46 996 (Omkostninger totalt)

1 546 996 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

18 900 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 1 546 996

Eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Lavangen kommune.

Kommunale avgifter

Kr 17 726 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon 9.375,-

Vann 7.136,-

Slam 690,-

Feiing 525,-

Opgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Bredbånd via Telenor samt fiber.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 205 357 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 821 429 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Moen i Lavangen kommune i rolige og naturskjønne omgivelser. Det er ca. 2 km til Tennevoll hvor man finner barnehage, barne- og ungdomsskole, matbutikk, idrettshall, fotballbane og treningsfasiliteter.

Her har man et eldorado av turmuligheter like utenfor ytterdøra, fine fjellturer i sommerhalvåret og kort vei til

lysløypenett om vinteren. Den populære midnattssoltrappa og Rungu Via Ferata liker kun et par km unna, mot Spansdalen.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Lavangen skole
Lauvmakken barnehage

Parkering

Parkering på eiendommen.
Elbil lader medfølger.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2498.4 m²

Tomten er i hovedsak svakt skrå og er opparbeidet med plenarealer, noe beplantning og parkeringsplass.

Matrikkelbrev fra kommunen datert 22.04.2026 er vedlagt salgsoppgaven.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk.

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Megler har ikke klart å skaffe godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelser til kommunen. Dokumentene ville ha avklart hvilken bruk de ulike rommene i boligen er godkjent til. Megler har derfor ikke hatt mulighet til å verifisere om dagens bruk samsvarer med den godkjente bruken.

Innhold

1. etasje:

BRA-i 48 m² = Entré/gang, bod, stue, kjøkken, bod 2, bad, trapp til loft.

Loft:

BRA-i 23 m² = Soverom 1, soverom 2 og trapperom.

Kjeller:

BRA-e: 24 m² = Bod 1 og bod 2.

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 24 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 95 m²

TBA: 63 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 24 m²

1. etasje

BRA-i: 48 m²

2. etasje

BRA-i: 23 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

63 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Frittliggende enebolig av normal enkel standard ut fra alder. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt opp gjennom årene og er en god del oppgradert i perioden 2018-2025. både oppusset og oppgradert. Boligen er dog blitt noen år og det må påregnes en del vedlikehold. En del gjenstående arbeider etc. jmf. beskrivelse i rapport.

Det første som møter deg i boligen er en fin gang med videre adkomst til garderobesrom. en praktisk og ryddig løsning for oppbevaring av yttertøyet.

Videre er det adkomst til en romslig bod samt kjøkken, bad og stue.

Bad:

Årstall: 2017. Klikkvinyl med varmemfolie i gulv.

Baderomsplater på vegg og malt mdf-panel i tak.

Baderomsinnredning med hvite slette fronter, heldekkende servant m/blandebatteri, speil på vegg m/ lys over og 2 høyskap. Vegghengt toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Det er opplyst at det skal være membran under klikkvinyl.

Varmefolie som er benyttet, er beregnet for tørre rom og skal ikke brukes i våtrom av sikkerhetsmessige årsaker. Vannsøl og høy luftfuktighet øker risikoen for kortslutning, og folien har ikke den nødvendige tettheten som kreves for baderomsgulv. Det er synlig mansjett i sluk.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Motfall på gulv.

Selger opplyser: Varmefolien har aldri vært koblet til og det er ikke strøm dit. Selger har vært i kontakt med Pergo som har levert gulvet, og de opplyser om at klikkvinyl kan lovlig brukes på bad.

Kjøkken:

Årstall 2023. Kjøkkeninnredning med grå profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, nedfelt oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin,

platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber og plastrør.

Avløpsrør: Synlige avløpsrør er av plast.

Ventilasjon: Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Varmepumpe: Det er installert luft til luft varmepumpe i stue. Montert i 2008.

Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.

El-anlegg:

Anlegget er opplyst og være byttet i nyere tid og i perioden 2017-2025.

Store deler av el-anlegg er opplyst og være utført i egenregi, sikringssskap er opplyst byttet av firma samt montering av el-bil lader. Det er rike fremlagt dokumentasjon for arbeider.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Mads Parten

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Pkt. 2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Egeninnsats og etter råd fra faglært rørlegger.

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

- Alt gammelt ble revet ut og det er lagt nytt gulv og membran og det ble lagt våtromsplater på gulv. Alt av rørsystem ble skiftet ut.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Alt av gammelt el anlegg er skiftet ut og det er montert nytt sikringssskap med nye kurser. Arbeid utført av Lavangen elektro.

Pkt. 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Zaptec go elbillader montert av elfirma fra Narvik i 2023.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nytt tak lagt i 2024 og det er lektret ut og etterisolert 5 cm. Ny kledning er lagt samt at vinduer er skiftet.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Modernisert/Påkostet år: 2018-2025

Moderniseringer og påkostninger:

Selger opplyser:

I 2018 ble alt innvendig revet inn til tømmerveggene, slik at man kunne se tilstanden på tømmeret, som viste seg å være helt utmerket. Vegger ble så lektet ut og det ble etterisolert med 5 cm, samt platekledd.

Gang nede og soverom oppe ble renoveret i 2020. Nede i gang ble det lagt isolering i gulv og lagt gulvspon 22 mm.

I 2020-2021 ble bad nede totalrenoveret. Det ble lagt

fuktsperre og baderomsplater. Gulv ble tatt og det er lagt membran og gulvsluk montert, samt at vann og avløpsrør ble byttet ut. Det ble montert vegghengt toalett og dusj samt vaskemaskin m/uttak. 2 stk avtrekksvifter på bryter.

I 2021/2023 ble kjøkken og stue renovert. Alt revet ut og nytt kjøkkenvindu montert. Tak i kjøkken, bad og stue ble revet og det ble isolert i etasjeskiller, trekkerør og spottekasser fra spotter montert. Huntonitt takbord. Gulv ble revet og isolert samt lagt 22 mm gulvspon. Veggene ble lektet ut og isolert med 5 cm samt lagt veggspan.

Nytt kjøkken fra IKEA, type Bodbyn. Integrerte hvitevarer. Avtrekksvifte med avtrekk ut.

I 2025 ble det lagt nytt tak og i den forbindelse ble det også montert ildsted, Enduro 9 ovn og stålpipes med pipehatt. Vegg bak ovn er flislagt på gips med store fliser.

I samme periode er det også gjort større oppgraderinger utendørs, med beplantning på hele tomten med bl.a. rips- og solbærbusker, epletre, morelltre, kirsebærtre og plommetre.

Bebyggelsen

Enebolig

Byggemåte

Beskrevet bolig er opprinnelig oppført på slutten av 1800 tallet og opprinnelig del er en tømmerkonstruksjon.

Boligen har vært

flyttet til nåværende plassering i ca. 1950.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at

interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

UTVENDIG

Taktekking:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Årstall 2024.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp i metall, heldekkende beslag over pipe. Takstige i metall. Årstall 2024.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger i opprinnelig tømmerkonstruksjon, tilbygg i bindingsverk. Ukjent isolasjonsstandard.

Utvendig kledning av liggende dobbelfalspanel i malt utførelse.

Takkonstruksjon/Loft:

Saltak av tresperrer i tre, ukjent isolasjonsstandard.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass i 1 etasje og loft.

I loft er det 2 lags datert 2010. 3 lags vindu datert 1982 i stue og 1 med 2 lags glass datert 2010.

Vindu i kjøkken med 2 lags glas datert 2022. Vindu i bad 2 lags fra 1984.

Vinduer kjeller:

I kjeller er det trevinduer med koblet glass.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

I front ved inngangsparti er det en romslig markterrasse og med trapp opp til inngangsparti. Bygget i trykkimpregnerte materialer, fundamentet av piler til mark.

Utvendige trapper:

Trapp til kjeller i betong.

Påbegynt tilbygg og veranda:

På baksiden og i front er det påbegynt ramverk med fundamentering på piler for tiltenkt tilbygg og veranda. Konstruksjonen er ikke slutført.

Drivhus:

Enkelt drivhus i front av tomt.

INNSENDIG

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat og klikkvinyll.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har planketthimling og malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

Rom under terreng:

Grovkjeller med utvendig adkomst. Gulvet er av betong.

Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp mellom 1 etasje og loft med laminat i trinn.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte glatte dører, formpressede dører og skyvedør til bad.

TOMTEFORHOLD

Ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:

Dreneringen er fra 1950, ukjent utførelse.

Grunnmur:

Grunnmur i betong og naturstein.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Taktekking: Overgangen/skjøten mellom platene på hoveddelen og tilbygget er noe ujevn og bør kontrolleres nærmere.

Nedløp og beslag:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Takstigen er for kort, og det er ikke mulig å kontrollere innfestingen. Det mangler feierplattform.

Takkonstruksjon/loft:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

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

Merk: Dagens krav til tetthet og isolering er strengere enn de var da bygningen ble oppført.

Åpent for kontroll i mindre del av kott. Noe missfarve på trobord.

Vinduer:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer er av varierende alder, og flere vinduer er skiftet ut i nyere tid.

Det mangler beslag over og under flere vinduer, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader.

Det er stedvis værslitte rammer, noe som indikerer behov for vedlikehold.

Dører:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er ikke beslag over og under døren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

- Stedvis er det registrert noe skjevhet og værslitasje. Terrassebord gir stedvis noe etter ved trykk.

Utvendige trapper:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Trappen har behov for vedlikehold.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Måling er utført i begge etasjer, og avviket er registrert på loftet. Avviket anses som normalt ut fra bygningens alder.

Rom under terreng:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i

kjellergulv.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kjelleren anses som en grovkjeller med enkel standard fra byggeåret. Det observeres tidvis noe jordfuktighet.

Innvendige dører:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren til boden og døren på loftet tar i karm/ramme og bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Vannledninger:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
 - Deler av rørene er av eldre dato, mens en betydelig andel er byttet i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.
- Rørledningene er ikke tilstrekkelig festet eller sikret, og dette bør utbedres.

Avløpsrør:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Del av avløpsrørene ut av boligen er av eldre dato. Rørene er ikke tilstrekkelig festet eller sikret.

Ventilasjon:

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

Varmesentral:

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

Varmtvannstank:

- Rørtilkoblingene er ufagmessig utført og bør utbedres.

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.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmur og fundamenter:

- Grunnmuren har enkelte sprekker, riss og sår i overflaten.

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.

Septiktank:

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

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Veggkonstruksjon:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Konstruksjonene har skjevheter.
 - Deler av konstruksjonen står åpne rett inn til isolasjonen, og det mangler musebånd og tilstrekkelig tetting.
 - På veggen mot baksiden, hvor det er etablert ny kledning og etterisolert, er vindpappen ikke klemt fast i bunnen, og det mangler musebånd. Dette gjør det enkelt for eksempel mus å komme inn i konstruksjonen.
- Merk: Dagens krav til tetthet og isolering er strengere enn hva de var når den bygningen ble satt opp.

Vinduer kjeller:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer er fra byggeåret og fremstår som betydelig slitte. Det mangler beslag under vinduene, og det er ikke tilstrekkelig tetting.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Badet har ikke tett utførelse. Det er motfall på gulvet og manglende oppkant mot dørterskel. Varmesystemet i gulvet er heller ikke godkjent for bruk i våtrom.
- Det er utført fuktmåling i åpne konstruksjon mot bad fra kjeller uten utslag.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Kryp kjeller: Under tilbygg er det kryp kjeller uten adkomst. Ukjent oppbygging. Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til

rekkverk i innvendige trapper.
 EI-anlegget har flere avvik og må kontrolleres og utbedres for å ivareta sikkerheten ved anlegget.
 Det er ikke brannstige for alternativ rømningsvei fra loft.
 Det mangler håndløper i del av trapp.

Øvrig informasjon

Adresse

Moveien 180B, 9357 TENNEVOLL

Gnr. 68, bnr. 25, ideell andel 1/1
 i Lavangen kommune.

Selger

Vidar Myrseth

Energiklasse

C

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.
 Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Vedovn.

Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen.

Gulvvarme i alle rom i 1. etasje.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 27.225 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand. Dette gjelder fra

01.04.25-01.04.26.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret, som er et nasjonalt register over bygninger oppført før 1900 (1945 i Finnmark). Registreringen i SEFRAK-registeret innebærer ikke nødvendigvis spesielle restriksjoner, men fungerer som et varsel om at kommunen bør vurdere verneverdien før det gis tillatelse til endringer, flytting eller riving av bygningen.

For bygninger fra før 1850, som er meldepliktige, pålegger Kulturminneloven § 25 at en vurdering av verneverdien skal gjøres før en søknad om endring eller riving kan godkjennes. Kommunen kan likevel gi tillatelse til riving eller endring, selv om kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan ha innsigelser.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til LNFR. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Et LNFR-område står for Landbruks-, Natur-, Friluft- og Reindriftsområde. Dette er arealer som kommunen har regulert for å bevare landskap og natur, og er i utgangspunktet ikke åpne for generell bygge- eller anleggsvirksomhet. Bolig og hytter: Du kan som hovedregel ikke bygge ny bolig eller fritidsbolig her med mindre det er særskilt avsatt i kommuneplanen. Det er likevel mulig å søke kommunen om dispensasjon.

Tinglyste heftelser

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

hjemmelshaver:

5518/68/25:

07.04.1919 - Dokumentnr: 900312 - Erklæring/avtale
AVSTÅELSE AV GRUNN TIL VEG TENNEVOLL -
FOSSBAKKEN.

Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentkopi er ikke tilgjengelig hos Statens Kartverk
for dokumenter eldre enn 01/01-1951.

09.05.1932 - Dokumentnr: 900318 - Erklæring/avtale
AVSTÅELSE AV GRUNN TIL VEG TENNEVOLL- MOSHAUG
EV. HOLMEN

Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentkopi er ikke tilgjengelig hos Statens Kartverk
for dokumenter eldre enn 01/01-1951.

16.01.1951 - Dokumentnr: 70 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver:
MOEN VANNVERK
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentkopi er ikke tilgjengelig hos Statens Kartverk.

10.04.1973 - Dokumentnr: 1058 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentkopi er ikke tilgjengelig hos Statens Kartverk.

04.05.2006 - Dokumentnr: 2458 - Erklæring/avtale
Rettighetsreserv for plassering av
fordelingstransformator
med tilhørende apparat og kabelanlegg
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver Troms Kraft Nett AS

14.11.1910 - Dokumentnr: 900177 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5518 Gnr:68 Bnr:5
Bestemmelse om beiterett
Med flere bestemmelser
Dokumentkopi er ikke tilgjengelig hos Statens Kartverk
for dokumenter eldre enn 01/01-1951.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen

med gnr. 68, bnr. 5 i Lavangen kommune («hovedbølet»).
På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer og
avtaler som også gjelder for denne eiendommen.
Eksempler på slike rettigheter kan være kommunens rett
til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger,
bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og
adkomstrettigheter. Disse erklæringene og avtalene er
tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil
følge med ved salg. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst
ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av
rettighetene.

Vei, vann og avløp

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er septiktank med overløp til grøft.

Fra hovedvei er det privat felles vei med naboer. Veien til
gjeldende eiendom går over eiendommene med gnr. 68,
bnr. 68 og gnr. 68, bnr. 270 (Moveien 170A). Det er ikke
tinglyst veirett til gjeldende eiendom.
Selger opplyser om at veirett er en gammel avtale,
felleseie gjennom Tennevoll grunneierlag. Opplysningen
er ikke kontrollert av megler. For ordens skyld anbefales
det å tinglyse veirett for å sikre rettsvern.
Brøyting tas i fellesskap med naboene. Det har ikke vært
noen kostnader i forbindelse med brøytingen.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan fritt leies ut i sin helhet.

Konsesjon

Eiendommen er over 2 dekar. Kjøper må fylle ut å signere
egenerklæring om konsesjonsfrihet, da gjeldende
eiendom er større enn 2 dekar (2000 kvm). Dokumentet
kan fås fra megler og skal sendes til Lavangen kommune
som fører erklæringen om konsesjonsfrihet i matrikkelen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://>

www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær

gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke

oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist

som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Vedlegg til Salgsoppgave

Selgers egenerklæring, tilstandsrapport, matrikkelbrev.

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 40 000,00

Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysing, grunnbok) kr 5 500,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 18 750,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 9 900,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 0,00

Söderberg & Partners Boligselgerforsikring kr 5 117,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 27 662,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 74 712,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Thea Langsether Borch

Eiendomsmegler | Partner

thea.borch@emera.no

Tlf: 958 08 257

Ansvarlig megler

Thea Langsether Borch

Eiendomsmegler | Partner

thea.borch@emera.no

Tlf: 958 08 257

Meglerforetaket

Narvik Eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 937249020

Kongensgate 44,

Tlf: 913 33 768

Salgsoppgavedato

04.06.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

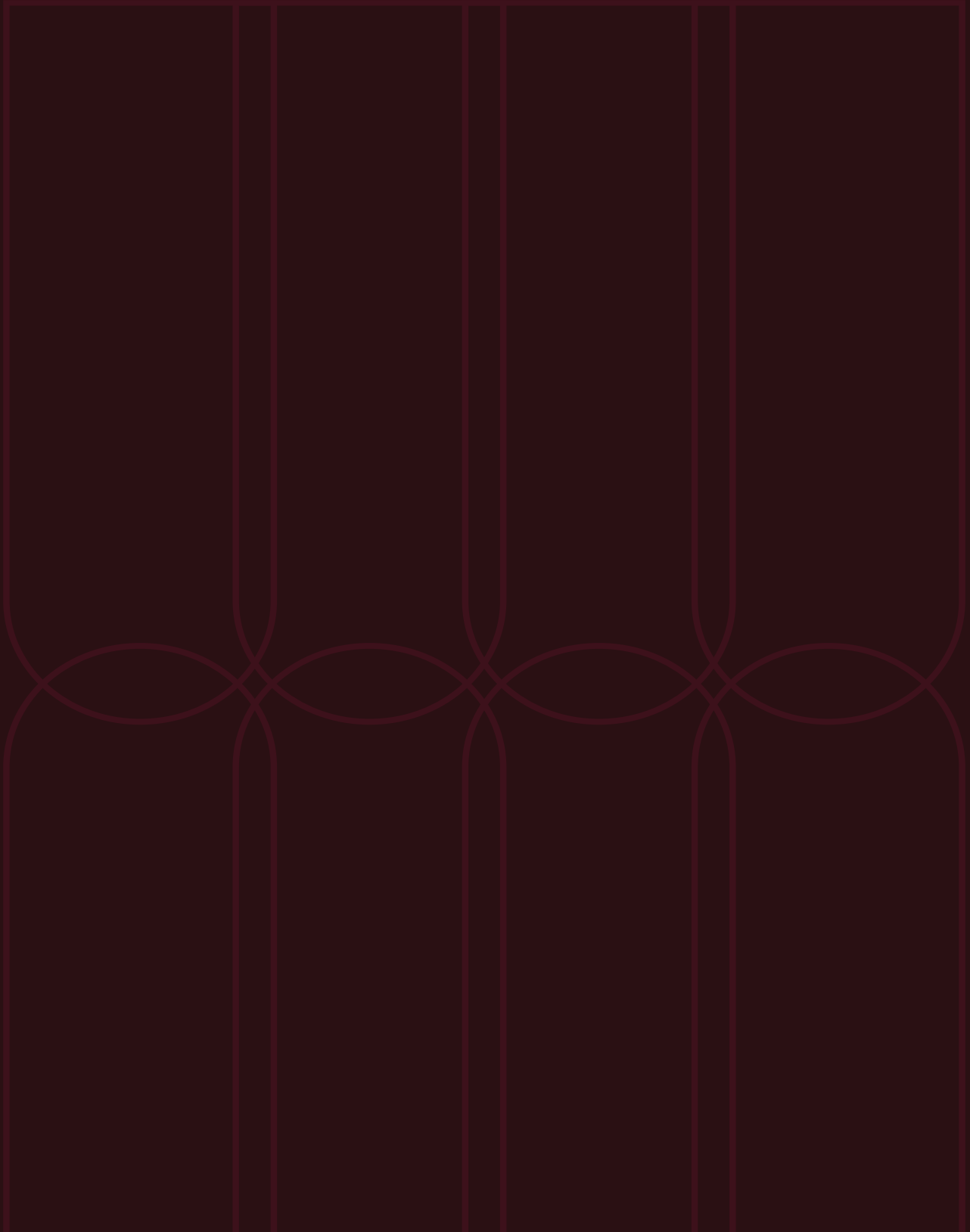
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

MOVEIEN 180B

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Narvik	
Oppdragsnr.	
06260008	
Selger 1 navn	
Vidar Myrseth	
Gateadresse	
Moveien 180B	
Poststed	Postnr
TENNEVOLL	9357
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	95700852

Document reference: 06260008

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: VM

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats og etter råd fra faglært rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse

Alt gammelt ble revet ut og det er lagt nytt gulv og membran og det ble lagt våtromsplater på gulv alt av rørsystem ble skiftet ut

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Alt av gammelt el anlegg er skiftet ut og det er montert nytt sikringsskap med nye kurser

Arbeid utført av

Lavangen elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Zaptec go elbillader montert av elfirma fra Narvik i 2023

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Initialer selger: VM

2

Document reference: 06260008

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt tak lagt i 2024 og det er lektorert ut og etterisolert 5 cm og ny kledning er lagt samt at vinduer er skiftet

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.





Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Myrseth	19abf97803fbb063a58e7 77502f6d176025cb048	27.04.2026 09:44:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 06260008

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Moveien 180 B, 9357 TENNEVOLL
 LAVANGEN kommune
 # gnr. 68, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 15.05.2026

Rapportdato: 01.06.2026

Oppdragsnr.: 10864-2172

Eiendomsverdi ref nr: PU5717

Autorisert foretak: Fokus Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Mads Parten

Vår ref: Mads Parten



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

Norsk takst

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



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

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

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

Fokus Takst as

Fokus takst as holder til midt i Narvik sentrum - men har hele Nord-Norge som base.

Vi reiser dit hvor oppdraget er.

Med over 15 år i bransjen har vi fått et godt fotfeste i markedet og regionen.

Vi leverer takstrapporter i hovedsak for bolig/tilstand - næringsbygg - skade/reklamasjon.



Rapportansvarlig

Mads Parten

Uavhengig Takstingeniør

mads@fokustakst.no

994 99 940



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løvsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig beliggende på Moen i Lavangen kommune i rolige og landlige omgivelser. Fra eiendommen er det ca. 2 km til Tennevoll som er kommunesenteret.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt opp gjennom årene og er betydelig oppgradert i perioden 2020-2025 både inn og utvendig.

Beskrevet bolig er opprinnelig oppført på slutten av 1800 tallet og opprinnelig del er en tømmerkonstruksjon. Boligen har vært flyttet til nåværende plassering i ca. 1950.

Bygningen er av eldre dato hvor hoveddel av bygningskropp er fra 1800 og 1950 tallet, dette tilsier at det er rimelig og anta at det stedvis kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring selv om dette ikke er avdekket under befarings.

Bygningen er i forventet tilstand ut fra alder. Det er en del gjennstående arbeider utvendig med åpne konstruksjon etc som må lukkes for og sikre tetthet til bygg og for og unngå skadedyr.

Bygningen er ikke vesentlig endret eller ombygd.

Generelt er bygningen oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normalt elde og normal bruks slitasje.

Generelt holder bygningen normalt god standard i forhold til bygningens alder.

En del oppgraderinger, utbringer og vedlikehold må påregnes.

Tilstandsgrader er satt ut fra bygningsdelenes alder, det er ikke påvist noe større synlige feil eller mangler foruten det som er nevnt i rapport.

Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjon (jmf beskrivelser)

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som var gjeldende på byggetidspunktet.

Dette tilsier at ved opp-pussing/ombygging og bruk vil det kunne avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved visuell befarings.

Merk at rapporten ikke erstatter eiers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men er ment til å bidra til å øke tryggheten for alle berørte parter.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i metall, heldekkende beslag over pipe.
Takstige i metall.

Yttervegger i opprinnelig tømmerkonstruksjon, tilbygg i bindingsverk. Ukjent isolasjonsstandard.

Utvendig kledning av liggende dobbelfalpanel i malt utførelse.

Saltak av tresperrer i tre, ukjent isolasjons standard.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass i 1 etasje og loft.

I loft er det 2 lags datert 2010. 3 lags vindu datert 1982 i stue og 1 med 2 lags glass datert 2010.

Vindu i kjøkken med 2 lags glas datert 2022. Vindu i bad 2 lags fra 1984.

I kjeller er det trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

I front ved inngangsparti er det en romslig markterrasse og med trapp opp til inngangsparti.

Bygget i trykkimpregnerte materialer, fundamentet av piler til mark.

Trapp til kjeller i betong.

Beskrivelse av eiendommen

På baksiden og i front er det påbegynt ramverk med fundamentering på pilarer for tiltenkt tilbygg og veranda.

Konstruksjonen er ikke slutført.

Enkelt drivhus i front av tomt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og klikkvinyl.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har planketthimling og malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

ROM UNDER TERRENG:

Grovkjeller med utvendig adkomst.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Under tilbygg er det krypkjeller uten adkomst. Ukjent oppbygging.

Boligen har malt tretrapp mellom 1 etasje og loft med laminat i trinn.

Innvendig har boligen malte glatte dører, formpressede dører og skyvedør til bad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2917.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Klikkvinyl med varmemefolie i gulv.

Baderomsplater på vegg og malt mdf-panel i tak.

Baderomsinnredning med hvite slette fronter, heldekkende servant m/blandebatteri, speil på vegg m/lys over og 2 høyskap.

Vegghengt toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Motfall på gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med grå profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, nedfelt oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber og plastrør.

Synlige avløpsrør er av plast.

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.

El/sikringssskap med automatsikringer, jordfeilbryter og måler med fjernavlesning. 63 Amp hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1950, ukjent utførelse.

Grunnmur i betong og naturstein.

Tomten er i hovedsak svakt skrå og er opparbeidet med plenarealer, noe beplantning og parkeringsplass.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av ukjent type og alder.

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

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

[Gå til side](#)

Det er avvik i rømningsveier fra loft.

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

Det mangler håndløper på vegg i del av det innvendige trappeløpet.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

El-anlegget har flere avvik og må kontrolleres og utbedres for å ivareta sikkerheten ved anlegget.

Det er ikke brannstige for aldernativ rømningsvei fra loft.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

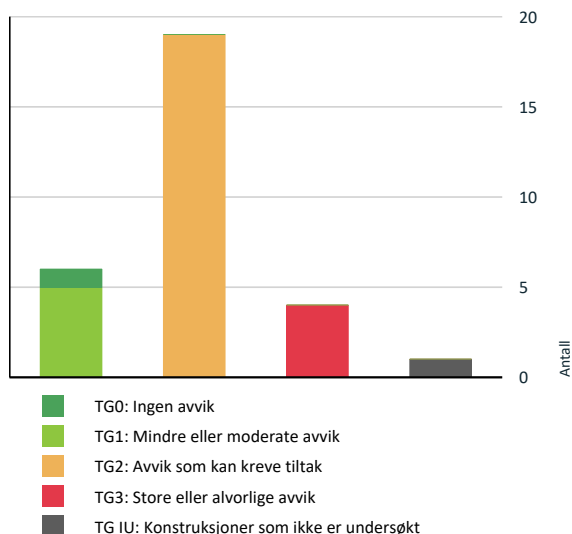
- Det foreligger ikke tegninger

Boligen er opprinnelig fra slutten av 1800 tallet og opprinnelig del er en tømmerkonstruksjon. Boligen har vært flyttet til nåværende plassering i 1950.

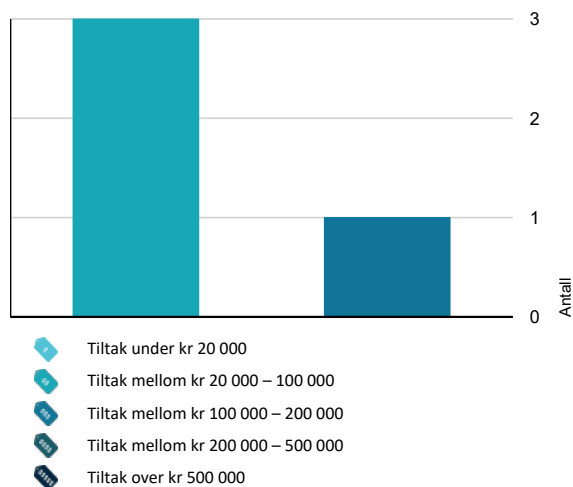
Det foreligger ikke tegninger av boligen i kommunens arkiv. Godkjent bygg/løsninger er derfor ikke kjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Takstmannens egne observasjoner er lagt til grunn gjennom befaring av bygningen.

Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen er møblert og i bruk. Tak observert fra bakken.

-Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi enn det som er nevnt i dokumentet.

Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen.

Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggforskrifter som var gjeldene ved oppføringen).

Takstmann kan ikke lastes for skjulte feil og mangler og man forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

Opplysninger om bygningsdeler, skjulte/åpne konstruksjoner, påkostninger, vedlikehold, mangler o.l er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant.

Areal er oppmålt av takstmann på stedet med laser. Mindre avvik kan forekomme og det anbefales alltid og foreta egen oppmåling om man er usikker eller i tvil om areal stemmer.

Takstforetaket Fokus Takst AS er medlem i Norsk Takst.

Takstmann Mads Parten er sertifisert på områdene verditaksering av boligeiendommer, verditaksering av næringsseiendommer og tilstandsvurdering av boligeiendommer og skade.

Mads Parten har godkjenning for European Valuation Standards EVS av Tegova.

Takstmannen erklærer å ikke ha noen bindinger til partene i oppdraget.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - kjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Det er avvik i rømningsveier.

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOBIG



Byggeår

1950

Kommentar

Eier.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Frittliggende enebolig av normal enkel standard ut fra alder.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt opp gjennom årene og er tidvis både oppusset og oppgradert. Boligen er dog blitt noen år og det må påregnes en del vedlikehold. En del gjenstående arbeider etc. jmf. beskrivelse i rapport.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Årstill: 2024 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overgangen/skjøten mellom platene på hoveddelen og tilbygget er noe ujevn og bør kontrolleres nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overgangen/skjøten mellom platene på hoveddelen og tilbygget bør kontrolleres nærmere av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Ujevnheter i skjøten kan medføre økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall, heldekkende beslag over pipe. Takstige i metall.

Årstill: 2024 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

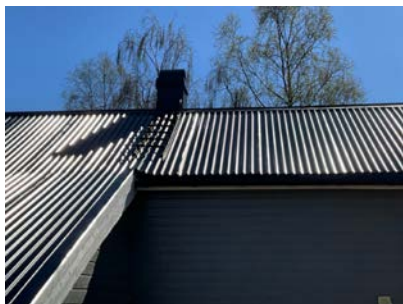
Takstigen er for kort, og det er ikke mulig å kontrollere innfestingen. Det mangler feierplattform.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Takstigen bør forlenges og innfestingen kontrolleres for å sikre trygg adkomst til pipen. Feierplattform må monteres for å oppfylle krav til sikkerhet ved feiing. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for personskaade og pålegg fra myndighetene.

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i opprinnelig tømmerkonstruksjon, tilbygg i bindingsverk. Ukjent isolasjonsstandard.

Utvendig kledning av liggende dobbelfalspanel i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Deler av konstruksjonen står åpne rett inn til isolasjonen, og det mangler musebånd og tilstrekkelig tetting.

På veggen mot baksiden, hvor det er etablert ny kledning og etterisolert, er vindpappen ikke klemt fast i bunnen, og det mangler musebånd. Dette gjør det enkelt for eksempel mus å komme inn i konstruksjonen.

Merk: Dagens krav til tetthet og isolering er strengere enn hva de var når den bygningen ble satt opp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.

Det bør etableres musebånd og tettes i nedre kant av kledningen for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

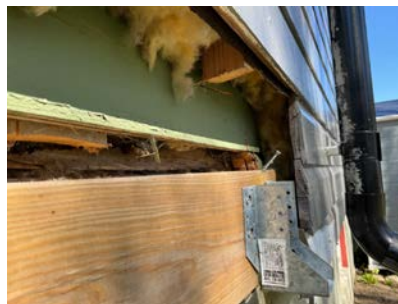
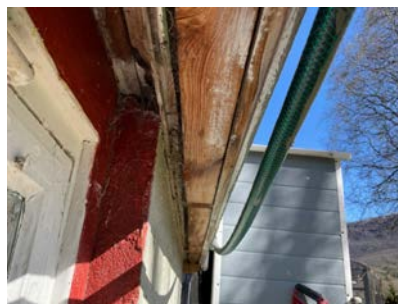
Vindsperrer bør klemmes fast i bunnen for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot luftlekkasjer og fukt.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skadedyr, trekk, og fuktskader i veggkonstruksjonen.

Estimat gjelder tetting av åpen konstruksjon og etablering av musebånd.

Deler av kledning er av eldre dato og har sprekker og blærer i maling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Åpen konstruksjon.



Tilstandsrapport



Åpent i konstruksjon mellom isolasjon og vindpapp fra utsiden.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av tresperer i tre, ukjent isolasjons tandard.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Merk: Dagens krav til tetthet og isolering er strengere enn de var da bygningen ble oppført.

Åpent for kontroll i mindre del av kott. Noe missfarve på trobord.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell skade eller mangler i takkonstruksjonen, samt vurdere ventilasjonen.

Begrenset eller dårlig ventilering kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Manglende mulighet for inspeksjon gir økt risiko for skjulte feil og skader.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass i 1 etasje og loft.

I loft er det 2 lags datert 2010. 3 lags vindu datert 1982 i stue og 1 med 2 lags glass datert 2010.

Vindu i kjøkken med 2 lags glas datert 2022. Vindu i bad 2 lags fra 1984.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er av varierende alder, og flere vinduer er skiftet ut i nyere tid.

Det mangler beslag over og under flere vinduer, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader.

Det er stedvis værslitte rammer, noe som indikerer behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

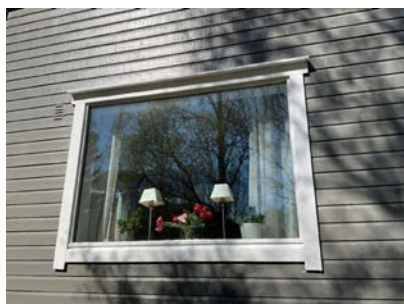
Det bør monteres beslag over og under vinduene for å redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Værslitte og sprukne vindusrammer bør vedlikeholdes gjennom rengjøring, sliping og påføring av maling eller beis for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råteskader.

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.



Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer - kjeller

Beskrivelse

I kjeller er det trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer er fra byggeåret og fremstår som betydelig slitte.

Det mangler beslag under vinduene, og det er ikke tilstrekkelig tetting.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduer må påregnes byttet for å unngå videre forringelse, økt varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon. Manglende beslag og utilstrekkelig tetting bør utbedres for å hindre vanninntrenging og ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

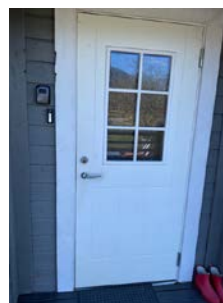
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er ikke beslag over og under døren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag over og under døren for å hindre at vann kan trenge inn i konstruksjonen. Manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på dør og omkringliggende bygningsdeler.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

I front ved inngangsparti er det en romslig markterrasse og med trapp opp til inngangsparti.

Bygget i trykkimpregnerte materialer, fundamenter av pilarer til mark.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis er det registrert noe skjevhet og værslitasje. Terrassebord gir stedvis noe etter ved trykk.

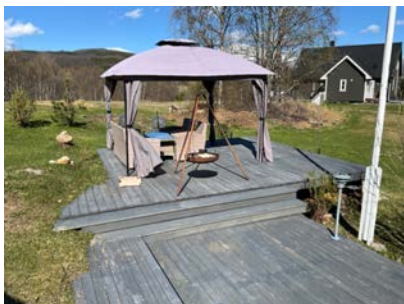
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres vedlikehold av værslitt og oppsprukket trevirke for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for skader på konstruksjonen.

Skjevheter og ettergivende terrassebord bør utbedres for å sikre trygg bruk og forlenge levetiden på terrassen.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til kjeller i betong.

Vurdering av avvik:

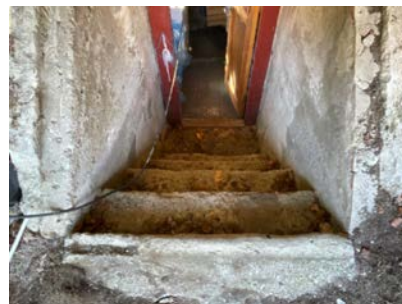
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Trappen har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen bør vedlikeholdes og eventuelle sprekker utbedres for å hindre videre forvitring og økt risiko for skader på konstruksjonen. Manglende vedlikehold kan føre til forverring av skadene og redusert levetid på trappen.



Påbegynt tilbygg og veranda

Beskrivelse

På baksiden og i front er det påbegynt ramverk med fundamentering på piler for tiltenkt tilbygg og veranda. Konstruksjonen er ikke slutført.



Drivhus

Beskrivelse

Enkelt drivhus i front av tomt.

Tilstandsrapport



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og klikkvinyll.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har planketthimling og malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling er utført i begge etasjer, og avviket er registrert på loftet. Avviket anses som normalt ut fra bygningens alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket anses som normalt ut fra bygningens alder, og det har ingen umiddelbar konsekvens for bruk. Dersom det skal monteres nye innredninger eller utføres større oppgraderinger, bør høydeforskjellen vurderes utbedret for å sikre tilfredsstillende resultat.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

ROM UNDER TERRENG:

Grovkjeller med utvendig adkomst.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjelleren anses som en grovkjeller med enkel standard fra byggeåret. Det observeres tidvis noe jordfuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å overvåke fuktforholdene i kjelleren jevnlig og vurdere tiltak for å redusere fuktinntrengning, for eksempel forbedret drenering eller ventilasjon.

Konsekvensen av vedvarende fukt er økt risiko for skader på konstruksjonen, utvikling av sopp og råte, samt forringet innneklima.



TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Under tilbygg er det krypkjeller uten adkomst. Ukjent oppbygging.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

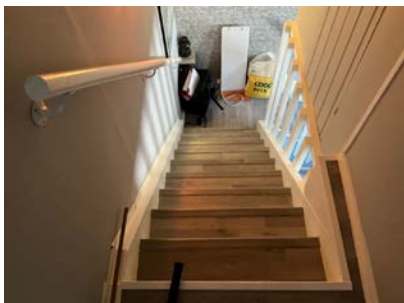
Det bør etableres adgang til krypkjelleren slik at tilstanden kan undersøkes nærmere.

Konsekvensen av manglende adgang og ukjent oppbygging er økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, som kan medføre omfattende utbedringskostnader dersom skader oppdages sent.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom 1 etasje og loft med laminat i trinn.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører, formpressede dører og skyvedør til bad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren til boden og døren på loftet tar i karm/ramme og bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak

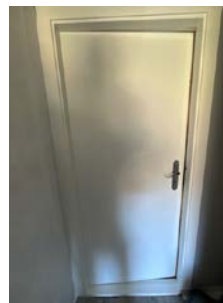
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren til boden og døren på loftet bør justeres for å sikre normal funksjon.

Konsekvensen av manglende tiltak er nedsatt brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.



Dør tar i karm



VÅTROM

1 ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2917.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Klikkvinyl med varmemfolie i gulv.

Baderomsplater på vegg og malt mdf-panel i tak.

Baderomsinnredning med hvite slette fronter, heldekkende servant m/blandebatteri, speil på vegg m/lys over og 2 høyskap.

Vegghengt toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

Årstell: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er motfall på gulvet, og det mangler oppkant av membran ut av rommet.

Det er opplyst at det skal være membran under klikkvinyl.

Varmefolie som er benyttet, er beregnet for tørre rom og skal ikke brukes i våtrom av sikkerhetsmessige årsaker. Vannspøl og høy luftfuktighet øker risikoen for kortslutning, og folien har ikke den nødvendige tettheten som kreves for baderomsgulv.

Det er synlig mansjett i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > BAD/WC

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Motfall på gulv.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Badet har ikke tett utførelse. Det er motfall på gulvet og manglende oppkant mot dørterskel. Varmesystemet i gulvet er heller ikke godkjent for bruk i våtrom.

Det er utført fuktmåling i åpne konstruksjon mot bad fra kjeller uten utslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Badet bør totalrenoveres med korrekt utførelse av fall, oppkant mot dørterskel og godkjent varmesystem tilpasset våtrom. Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, samt at varmesystemet kan medføre ytterligere skade eller feilfunksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er utført fuktmåling i åpne konstruksjon mot bad fra kjeller.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med grå profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, nedfelt oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber og plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av rørene er av eldre dato, mens en betydelig andel er byttet i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.

Rørledningene er ikke tilstrekkelig festet eller sikret, og dette bør utbedres.

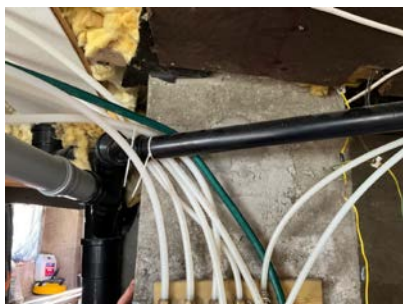
Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det bør utføres fagmessig etterkontroll og utbedring av vannledningene, inkludert tilstrekkelig feste og sikring av rør.

Konsekvensen av ufagmessig utførelse og manglende feste er økt risiko for lekkasjer, skader på bygningskonstruksjoner og redusert levetid på røropplegget.

Eldre rør har også økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan føre til omfattende følgeskader.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Del av avløpsrørene ut av boligen er av eldre dato. Rørene er ikke tilstrekkelig festet eller sikret.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det bør foretas utbedring av avløpsrørene slik at de blir tilstrekkelig festet og sikret, og ufagmessig utførelse bør rettes opp av kvalifisert fagperson.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer, vannskader og fremtidige driftsproblemer, samt at eldre rør kan få plutselige skader som kan føre til kostbare reparasjoner.



Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutsiftning i alle rom.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue.

Årstill: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørtilkoblingene er ufagmessig utført og bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørtilkoblingene bør utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre korrekt utførelse og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Ufagmessig utførelse medfører økt fare for skjulte feil, vannskader og redusert levetid på anlegget.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

El/sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og måler med fjernavlesning. 63 Amp hovedsikring.

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 (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent. Anlegget er opplyst og være byttet i nyere tid og i perioden 2017-2025.

Store deler av el-anlegg er opplyst og være utført i egenregi, sikringsskap er opplyst byttet av firma samt montering av el-bil lader. Det er rike fremlagt dokumentasjon for arbeider.

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

Nei Store deler av el-anlegg foruten sikringsskap og el-bil lader er

Tilstandsrapport

opplyst utført i egenregi.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for anlegget.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei Det er benyttet lampettledninger flere steder i bolig direkte til fast installasjon, kabler er ikke dimensjonert for dette og mangler jordforbindelse. Disse kablende må byttes ut.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringskap

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

Nei

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 Anlegget er i stor grad utført i egenregi og mangler dokumentasjon. Det er påvist feil bruk av kabler flere steder i bolig, deler av kabler ansees som ufagmessig lagt. Kabel til koblingsboks i loft er dels avisolert og må byttes. Lampettledninger er ikke godkjent for fast installasjon og må byttes.

Generell kommentar

Da det ikke foreligger samsvarserklæring/dokumentasjon på el-anlegget samt påvist flere avvik anbefales det alltid at det foretas en kontroll og utbedring av fagkyndig person/firma.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1950, ukjent utførelse.

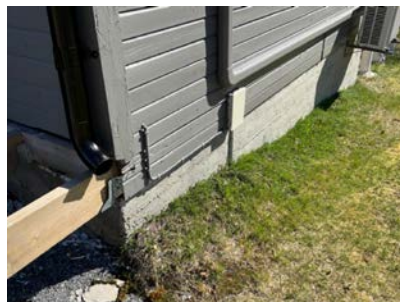
Vurdering av avvik:

- 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.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Dreneringen bør skiftes ut og utvendig fuktsikring av grunnmuren bør etableres for å hindre fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har enkelte sprekker, riss og sår i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene og rissene i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av konstruksjonen, samt redusere risikoen for frostsprengning og følgeskader.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er i hovedsak svakt skrå og er opparbeidet med plenarealer, noe beplantning og parkeringsplass.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å innhente dokumentasjon på type og utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger, samt vurdere tilstand nærmere.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

TO 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utskifting av septiktanken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og alder/type er ukjent. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselig funksjonssvikt, lekkasjer eller forurensning, noe som kan medføre kostnader og miljømessige konsekvenser.



Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er avvik i rømningsveier fra loft.

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

Det mangler håndløper på vegg i del av det innvendige trappeløpet.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

El-anlegget har flere avvik og må kontrolleres og utbedres for å ivareta sikkerheten ved anlegget.

Det er ikke brannstige for alternativ rømningsvei fra loft.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

El-anlegget har flere avvik og må kontrolleres og utbedres for å ivareta sikkerheten ved anlegget.

Det er ikke brannstige for alternativ rømningsvei fra loft. Det mangler håndløper i del av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

El-anlegget bør kontrolleres og utbedres av autorisert elektriker for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for brann eller personskaade.

Det bør monteres brannstige som alternativ rømningsvei fra loft for å sikre forsvarlig evakuering ved brann, samt etablere håndløper i del av trapp for å redusere risiko for fall og personskaade.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

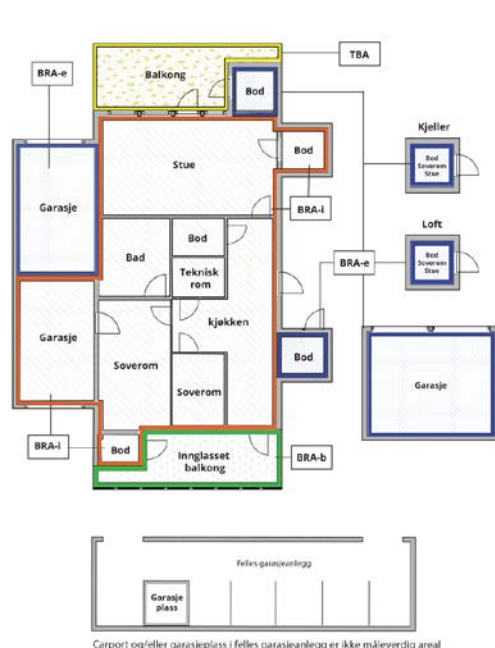
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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 målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	48			48	63
Loft	23			23	
Kjeller		24		24	
SUM	71	24			63
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entre/gang, bod, stue, kjøkken, bod 2, bad/wc, trapp til loft		
Loft	Soverom, soverom 2, trapperom		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Areal fordeler seg på:

1 etasje: Entre/Gang, 2 boder, Stue, Kjøkken, Bad/wc, Trapp til loft.

Loft: Gang, 2 soverom og trapp til 1 etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boligen er opprinnelig fra slutten av 1800 tallet og opprinnelig del er en tømmerkonstruksjon. Boligen har vært flyttet til nåværende plassering i 1950.

Det foreligger ikke tegninger av boligen i kommunens arkiv. Godkjent bygg/løsninger er derfor ikke kjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: El-bil lader montert i 2023.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: El-anlegg må kontrolleres, det er registrert flere lampettledninger som er koblet direkte til fast installasjon med høyere kvadrat på ledning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Mads Parten	Takstingeniør
	Vidar Myrseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5518 LAVANGEN	68	25		0	2498.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Moveien 180 B

Hjemmelshaver

Myrseth Vidar 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig beliggende på Moen i Lavangen kommune i rolige og landlige omgivelser. Fra eiendommen er det ca. 2 km til Tennevoll som er kommunesenteret med fasiliteter som dagligvarebutikk, byggevareforretning, kommunehus, eldre- og sykehjem etc. Kort vei til småbåthavn, industriområder "Neset", Skole, idrettshall og fotballbane.

Utsikt over nærområdet og fjellandskap. Normale solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Fra hovedvei er det privat felles vei med naboer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiet tomt på ca. 2498 m².

Tomten er i hovedsak svakt skrå og er opparbeidet med plenarealer, noe beplantning og parkeringsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for ansettelsen av eiendommens verdi.

Eier opplyser at det ikke er synlige feil og mangler som ikke er opplyst i taksten.

Boligen er opprinnelig fra slutten av 1800 tallet og opprinnelig del er en tømmerkonstruksjon. Boligen har vært flyttet til nåværende plassering i 1950.

Bebyggelsen

På eiendommen står det en frittliggende neebolig bestående av kjeller med utvendig adkomst, 1 etasje og loft.

Konsesjonsplikt

Nei.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	95700852	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

- 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 ren 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

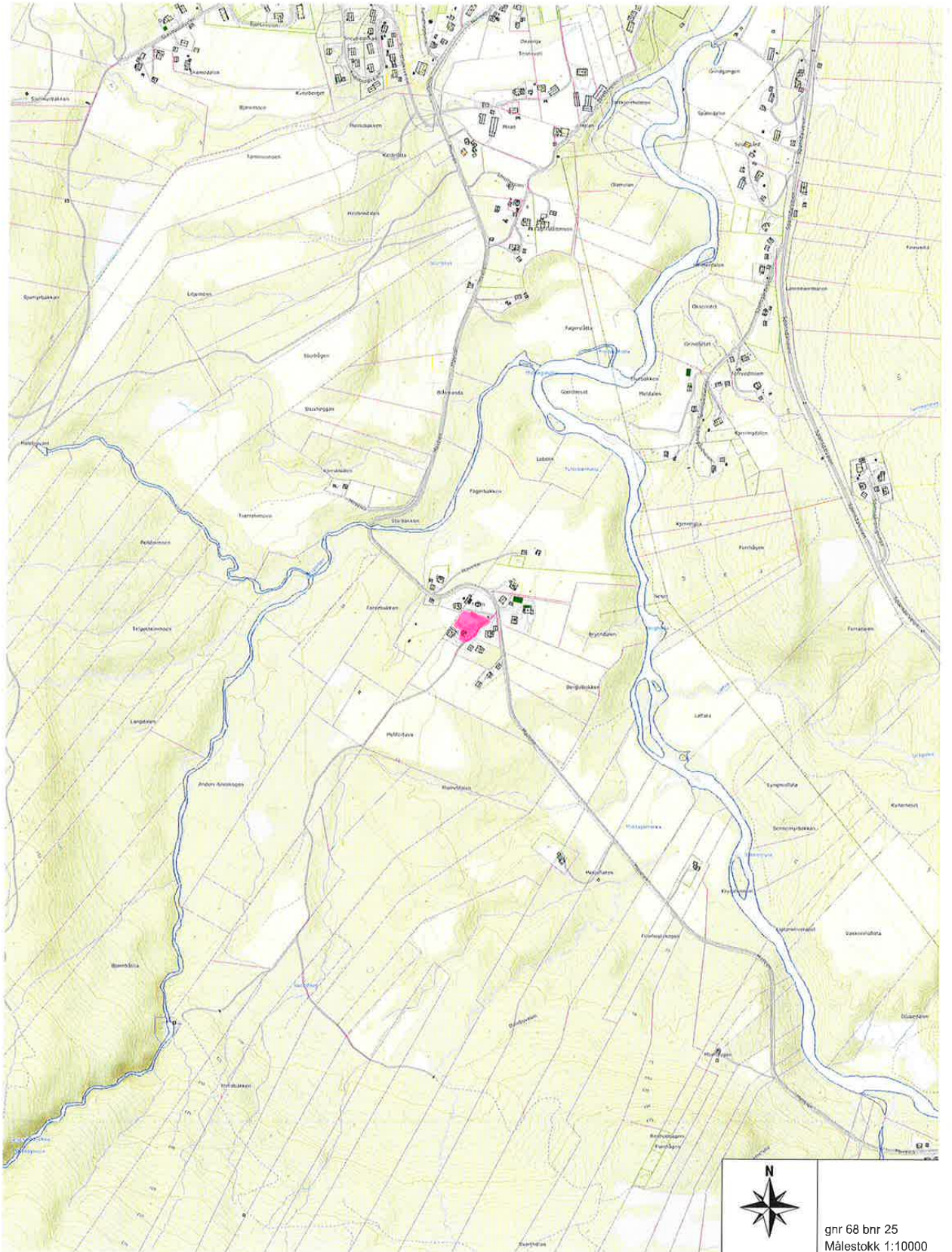
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PU5717>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

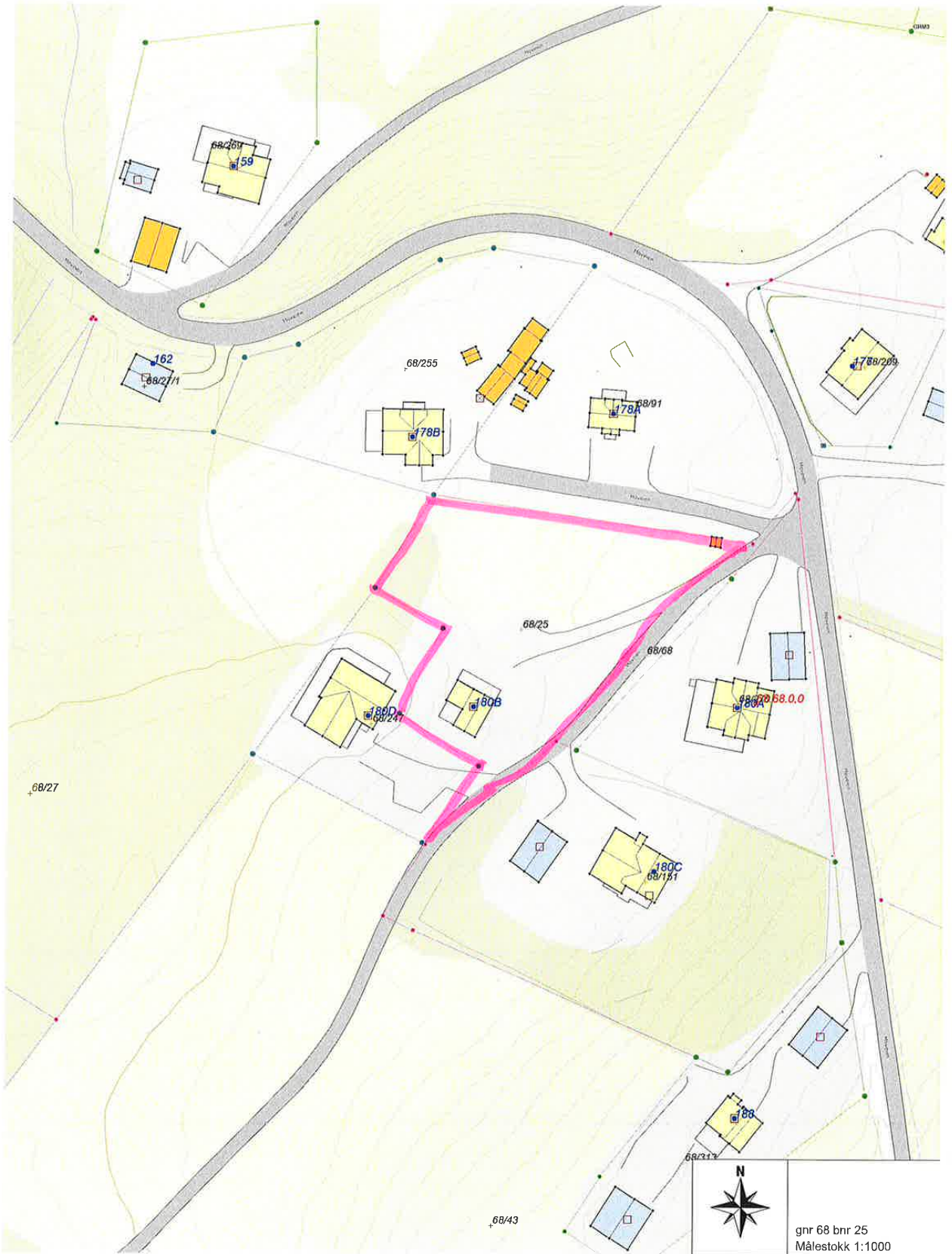
Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



gnr 68 bnr 25
Målestokk 1:10000




 Doknr: 2458 Tinglyst: 04.05.2006 Emb. 075
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

- 4 MAI 2006

OFOTEN TINGRETT

DAGBOKNR.: 2458

AVTALE
**OM BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV
FRITTSTÅENDE NETTSTASJON**

Mellom Troms Kraft Nett AS (nedenfor kalt netteier)

og ...Signe Myrseth og Gjermund Molund.....
 som eier og hjemmelsinnehaver av gnr 68.... og bnr 25.. i Lavangen kommune
 (nedenfor kalt grunneier) er det inngått slik avtale om rettighetserverv for plassering
 av fordelingstransformator med tilhørende apparat og kabelanlegg (nedenfor kalt
 nettstasjon).

 Plassering av nettstasjon m/kabelanlegget er vist på kartutsnittet på baksiden av
 dokumentet.

Region: Silsand (Sjøvegan), Nettstasjon nr. / navn: 504012 Moen.....

Nettstasjonens grunnflate...2.5 m2.....

Anleggsadresse: Moen, Lavangen..... kommunenr: 1920.....

1. NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER
1.1 Bygging, drift, vedlikehold og ombygging

Grunneier gir herved netteier og senere ledningseier stedsvarig rett til å bygge, drive,
 vedlikeholde, ombygge eller fornye en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg.
 Netteier foretar byggingen av nettstasjonen som skal være forelagt for og godkjent av
 bygningsmyndighetene.

Netteier utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til å bruke nåværende og fremtidige veier på eiendommen, samt rett til
 nødvendig fremkomst over eiendommen for øvrig, for utøvelse av de i avtalen nevnte
 rettigheter.

 Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller eiendom for øvrig, som måtte oppstå
 på grunn av netteiers transport og ferdsel, er netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud

Netteier har rett til å forby at det oppføres noen form for bebyggelse eller oppfylling av masse
 som kan være til skade eller hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med tilhørende
 kabelanlegg. Netteier kontaktes ved oppføring av anlegg og bygninger slik at avstanden kan bli
 riktig påvist og merket.

2. GRUNNEIERENS RETTIGHETER OG PLIKTER
2.1 Arbeid nær nettstasjonen / kabeltraséen

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skade som han påfører
 nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg. Før slike arbeider iverksettes, skal grunneieren
 varsle netteier, som snarest og senest innen 7 dager anviser eller iverksetter nødvendige
 sikkerhetstiltak.

Kostnadene netteier har ved å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak, bæres av netteier.

Når grunneieren har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Avtaledokument frittstående nettstasjon

Gnr. 68 bnr. 25 i ...had... kommune

Side 1 av 2

 Vår ref.: *Ch*

Side: 1 -2

Dersom netteier ikke varsles og / eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom grunneier ønsker å få nettstasjonen flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Dersom godkjent utbygging eller regulering kommer i konflikt med kabelanlegget, skal kabelen flyttes eller omlegges uten utgift for grunneieren. Dersom grunneier ønsker kablene flyttet av andre grunner, må han selv bære omkostningene med dette. Flytting må være praktisk mulig å gjennomføre.

Hvis netteiers behov for nettstasjon faller bort, kan grunneieren kreve å få den fjernet og terrenget planert. Omkostningene med dette bæres av netteier.

3. VEDERLAG/ ERSTATNING

3.1 Vederlag

Vederlag for klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, og for rett til bruk av eksisterende veier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendommen er vederlaget avtalt til kr...3300,-.....

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som netteier måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av vederlaget i denne avtale, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn som påstevnes av netteier. Det samme gjelder bruk av fremtidige veier.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. skjønnsloven § 4 som påstevnes av netteier.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldighet eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets netteier har sitt hovedkontor overensstemmelse med kapittel 32 i lov om rettergangsmåten for tvistemål. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmann, foretas oppnevningen av justitiarius / sorenskriveren i den rettskrets netteier har hovedsete.

4.2 Tinglysing

Grunneieren samtykker i at denne avtale tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

Denne avtale er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, ett til hver av partene og ett til tinglysing.

Tennevoll den 13.03.06
 Sigrun Myrseth
 Gjellund Kjelund
 Grunneier (navn)

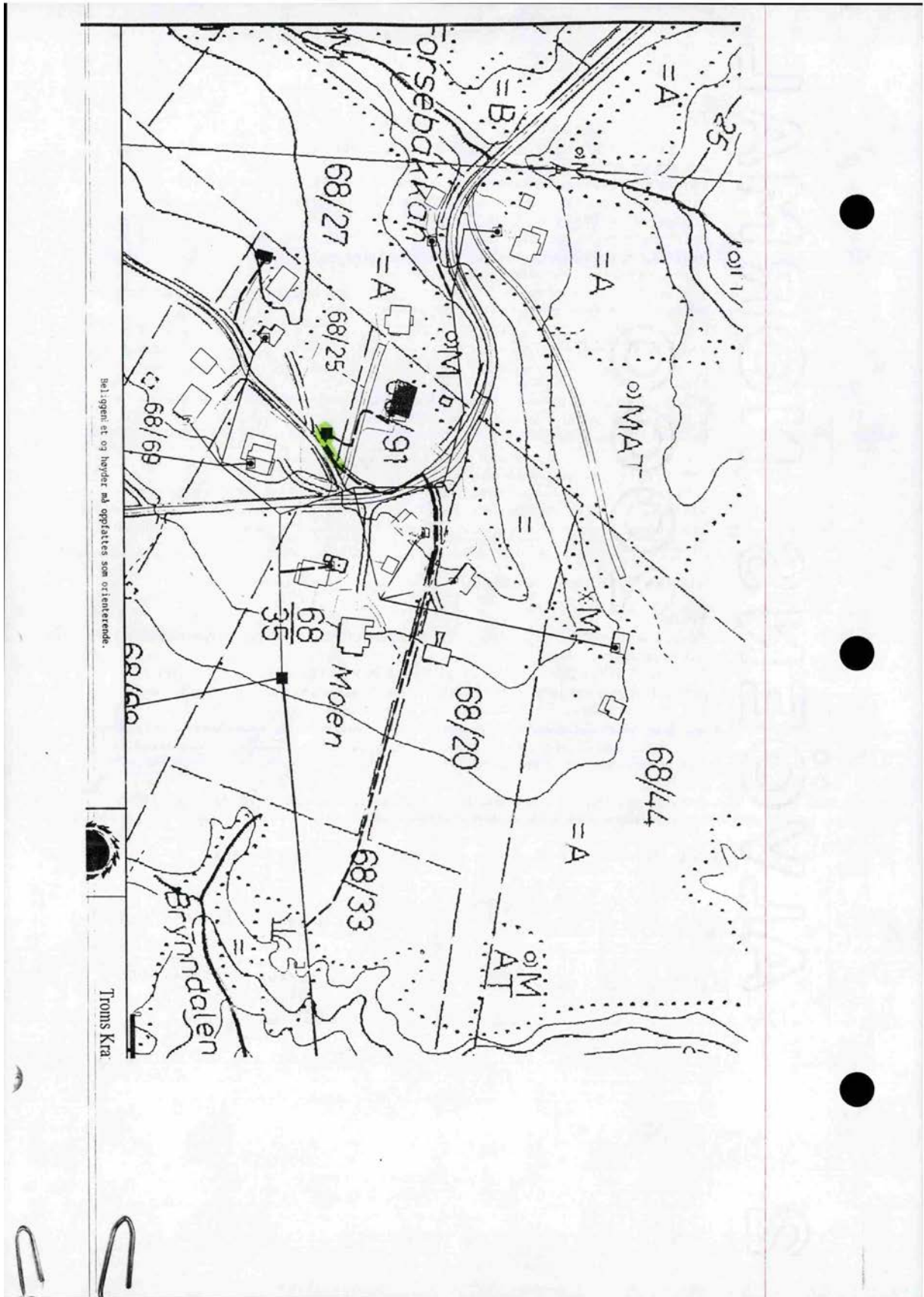
Tromsø den 11.04.2006
 Eivind Steinholt
 Netteier



Avtaledokument frittstående nettstasjon
 Gnr. 68 bnr. 83 i 1.kv... kommune
 Side 2 av 2

Vår ref.: BH

Side: 2 -2





Matrikelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

For matrikelenhet:

Kommune: **5518 - LAVANGEN**

Gårdsnummer: **68**

Bruksnummer: **25**

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.04.2026 kl. 14:51

Produsert av: Albert Pedersen - 5415

Attestert av: Lavangen kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: MOLUND
Etableringsdato: 14.11.1910
Skyld: 0,02
Er tinglyst: Ja
Har festegrønner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst: Areal Kommentar
Beregna areal for 68 / 25 2 498,4 m2

Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		150565	MYRSETH VIDAR		MOVEIEN 180B 9357 TENNEVOLL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		150565	MYRSETH VIDAR		MOVEIEN 180B 9357 TENNEVOLL	

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7627312	613246		2 498,4 m2	(EUREF89 UTM Sone 33)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Ommummering v/kommuneendring			01.01.2024				Tinglyst		01.01.2024			smatmynd 01.01.2024
Ommummering							Ommummerert til:		5518 - 68/25			
							Ommummerert fra:		5415 - 68/25			

Forretning Forretningstype Arsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2020 5415 - 68/25 1920 - 68/25		smatmynd 01.01.2020
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	23.06.1994	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1920 - 68/25 1920 - 68/247	Arealendring -1 213 1 213	
Skylddeling	08.09.1950	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1920 - 68/25 1920 - 68/69	Arealendring 0 0	
Skylddeling	08.09.1950	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1920 - 68/25 1920 - 68/68	Arealendring 0 0	
Skylddeling	07.10.1939	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1920 - 68/25 1920 - 68/44	Arealendring 0 0	
Skylddeling	24.06.1938	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1920 - 68/25 1920 - 68/43	Arealendring 0 0	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkeløpning
Signatur

Dato

Skylddeling
 Skylddeling

14.11.1910

Rolle
 Avgiver
 Mottaker

Matrikkelenhets
 1920 - 68/5
 1920 - 68/25

Arealendring
 0
 0

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Koordinat	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Moveien	Kildekode 1018	Koordinat 180B	Nord		Grunnkrets Stemme-krets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7627296		613236	0103 Tennevoll 1 TENNEVOLL 11030902 Lavangen 9357 TENNEVOLL	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 140 771 902

Løpnr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7627296 Øst: 613236

Bygningsendingskode:

Bygningsgruppe: Våningshus

Næringsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1 Datoer
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse:
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettningstillatelse:
 Bruksareal totalt: 0 Avløp: Tatt i bruk:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
 Bruttoareal annet: 0 Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

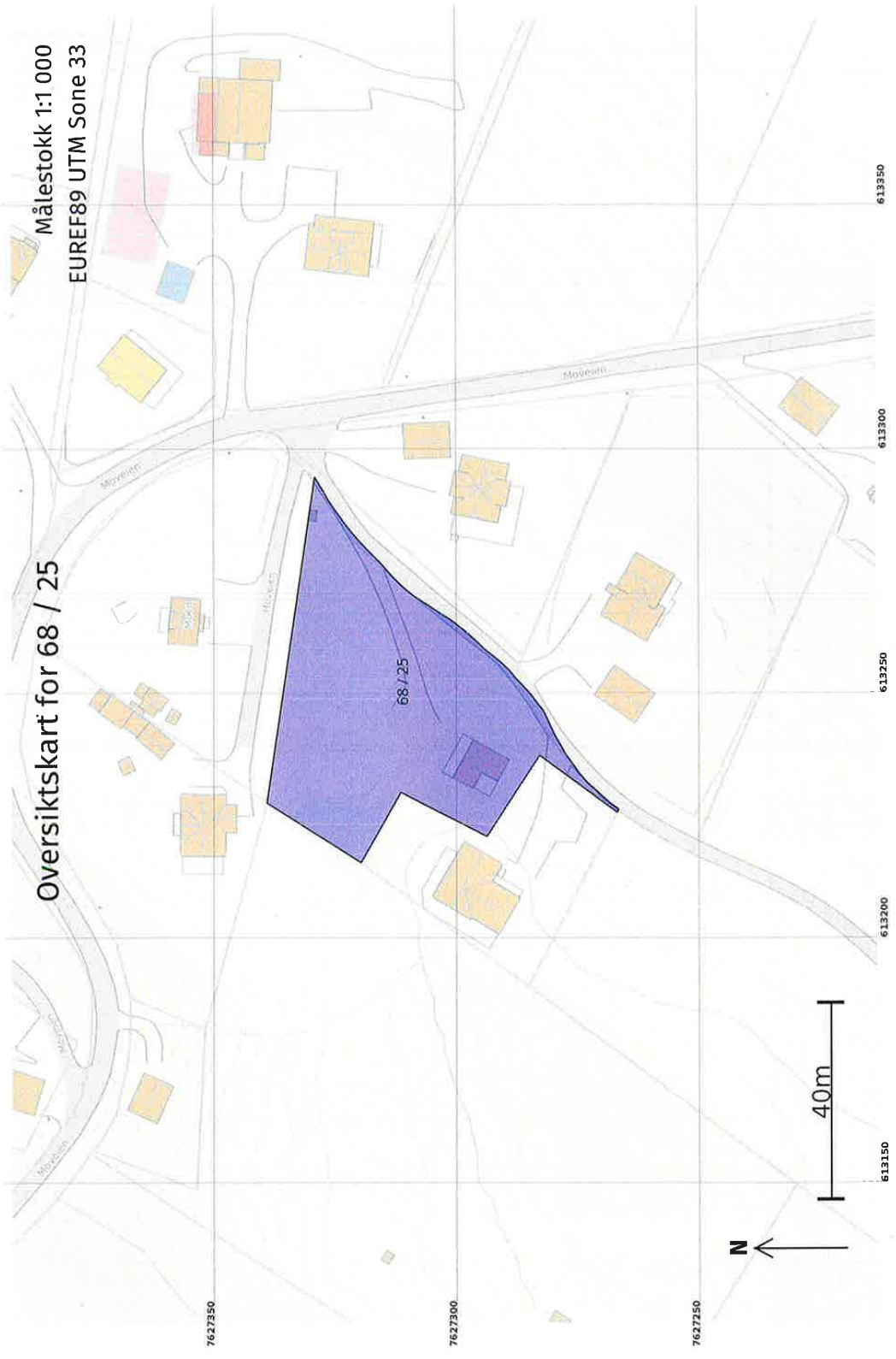
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhets
1018 Moveien 180 B	H0101	Bolig	0	0	0	0	0	68/25

SEFRAK-minne

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

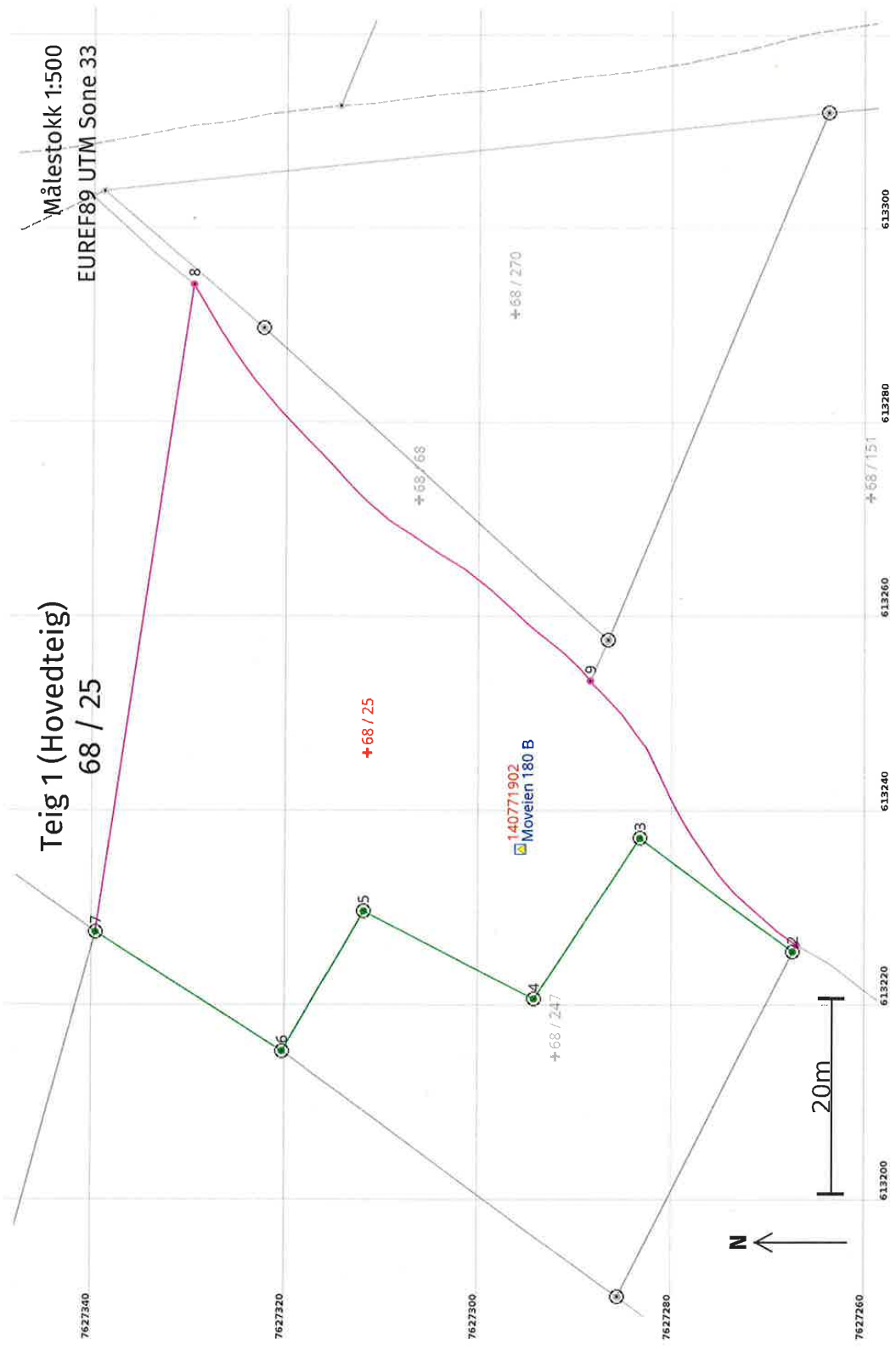
SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse

1920-0103-016 VÅNINGSHUS, MOLUND, MOEN, LAVANGEN.



Oversiktskart for 68 / 25

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



**Teig 1 (Hovedteig)
68 / 25**

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33

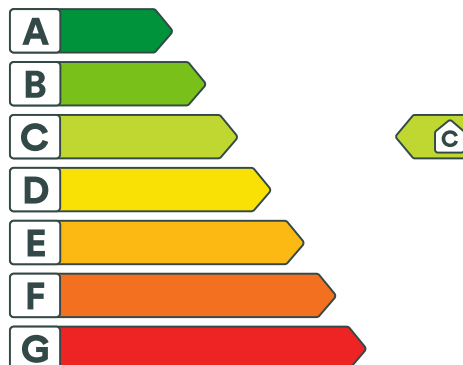
Areal og koordinater

Areal: 2 498,4 Arealmerknød: Nord: 7627312 Øst: 613246
 Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 33

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing				
Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7627267,41	613226,17	Geometrisk hjelpepunkt 0,78	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	7627267,79	613225,49	Jord Offentlig godkjent grensemerke 19,74	10 Terrengmålt	13	
3	7627283,72	613237,15	Jord Offentlig godkjent grensemerke 19,77	10 Terrengmålt	13	
4	7627294,54	613220,60	Jord Offentlig godkjent grensemerke 19,89	10 Terrengmålt	13	
5	7627312,27	613229,62	Jord Offentlig godkjent grensemerke 16,63	10 Terrengmålt	13	
6	7627320,64	613215,25	Jord Offentlig godkjent grensemerke 22,83	10 Terrengmålt	13	
7	7627339,93	613227,47	Jord Offentlig godkjent grensemerke 67,39	10 Terrengmålt	13	
8	7627330,04	613294,13	Geometrisk hjelpepunkt 58,60 Følger midten av vegen	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
9	7627288,83	613253,30	Geometrisk hjelpepunkt 34,97 Følger midten av vegen	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	



Adresse Moveien 180B, 9357 TENNEVOLL	
Dato for energimerking 25.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-286778
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 140771902
Gårdsnummer 68	Bruksnummer 25
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1950	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 110,0 m²	Oppvarmet bruksareal 110,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
168,61 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
211,50 kWh/m²

Totalt levert pr. år
24 876 kWh



Moveien 180B, 9357 TENNEVOLL



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Ja
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Moveien 180B, 9357 TENNEVOLL



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 17: 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 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Moveien 180B

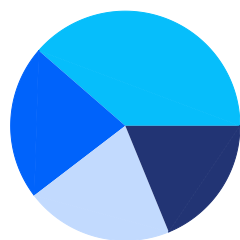
Offentlig transport

🚶 Tennevoll	20 min 🚶
Linje 120, 130, 140, 342	1.9 km
✈ Bardufoss lufthavn	59 min 🚶

Skoler

Lavangen skole (1-10 kl.)	3 min 🚶
115 elever, 9 klasser	2 km
Sjøvegan videregående skole	20 min 🚶
330 elever	20.3 km
Bardufoss videregående skole	53 min 🚶
500 elever	62.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)

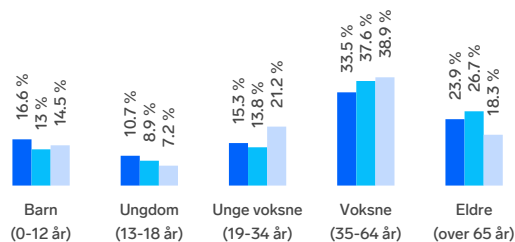


■ 22% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 21% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunkrets: Tennevoll	374	189
■ Kommune: Loabåk	970	523
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lauvmakken barnehage (1-5 år)	18 min 🚶
39 barn	1.8 km

Dagligvare

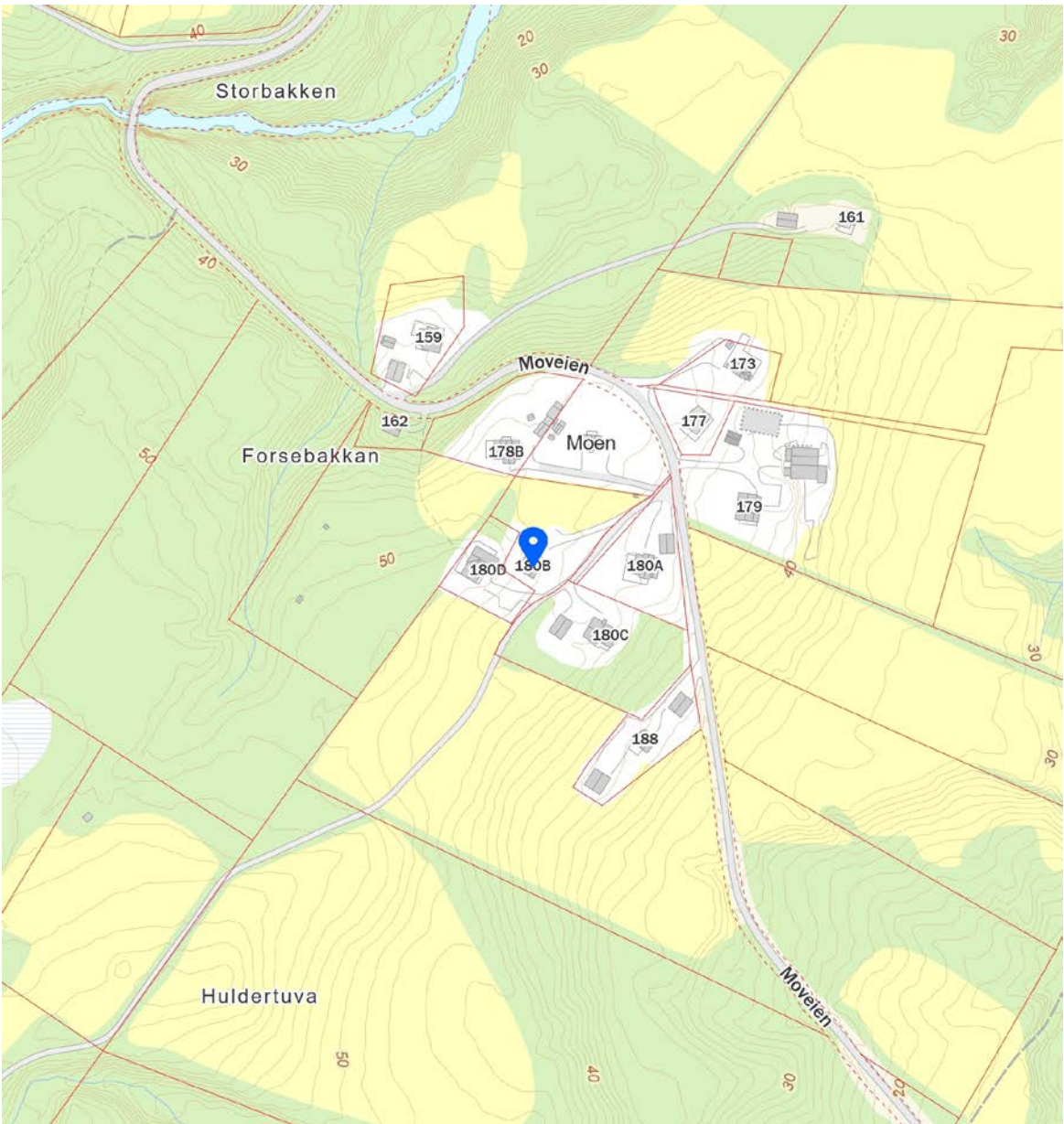
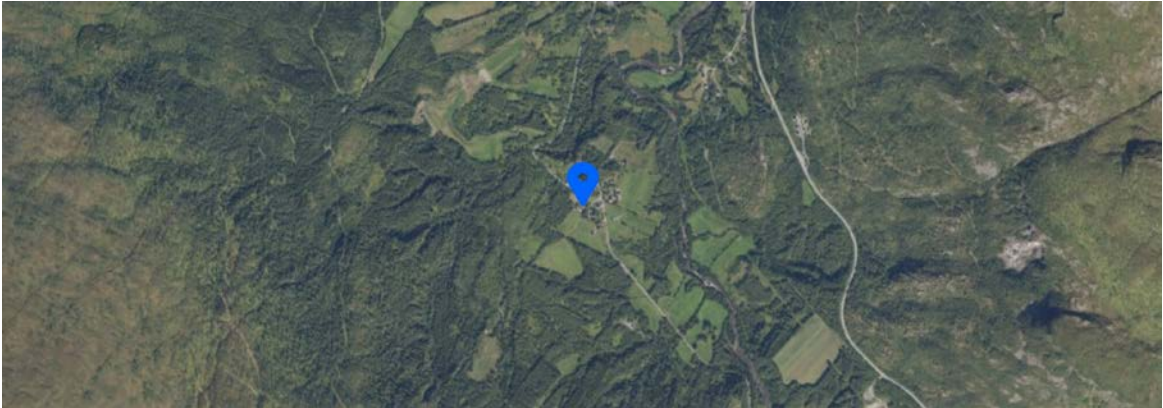
Coop Prix Tennevoll	3 min 🚶
Post i butikk, PostNord	2.1 km
Coop Extra Sjøvegan	20 min 🚶
Post i butikk, PostNord	20.7 km

Sport

⚽ Tennevoll grus	18 min 🚶
Fotball	1.8 km
⚽ Lavangen	20 min 🚶
Ballspill, fotball	2 km



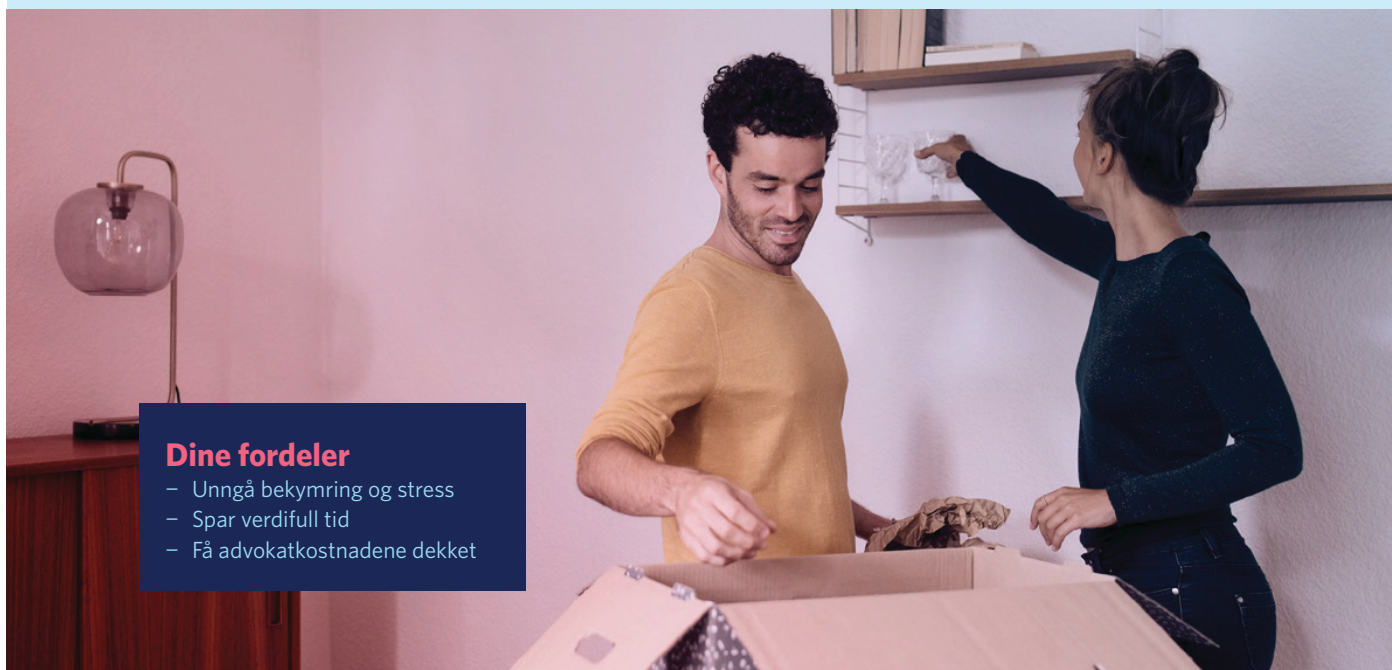
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikrings-selskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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



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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Thea Langsether Borch
Eiendomsmegler | Partner

thea.borch@emera.no
+47 958 08 257

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Thea Langsether Borch
thea.borch@emera.no
958 08 257

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Narvik
913 33 768

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsopp-gaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND E FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING