

NYGÅRDSFJELLET

Sirkelvatnet 77



Velkommen til  
din nye bolig





Velkommen til Sirkelvatnet 77  
Foto: Willem Mathlener



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 990 000,-

ANTALL SOVEROM

2

OMKOSTNING KJØPER

26 100,-

ETASJE

1

TOTALPRIS

1 016 100,-

BYGGEÅR

1987

BRA-I/BRA TOTAL

54/54 kvm

ENERGIKLASSE

E

BOLIGTYPE

Fritidseiendom

TOMTEAREAL

1015 m<sup>2</sup> (eiet)

EIEFORM

Eiet

# Din megler



## Ingve Hilstad

Daglig leder | Faglig leder | Eiendomsmegler MNEF

ingve.hilstad@emera.no

+47 913 33 768

Jeg har vært eiendomsmegler siden juni 2019 etter endt utdanning med bachelorgrad ved Handelshøgskolen i Bodø.

Jobben som eiendomsmegler byr på stor variasjon ved at ingen dager er like, det er med på å gjøre jobben motiverende. Denne variasjon og alle typer mennesker man møter gjør denne jobben så spennende! Ingen salg er for små og ingen jobb er for stor.

Jeg ønsker at din bolig skal fremstilles på best mulig måte og nå ut til flest mulige potensielle kjøpere, samt gi informasjon under hele prosessen til både deg som selger og dine interessenter.

Som megler legger jeg vekt på detaljer, tilgjengelighet og et godt resultat.


Jeg promoterer også en del av jobben jeg gjør via min Instagram: <https://www.instagram.com/meglerhilstad/>

Skal du selge enebolig, rekkehus, tomt, leilighet eller fritidsbolig?

Lurer du på hva din bolig er verdt eller ønsker verdivurdering i forbindelse med refinansiering av lån?

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat!





## Koselig Saltdalshytte ved Sirkelvatnet med innlagt strøm - Flott utsikt, jakt/fiske og friluftsliv

Emera Eiendomsmegling har gleden av å presentere:

Trivelig fritidsbolig beliggende ved populære Sirkelvatnet på Nygårdsfjellet, ca. 25 minutter fra Narvik og Riksgränsen.

Hytta ligger naturskjønt til med utsikt mot Haugfjell og flotte muligheter for jakt, fiske, bærplukking og turer året rundt. Sommerstid kan man kjøre helt frem, mens det vinterstid er ca. 10 minutters gange fra parkering ved E10.

Hytta er en Saltdalshytte fra 1987 med stue/kjøkken, 2 soverom og toalettrom med dusjløsning. Eiendommen har strøm, forbrenningstolett, privat avløpsløsning og tilgang til helårsvann ved felles vannpost ca. 50 meter fra hytta.

Pent opparbeidet naturtomt med veranda og gode sol- og friluftsførhold.

Flere oppgraderinger er utført de senere år, men hytta har også vedlikeholdsbehov.



Her er det mulighet for å kjøre med bil frem til eiendommen fra ca. juni til november med to veier inn til hytten





Overbygd inngangsparti

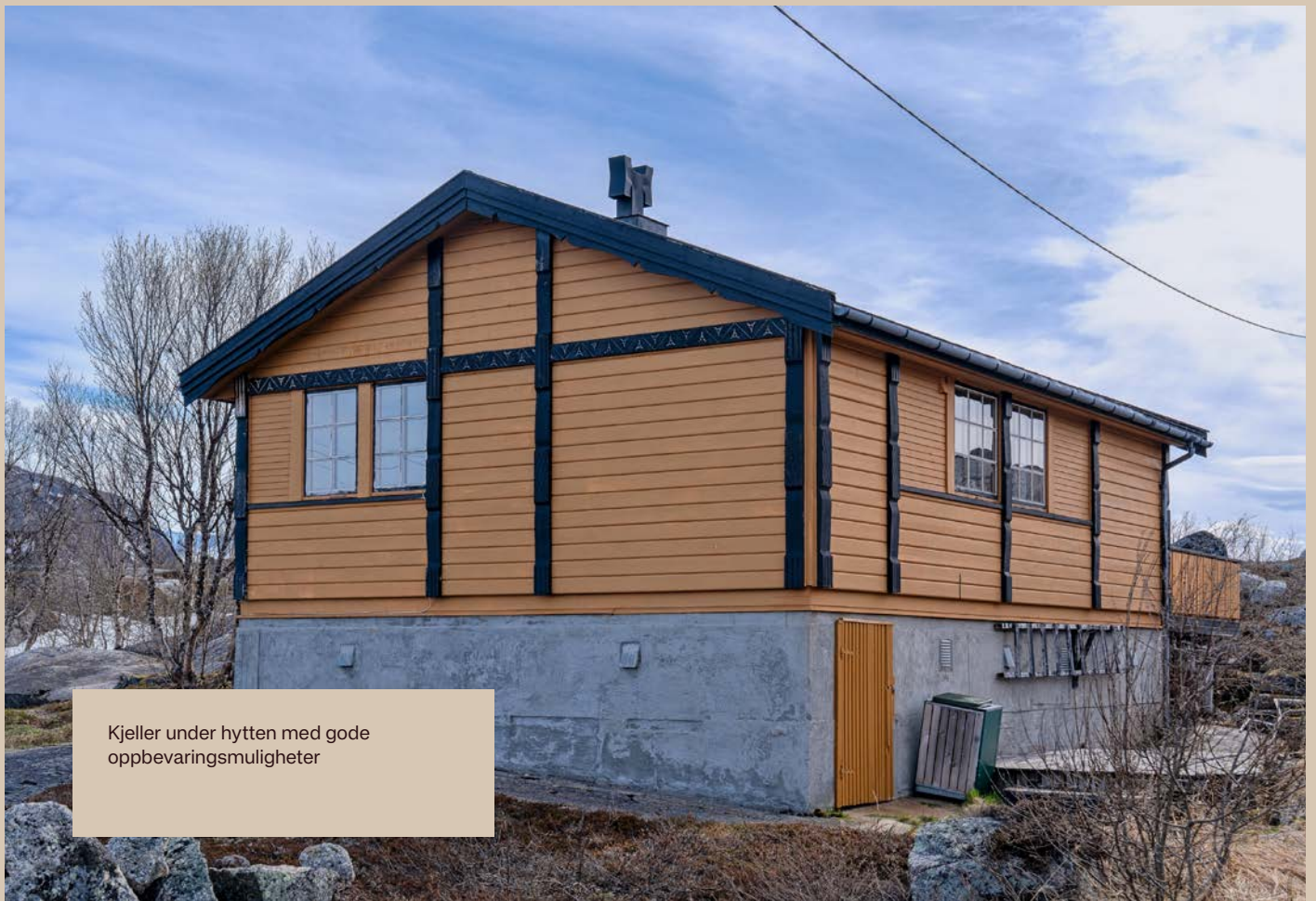




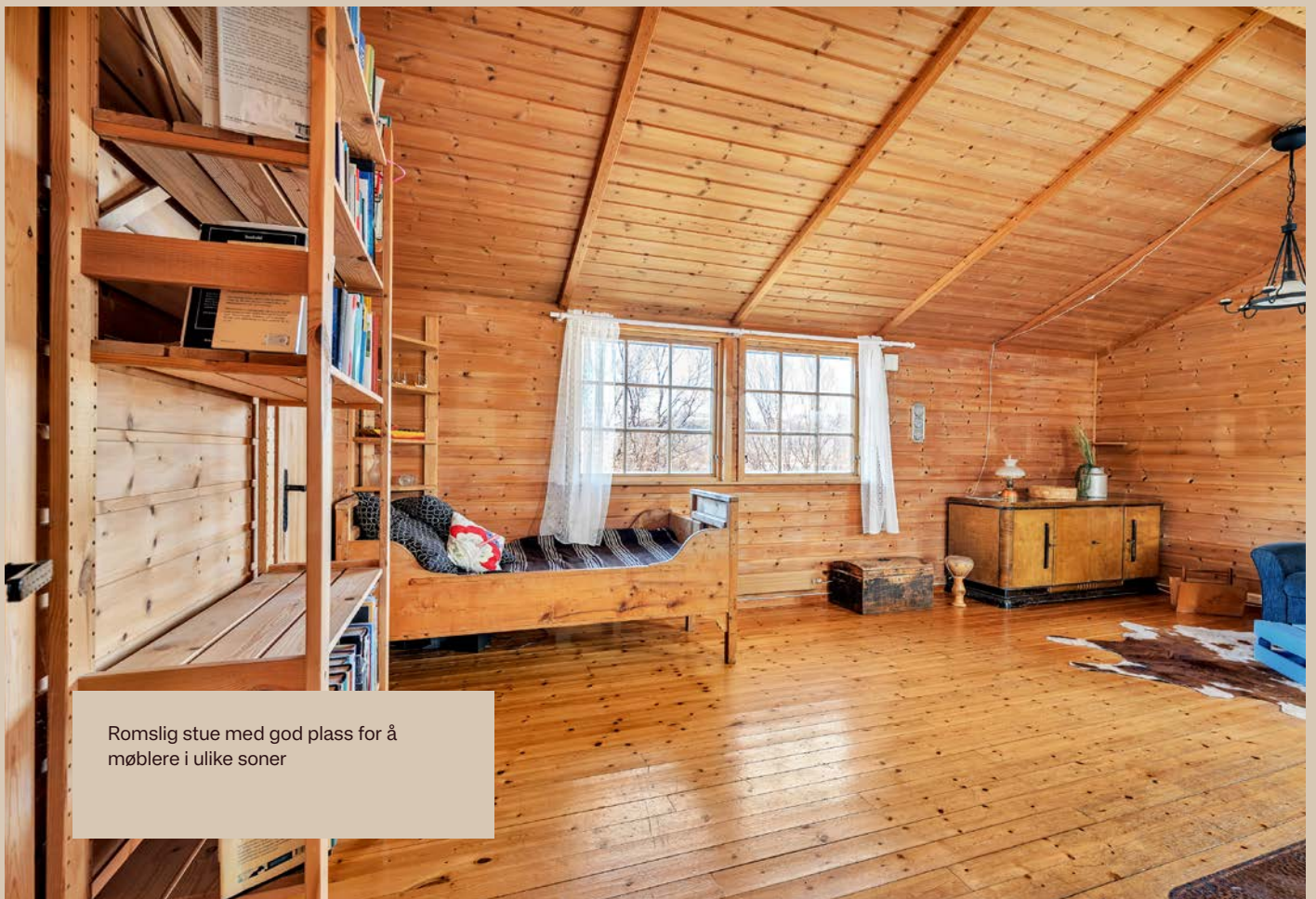


Sørvest-vendt solrik terrasse

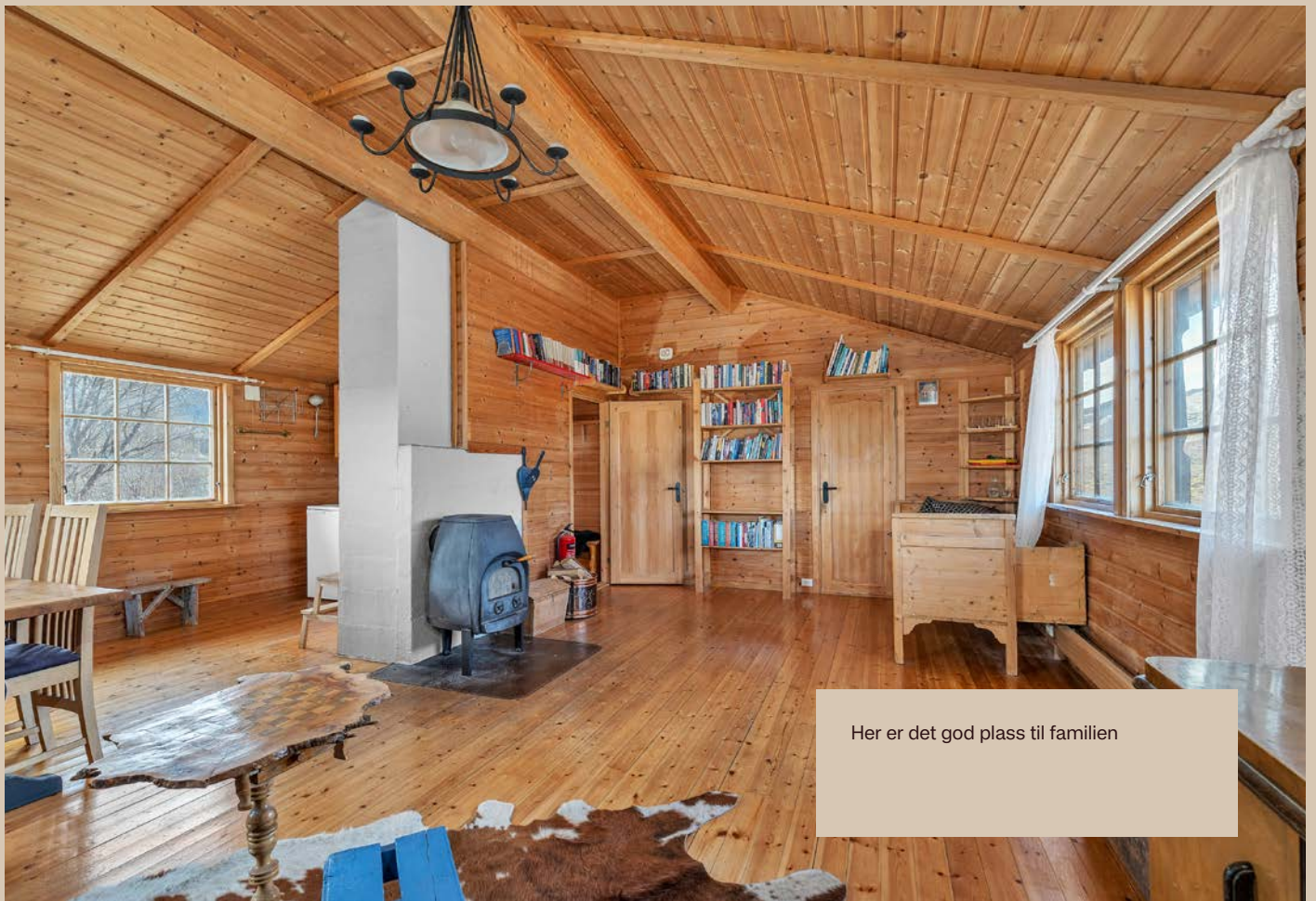




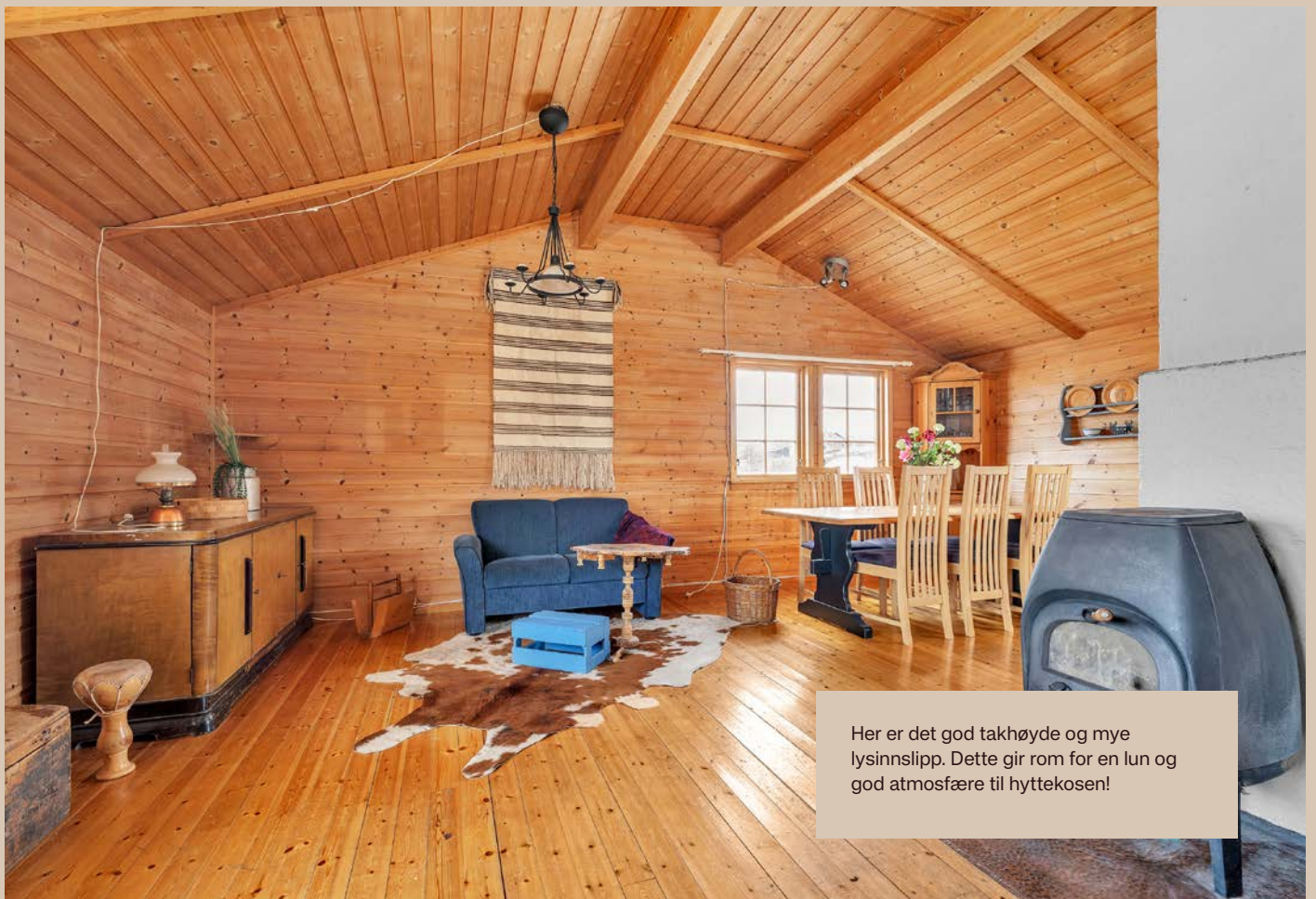
Kjeller under hytten med gode oppbevaringsmuligheter



Romslig stue med god plass for å møblere i ulike soner



Her er det god plass til familien



Her er det god takhøyde og mye lysinnslipp. Dette gir rom for en lun og god atmosfære til hyttekosen!

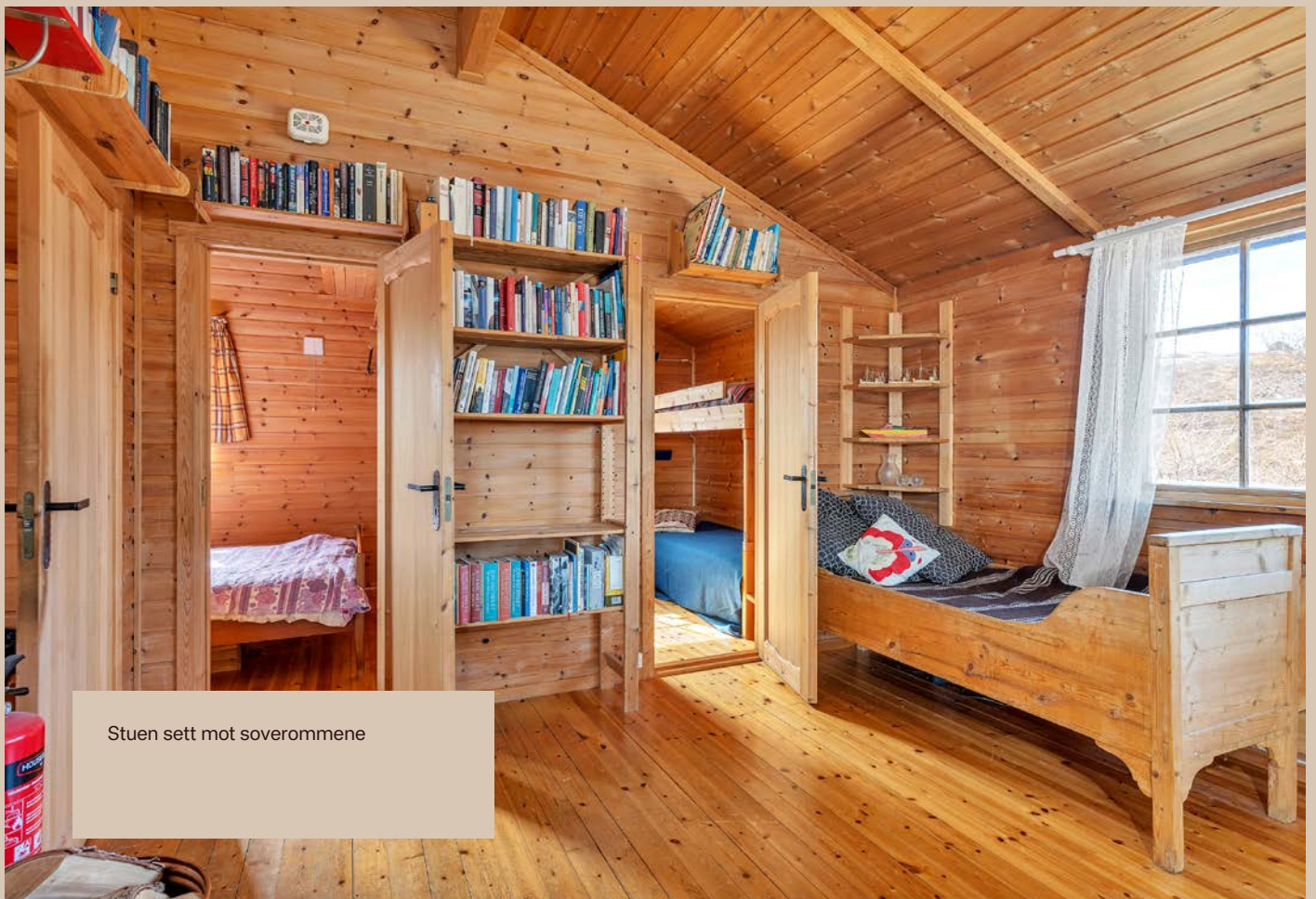


Kjøkken med plass til å etablere komfyr

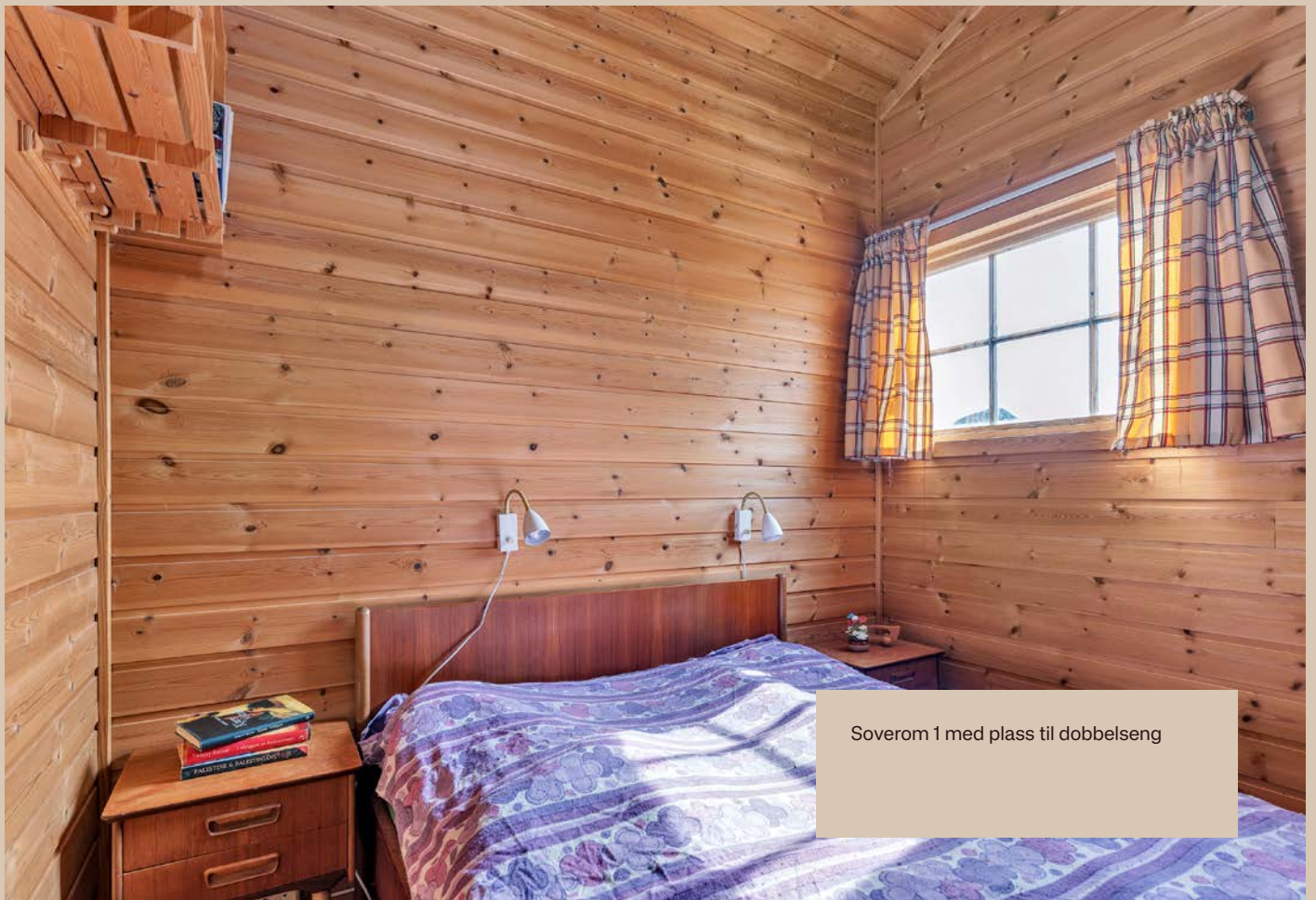




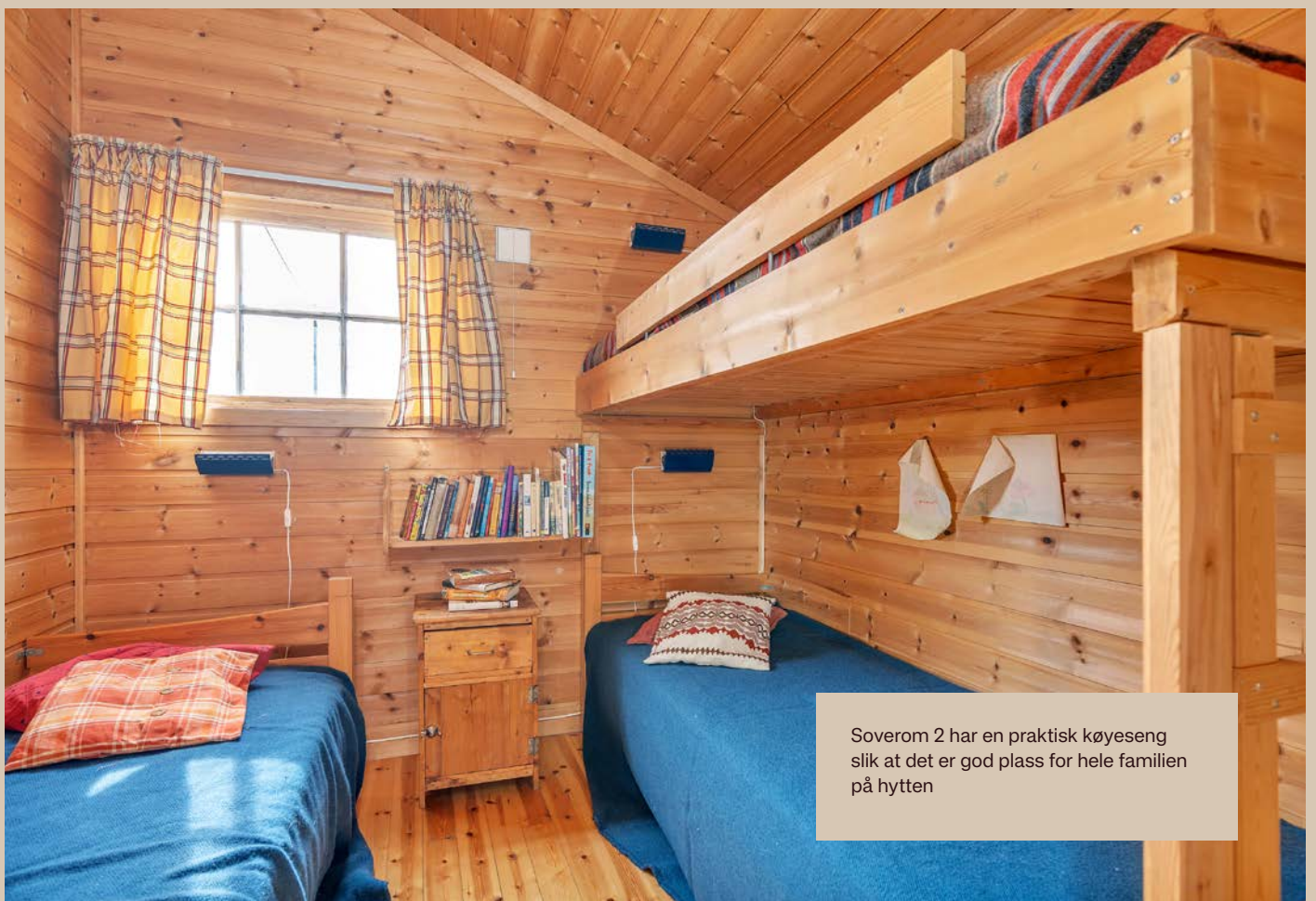
Spisestue



Stuen sett mot soverommene



Soverom 1 med plass til dobbelseng



Soverom 2 har en praktisk køyeseng slik at det er god plass for hele familien på hytten



Bad/stellerom med stellebenk og oppbevaring



Bad med forbrenningstoalett og urinal  
fra 2020



Flott beliggenhet omringet av vakker natur og fine turmuligheter





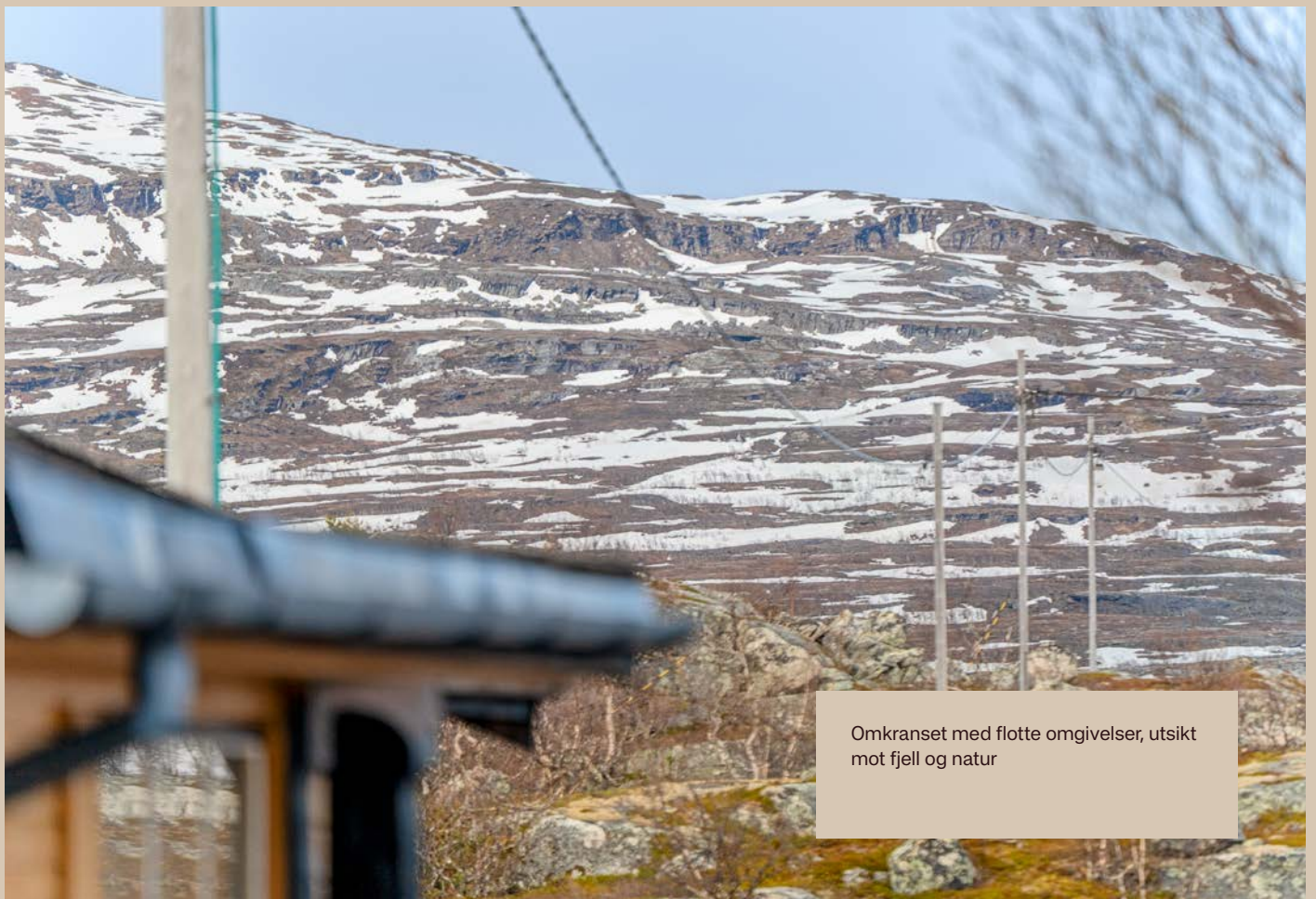
Vannstasjon cirka 50 meter fra hytta som forsyner hyttefeltet med helårsvann



Utendørs er det terrasse mot sørvest og markterasse mot nordvest



Markterrasse mot nordvest med kveldssol og nærhet til vannet



Omkranset med flotte omgivelser, utsikt mot fjell og natur

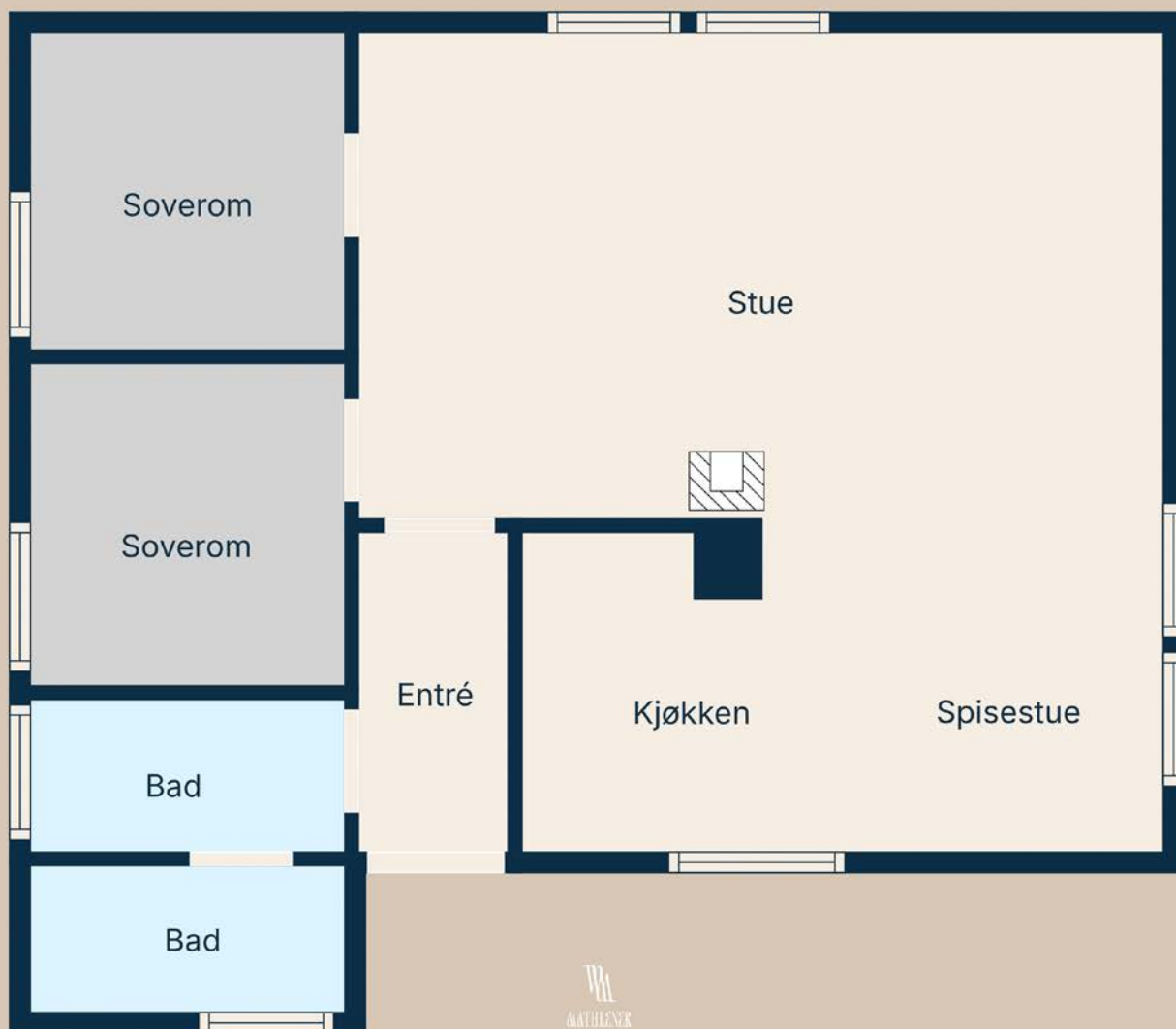
# Plantegning





# EMERA

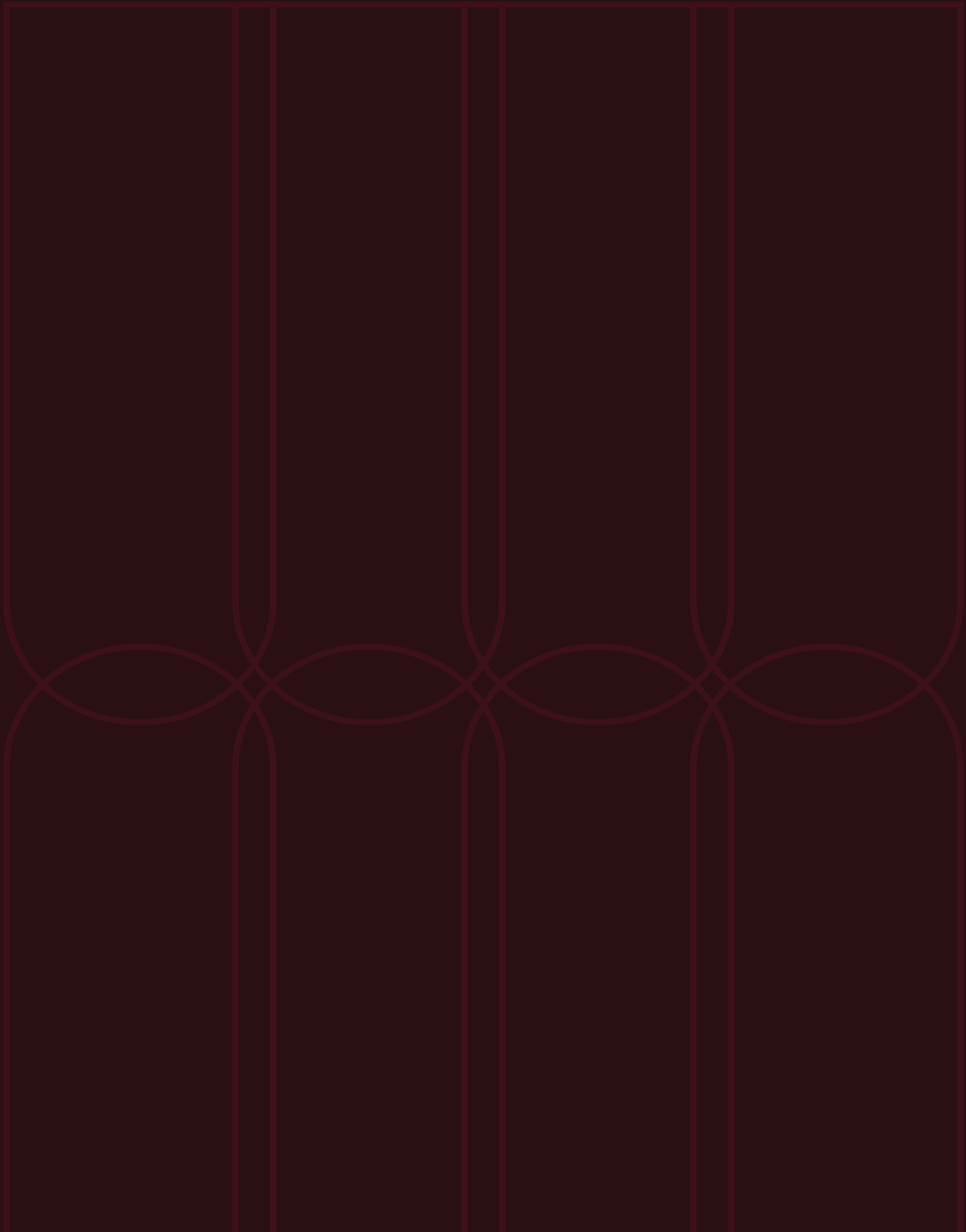
EIENDOMSMEGLING



Dette Er Ikke En Teknisk Tegning. Avvik Kan Forekomme. Romnavn Kan Avvike Fra Godkjent Bruk.

SIRKELVATNET 77

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 990 000

## Omkostning kjøper

990 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

24 750 (Dokumentavgift 2,5 %)

260 (Pantattest)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
26 100 (Omkostninger totalt)

-----  
1 016 100 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

18 900 (Boligkjøperforsikring)

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 1 016 100

## Verditakst

Kr 1 000 000

## Kommunale avgifter

Kr 1 945 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt og tilsyn. Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer hver andre måned, seks terminer i året.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Hytten har parabolantenne fra Canal Digital.

2023 satt opp Telenor antenne for internett

Velforening: Årlig velavgift gjelder:

Vannlaget: kr 2000,- per år.

Hytteforeningen: kr 250,- per år.

Velforeningsavgift: 2 250 pr. år

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 53 240 (2024)

# Beliggenhet

Eiendom beliggende ved Sirkelvatnet på Nygårdsfjellet i Narvik kommune i område med spredt fritidsbebyggelse. Utsikt mot Haugfjell og områder rundt.

Gode muligheter for jakt og fiske i umiddelbar nærhet samt gode turområder.

Eiendommen ligger ca. 20 km fra Narvik sentrum og ca. 20 km fra Riksgrensen mot Sverige med alpinanlegg, butikk og hoteller.

Ca. 150 meter fra E10. Det er parkeringsmulighet ved E10 vinterstid, sommerstid fra ca. juni til november kan det kjøres med bil frem mot eiendommen hvor det også er parkeringsmulighet.

## Parkering

Det er parkeringsmulighet ved E10 vinterstid, sommerstid kan det kjøres med bil frem mot eiendommen hvor det også er parkeringsmulighet.

## 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: 1015 m<sup>2</sup>

Naturtomt med delvis skrående terreng. Arealbekreftelse fra kommunen/målebrev datert 13.12.2007 er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Fritidseiendom

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger godkjent byggemelding fra 1987, men det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

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.

Det foreligger godkjente byggetegninger. Det er avvik fra godkjente tegninger sett opp mot dagens bruk, dette gjelder to boder som benyttes som toalettrom/stellerrom/bad, det er samtidig laget åpning mellom disse to bodene.

At bod (tilleggsdel) er omgjort til toalettrom/bad (hoveddel) betyr at det er foretatt søknadspliktige endringer, boligen fremstår dermed ikke i tråd med de godkjente tegningene i dag.

I hytten er to opprinnelig boder bygget om til toalettrom/stellerrom/bad. Bruksendringen er ikke omsøkt eller godkjent. Rommene oppfyller ikke krav til rom for varig opphold. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

## Innhold

Gang, stue/kjøkken, toalettrom, stellerrom/bad, soverom, soverom 2.

### Areal

BRA - i: 54 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 54 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje BRA-i: 54 m<sup>2</sup>

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.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

## Standard

Saltdalshytte med 2 soverom.

Beskrevne bolig oppført ca. 1987 og tidvis oppgradert.

Bygningen er i dag ca 39 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring.

Normal standard på bygget som er normalt vedlikeholdt.

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel.

Innvendige tak har trepanel. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskum.

Fliser over benkeplate.

Det er kjøleskap. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Toalettrom/bad/stellerom:

Hytta har toalettrom med dusj, forbrennings toalett og urinal toalett.

Rommet har innredning med nedfelt servant og speilskap på vegg.

Dusj er tilkoblet 12V-batteri som pumper vann til dusjen fra en beholder.

Hytta har avløp av plast til infiltrasjonsanlegg.

Varmekabel er montert på avløp.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er sikringssskap med automatsikringer.

Selger opplyser om følgende tiltak på eiendommen:

2009 Bygd nytt infiltrasjonsanlegg for gråvann

2014 Kjøpt oss inn i Sirkelen vannlag

2015 Satt opp parabolantenne fra Canal Digital

2020 Installert forbrenningstoalett og urinal

2021 Pukklagt parkeringsareal (sammen med nabo)

2022 Malt mur innendørs

2023 satt opp Telenor antenne for internett

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven.

For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene, vennligst se rapporten.

Hvitevarer: Hvitevarer medfølger i salget.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Selger opplyser at en del innbo og løsøre på eiendommen kan følge med i salget etter avtale.

# Eiendommens tilstand

Takstmann: Byggcon Troms AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse Jeg har selv installert forbrenningstolett og urinal.

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse Jeg har selv oppgradert infiltrasjonsanlegg for gråvann og skiftet ut dreneringsmasse (som var for finkornig og gikk

tett). Jeg brukte arbeidsbeskrivelse basert på pensumlitteratur i avløpsfag ved daværende Høgskolen i Narvik.

Varmekabel på avløpsrør ble skiftet av elektriker. Arbeid utført av: Husker ikke firma.

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

Beskrivelse Det finnes en synlig sprekk i grunnmur ved siden av inngangstrapp. Dette har ingen betydning da grunnmuren står direkte på fjell.

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

Beskrivelse Nyinstallasjon av varmekabel på gråvannsutløp. Arbeid utført av: Husker ikke.

Tilleggs kommentar:

Fritidsboligen har ikke innlagt vann, men er medlem av Sirkelen Vannlag som har felles brønn (grunnvann) med

tilknyttet vannpost (ca. 50 m fra hytta). Det er mulighet til å få innlagt sommervann.

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

## Bebyggelsen

På eiendommen står det en fritidsbolig i én etasje.

### Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. 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:

Fritidsbolig av typen Saltdalshytta bygget i 1987.

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner og nedløp i plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har lakkert hovedytterdør og enkel malt

tredør til krypkjeller.

Veranda er utført i impregnerte trekonstruksjoner.

Spaltegulv av impregnert terrassebord.

Utvendig trapp i strekkmetall.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er byggegrunn av fjell.

Naturlig drenering til terreng.

Bygningen har betonggrunnmur og fundamenter av betong.

Lett skrånende terreng. Naturtomt.

Det er felles vannpost va 50 m fra hytta. Dette tilhører Sirkelen vannlag og det er etablert brønnhus, vannpost og vinterisolert vannledning. Brønnhus er ikke tilstandsvurdert.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Taktekking,TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Nedløp og beslag,TG2: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Veggkonstruksjon,TG2: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Overflater,TG2: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Noe blåmann på gulv enkelte steder og riper i overflater. Fuktmerker rundt veggventiler.

Pipe og ildsted,TG2: Pipa har rennemerker etter sotvann.

Køkken Overflater og innredning,TG2: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Skader på benkeplate og fuktskader i underskap.

Kjøkken Avtrekk,TG2: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Toalettrom Overflater og konstruksjon,TG2: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Fuktskade ved rørgjennomføring forbrennings toalett.

Grunnmur og fundamenter,TG2: Grunnmuren har

sprekkdannelser.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Vinduer,TG3: Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer i røstvegg mot vest bør byttes. Øvrige vinduer har vedlikeholdsbehov.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TG1U):

Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Andre tomteforhold: Brønnhus er ikke tilstandsvurdert.

Elektrisk: På generelt grunnlag bør det utføres en el.kontroll, da boligen er 38 år.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Sirkelvatnet 77, 8519 NARVIK

Gnr. 28, bnr. 94, ideell andel 1/1  
i Narvik kommune.

### Selger

Jan Åge Riseth og Randi Inger Johanne Nymo

### Forsikring

Forsikringsselskap: IF

Polisenummer forsikring: 7430002

### Energiklasse

E

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 22 276 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Forslag til ny arealdel til kommuneplanen er sendt på høring og offentlig ettersyn med høringsfrist 26.04.2026.

Planforslaget kan ses her: <https://>

[www.narvik.kommune.no/kunngjoringer/](https://www.narvik.kommune.no/kunngjoringer/)

horing-og-offentlig-ettersyn-kommuneplanens-arealdel-2026-2040-for-narvik-kommune.i0632.aspx

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

## Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1806/28/94:

29.01.2008 - Dokumentnr: 84374 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1806 Gnr:28 Bnr:1

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1806 Gnr:28 Bnr:2

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1806 Gnr:28 Bnr:3

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1806 Gnr:28 Bnr:13

29.01.2008 - Dokumentnr: 84374 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1805 Gnr:28 Bnr:1 Fnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 485240 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1805 Gnr:28 Bnr:94

24.09.2009 - Dokumentnr: 711614 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:1806 Gnr:28 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:1806 Gnr:28 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:1806 Gnr:28 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:1806 Gnr:28 Bnr:13

Rettighet hefter i: Knr:1806 Gnr:28 Bnr:106

Rettighet hefter i: Knr:1806 Gnr:28 Bnr:107

Rettighet hefter i: Knr:1806 Gnr:28 Bnr:108

Rettighet hefter i: Knr:1806 Gnr:28 Bnr:109

Rettighet hefter i: Knr:1806 Gnr:28 Bnr:112

Gjelder denne registerenheten med flere

## Vei, vann og avløp

Vei: Privat vei frem til hyttefeltet/ved eiendommen.

Vann: Privat vannforsyning fra felles brønn. Sommeren

2025 ble det anlagt ny brønn og tilførsel til felles vannstasjon. Det er ikke tatt vannprøver av dette. Det betales en årlig kostnad på kr 2000,- til vannlaget. Det er ikke innlagt vann i hytten, men til felles vannstasjon som ligger cirka 50 meter fra hytten. Det er etablert varmekabel på vanntilførsel slik at vannet kan brukes hele året.

Avløp: Privat avløpsløsning for gråvann til infiltrasjonsgrøft. Denne har selger selv oppgradert og skiftet ut dreneringsmasser. Det foreligger ingen kommunal godkjenning av avløpet. Avløp fra urinal går til en oppsamlingstank under hytten.

## Diverse

Selger opplyser om området:

Sirkelvannet er et etablert og trivelig hytteområde med et godt samhold mellom hytteeierne. Her finner du en rolig atmosfære, flotte naturopplevelser og et aktivt friluftsliv året rundt. Området er kjent for sitt inkluderende miljø, der både små og store deltar i felles aktiviteter. Et av årets høydepunkter er det tradisjonsrike påskeskirenet på påskeaften, hvor hyttefolket samles til lek og moro, og alle deltakere får diplom.

På vestsiden av Sirkelvannet ligger store og lett tilgjengelige friluftsområder med moltemyrer, fiskevann og gode turmuligheter. Her kan man gå både rundt og over Sirkelvannet, og området byr på fine stier for fotturer om sommeren og flotte forhold for ski om vinteren. Isfiske er populært i vinterhalvåret, bruk av kano gjør det enkelt å utforske vannet og fiske i sommermånedene. Blåbær finnes rikelig i lyngen rundt hytten.

Et populært turmål i området er 100-årsbua, en liten turhytte som ligger ved Sirkelvatnet og ble gitt i gave til Narvik av Statskog i forbindelse med byens 100-årsjubileum i 2006. Bua ligger ca. 2,3 km fra parkering, og stien dit er merket og lett å følge. Den passer godt som turmål for både store og små, også på dager med litt vær.

Fra området kan man også gå til Haugfjell, et attraktivt turmål med flere fiskevann underveis. Terrenget rundt Sirkelvannet gir gode muligheter for både korte og lengre turer, og passer for hele familien.

Sirkelvannet ligger svært sentralt til i regionen, med ca. 30 minutter til Narvik og kun 15 minutter til Riksgränsen, som byr på alpinanlegg, restauranter og aktiviteter året rundt.

Adkomsten er enkel og praktisk:

Sommer: Man kan kjøre helt frem til hytten.

Vinter: Parkering ved hovedparkeringen ved E10. Derfra er det ca. 10 minutters gange inn til hytten, enten til fots, på ski eller med truger. Den korte avstanden gjør hytten lett tilgjengelig også i vinterhalvåret.

Sirkelvannet er et område som kombinerer nærhet til natur, gode friluftsmuligheter og et hyggelig hyttefelleskap - et sted hvor både familier og friluftinteresserte trives gjennom alle årstider.

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.

## Kontraksgrunnlag

### 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

selges 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.

## 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.

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

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmeidler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må meidler 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 meidler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må meidler 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 meidler 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 eiendomsmeidler.

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 uopfordret 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.

## 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 deknings salg 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](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 65 000,00  
 Grunnpakke kr 5 500,00  
 Markedspakke kr 18 750,00  
 Oppgjørshonorar 12 900,00  
 Tilretteleggingshonorar kr 7 990,00  
 Visning kr 2 500,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 3 545,00.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 116 185,00  
 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

Ingve Hilstad

Daglig leder | Faglig leder | Eiendomsmegler MNEF |

Partner

ingve.hilstad@emera.no

Tlf: 913 33 768

alarmtjenester

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

## Ansvarlig megler

Ingve Hilstad

Daglig leder | Faglig leder | Eiendomsmegler MNEF |

Partner

ingve.hilstad@emera.no

Tlf: 913 33 768

## Meglerforetaket

Narvik Eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 937249020

Kongensgate 44,

Tlf: 913 33 768

## Salgsoppgavedato

21.05.2026

## 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

SIRKELVATNET 77

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Narvik	
Oppdragsnr.	
06260007	
Selger 1 navn	
Jan Åge Riseth	
Gateadresse	
Sirkelvatnet 77	
Poststed	Postnr
NARVIK	8519
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Jan Åge Riseth og Randi Nymo	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	22
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	7430002

## 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: JÅR

1

Document reference: 06260007

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg har selv installert forbrenningstoalett og urinal

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg har selv oppgradert infiltrasjonsanlegg for gråvann og skiftet ut dreneringsmasse (som var for finkornig og gikk tett). Jeg brukte arbeidsbeskrivelse basert på pensumlitteratur i avløpsfag ved daværende Høgskolen i Narvik. Varmekabel på avløpsrør ble skiftet av elektriker.

Arbeid utført av

Husker ikke firma

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Beskrivelse

Det finnes en synlig sprekk i grunnmur ved siden av inngangstrapp. Dette har ingen betydning da grunnmuren står direkte på fjell.

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, kun av faglært

Beskrivelse

Nyinstallasjon av varmekabel på gråvannsutløp

Arbeid utført av

Husker ikke

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

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, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

Initialer selger: JÅR

2

Document reference: 06260007

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Fritidsboligen har ikke innlagt vann, men er medlem av Sirkelen Vannlag som har felles brønn (grunnvann) med tilknyttet vannpost (ca. 50 m fra hytta). Det er mulighet til å få innlagt sommervann.

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
Jan Åge Riseth	49591940ac3bf04b467b8 daf18957eb03482ce87	16.04.2026 18:18:18 UTC	Signer authenticated by One time code


Document reference: 06260007

- 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



 Fritidsbolig

 Sirkelvatnet 77, 8519 NARVIK

 NARVIK kommune

# gnr. 28, bnr. 94

## Markedsverdi

**1 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m<sup>2</sup> BRA-i: 54 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 21414-1234

Eiendomsverdi ref nr: RG7543

Foretak: Byggcon Troms AS

Takstingeniør: Jon Stavenes



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

# Byggcon Troms AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 18 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.

Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

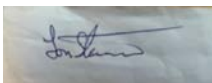
Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: [www.byggcon.no](http://www.byggcon.no)

Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post [@byggcon.no](mailto:@byggcon.no)

Byggcon er et registrert varemerke ®

## Rapportansvarlig



Jon Stavenes

Uavhengig Takstingeniør

[jon@byggcon.no](mailto:jon@byggcon.no)

909 97 313



# 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 fuktstøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Saltdalshytte med 2 soverom.

Eiendom beliggende ved Sirkelvatnet på Nygårdsfjellet i Narvik kommune i område med spredt fritidsbebyggelse.

Beskrevne bolig oppført ca 1987 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 39 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstillers dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

FOR ANMERKNINGER/ NØDVENDIGE UTBEDRINGER  
BESKREVET I RAPPORTEN ANMERKES FØLGENDE SPESIELLE  
FORHOLD:

TG3:

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

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

### Fritidsbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel.

Renner og nedløp i plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har lakkert hovedytterdør og enkel malt tredør til krypkjeller.

Veranda er utført i impregnerte trekonstruksjoner.

Spaltegulv av impregnert terrassebord.

Utvendig trapp i strekkmetall.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Tørr og luftig krypkjeller.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppoppvaskkum.

Fliser over benkeplate.

Det er kjøleskap og komfyr.

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Hytta har toalettrom med dusj, forbrennings toalett og urinal toalett.

Stellerom/bad:

Rommet har innredning med nedfelt servant og speilskap på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytta har avløp av plast til infiltrasjonsanlegg.

Varmekabel er montert på avløp.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Naturlig drenering til terreng.

Bygningen har betonggrunnmur og fundamenter av betong.

Lett skrånende terreng. Naturtomt.

## Beskrivelse av eiendommen

Det er felles vannpost va 50m fra hytta.

Dette tilhører Sirkelen vannlag og det er etablert brønnhus, vannpost og vinterisolert vannledning.

Brønnhus er ikke tilstandsvurdert.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	54 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	54 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 000 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 200 000

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

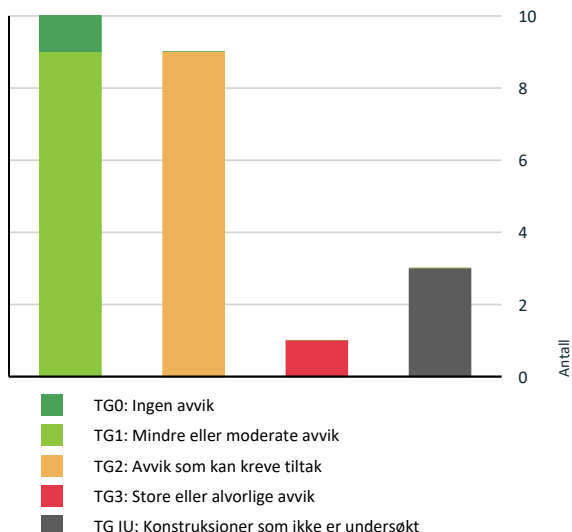
[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

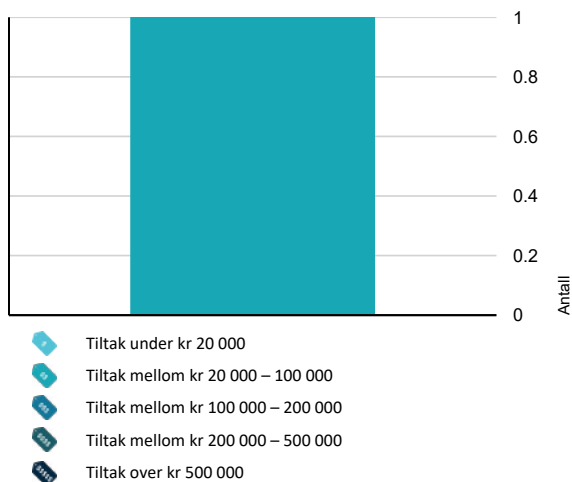
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

### Byggeår

1987

### Kommentar

Eier

### Anvendelse

Fritidsbolig

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2026    Modernisering    Div maling av gulv.

## UTVENDIG

### IG2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

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



### IG2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og nedløp i plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade har liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- 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.

## 1 TG 10 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Taket er utført med lukket sperrekonstruksjon som ikke er tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, da eventuelle fukt- eller råteskader kan utvikle seg skjult over tid.

Det ble ikke registrert symptomer på skader i tilgjengelige tilstøtende bygningsdeler på befaringstidspunktet. Skjulte forhold kan likevel ikke utelukkes. Eventuelle skader kan medføre omfattende og kostnadskrevenende utbedringer.

## 1 TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer i røstvegg mot vest bør byttes.

Øvrige vinduer har vedlikeholdsbehov.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## 1.01 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har lakkert hovedytterdør og enkel malt tredør til krypkjeller.



## 1.02 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda er utført i impregnerte trekonstruksjoner.

Spaltegulv av impregnert terrassebord.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



## 1.03 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp i strekkmetall.

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### 1 TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

#### Vurdering av avvik:

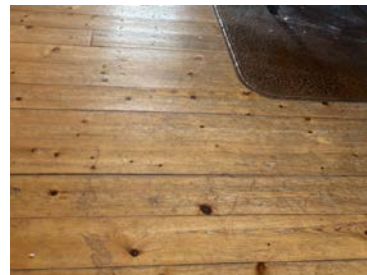
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe blåmann på gulv enkelte steder og riper i overflater.

Fuktmerker rundt veggventiler.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.

Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

# Tilstandsrapport



## 📍 TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

### Konsekvens/tiltak

- Tettingen rundt pipa må undersøkes.



## 📍 TG 1 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Tørr og luftig krypkjeller.



## 📍 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt opppusskum.

Fliser over benkeplate.

Det er kjøleskap og komfyr.

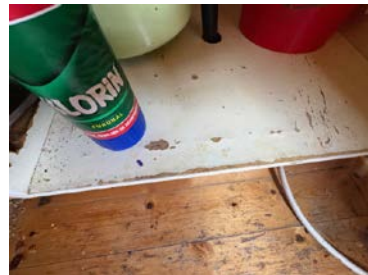
##### Vurdering av avvik:

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

Skader på benkeplate og fuktskader i underskap.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Avtrekk

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimateet.

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETROM

#### Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom:

Hytta har toalettrom med dusj, forbrennings toalett og urinal toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Fuktskade ved rørgjennomføring forbrennings toalett.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:

Skaden må kontrolleres nærmere og utbedres for å unngå videre skadeutvikling.



### ETASJE > STELLEROM/BAD

#### Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Stellerom/bad:

Rommet har innredning med nedfelt servant og speilskap på vegg.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Hytta har avløp av plast til infiltrasjonsanlegg.

Varmekabel er montert på avløp.



### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Det er sikringskap med automatsikringer.

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)?

# Tilstandsrapport

Nei

## Spørsmål til eier

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

**I hovedsak som fra byggeår**

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Samsvarserklæring må innhentes for alle arbeider utført på det elektriske anlegget om mulig.**

## Siste el arbeider er ut

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## 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?

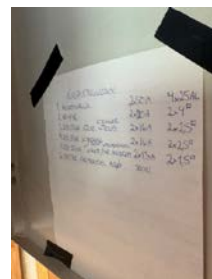
Ja

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 På generelt grunnlag bør det utføres en el.kontroll, da boligen er 38 år.**

## Generell kommentar

Det bemerkes at det kun er utført en enkel visuell inspeksjon av anlegget.



# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Naturlig drenering til terreng.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og fundamenter av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Lett skrånende terreng. Naturtomt.

### TG IU Andre tomteforhold

#### Beskrivelse

Det er felles vannpost va 50m fra hytta.

Dette tilhører Sirkelen vannlag og det er etablert brønnhus, vannpost og vinterisolert vannledning.

Brønnhus er ikke tilstandsvurdert.

# Tilstandsrapport



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

54 m<sup>2</sup>/54 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Gang, Stue/kjøkken, 2 Toalettrom, 2 Soverom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 000 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

1 000 000

## Konklusjon markedsverdi

1 000 000

## Markedsvurdering

Saltdalshytte med 2 soverom.

Eiendom beliggende ved Sirkelvatnet på Nygårdstjelle i Narvik kommune i område med spredt fritidsbebyggelse.

Beskrivne eiendom betraktes markedsmessig som kurant å omsette i dagens marked.

Markedsverdi gir et uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for boligen/eiendommen i dagens marked, beskaffenhet, beliggenhet og reguleringsmessige forhold tatt i betraktning.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Sirkelvatnet 33 ,8519 NARVIK 60 m <sup>2</sup> 1988 1 sov	07-11-2022	950 000	920 000		920 000	15 333
2 Sirkelvatnet 92 ,8519 NARVIK 59 m <sup>2</sup> 1991 3 sov	18-08-2019	750 000	700 000		700 000	11 864
3 Sirkelvatnet 1 ,8519 NARVIK 58 m <sup>2</sup> 1978 3 sov	26-05-2020	600 000	500 000		500 000	8 621

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Vannavgift brønnhus	Kr.	2 000
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	2 400
Vedlikehold	Kr.	5 400
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>10 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 460 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 100 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 100 000</b>

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	80 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>80 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 200 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

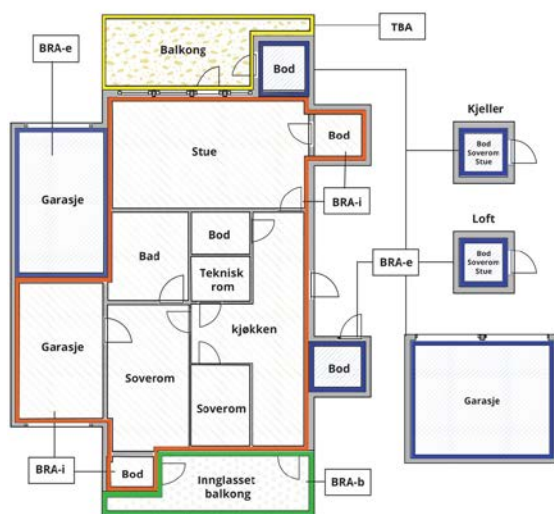
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	54			54	15
<b>SUM</b>	<b>54</b>				<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>54</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue/kjøkken, toalettrom, stellerom/bad, soverom, soverom 2		

## Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer. Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

TBA- For utvendige balkong og terrasser som ikke er innglasset, er det målt areal avgrenset til rekkverk/gjerde så lang det lar seg avgrense.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Fritidsbolig</b>	54	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Jon Stavenes	Takstingeniør
	Jan Åge Riseth	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	28	94		0	1015.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sirkelvatnet 77

### Hjemmelshaver

Riseth Jan Åge, Nymo Randi Inger Johanne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende ved Sirkelvatnet på Nygårdsfjellet i Narvik kommune i område med spredt fritidsbebyggelse.

Utsikt mot Haugfjell og Sirkelvatnet.

Gode muligheter for jakt og fiske i umiddelbar nærhet.

Eiendommen ligger ca.10 km fra Riksgrensen mot Sverige med alpinanlegg, butikk og hoteller.

### Adkomstvei

Privat felles frem til hytta på sommerstid.

På vinterstid kan det parkeres på utkjøring ved E-10 og videre på ski i ca 5 minutt.

### Tilknytning vann

Hytta har ikke innlagt vann.

Eiendommen har vannforsyning fra privat felles grunnboret brønn.

### Tilknytning avløp

Hytta har avløp for gråvann.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Naturtomt.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring IF skadeforsikring	7430002	Fullverdi		
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Dokumenter fra eier	20.03.2026		Gjennomgått	15	Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	
2	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

## PERSONVERN

# VEDTEKTER FOR SIRKELEN VANNLAG

Organisasjonsnummer: 921 725 175

Stiftet 22.08.2009. Vedtektene endret: 08.09.2017, 26.08.2025

## **1. Navn og organisasjonsform:**

Sirkelen Vannlag er et andelslag der medlemmene har en andel hver. Retten til vann krever medlemskap i vannlaget. Denne retten bortfaller ved utmelding i vannlaget.

## **2. Formål:**

Vannlaget har som formål å drifte drikkevannsanlegget ved hyttefeltet langs gamle Bjørnfjellvei for å forsyne medlemmene med godt og sikkert drikkevann.

## **3. Anlegg**

- a. Anlegget består av brønn med brønnhus, vannpost og vinterisolert vannledning mellom disse.
- b. Vannledninger til hyttene, både helårsvann og sommervann, er private. Tilknytning og økonomi avtales med vannlaget i det enkelte tilfelle.
- c. Den enkelte hytte er ansvarlig for egen vannledning utenfor brønn/vannpost.
- d. Oppstår det skade på fellesanlegget som kan knyttes til privat vannledning vil eier hefte for kostnader.

## **4. Medlemskap**

- a. Medlemmene er hytter i vannlagets nedslagsfelt som betaler årlig vannavgift. Hver medlemshytte har en andel. Andelene følger hytta.
- b. Medlemmene plikter å bidra til å holde anleggene vedlike, delta på dugnad, betale medlemsavgift og bidra ved investeringer.
- c. Vannlaget har 8 medlemmer pr. 26.08.2025.
- d. Andre hytter i nærområdet kan kjøpe seg inn i vannlaget. Prisen på en andel må da beregnes ut fra en verdissettingskalkyle av anleggene.

## **5. Styringsorganer**

### **a. Årsmøte**

Årsmøte er vannlagets høyeste myndighet og skal avholdes hvert år innen mai/ juni måned. Årsmøtet innkalles med en måneds varsel. Årsmøtet er vedtaksfør med det antall stemmeberettigede som møter, og hver medlemshytte har en stemme.

Årsmøte skal

- behandle årsmelding
- behandle revidert regnskap
- behandle budsjett

- velge styre
- velge revisor

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret eller minst halvparten av medlemmene krever det.

#### **b. Styret**

Styret har ansvaret for den daglige driften av vannlaget. Styret skal bestå av 3 medlemmer, leder, nestleder/sekretær og kasserer. Styrets medlemmer velges på årsmøtet med funksjonstid på 2 år. Det bør tilstrebes at ikke alle er på valg samme år slik at det blir en viss overlapping i styret.

#### **c. Medlemsmøte**

Det kan avholdes medlemsmøte ved behov. Styret innkaller.

### **6. Økonomi**

Vannlaget skal ha egen bankkonto. Denne disponeres av leder og kasserer. Kasserer skal føre regnskap. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på årsmøtet

Medlemmene betaler årlig medlemsavgift. Ved investeringsbehov kan styret anmode medlemmene om ekstra innbetalinger.

### **7. Utmelding**

Innbetalte avgifter og beløp vil ikke bli tilbakebetalt dersom en hytteeier melder seg ut av vannlaget. Dersom årlig avgift ikke betales, regnes dette som utmelding.

En tidligere medlemshytte kan bli medlem i vannlaget på nytt mot at årsavgift og andre fellesutgifter for den perioden hytten var utmeldt, blir innbetalt.

### **8. Vedtektsendring**

Endring av vedtektene kan gjøres på ordinært årsmøte eller ekstraordinært årsmøte og krever 2/3 flertall.

### **9. Oppløsning**

Vannlaget kan oppløses ved årsmøtevedtak. Dette krever kvalifisert flertall (2/3 av stemmene).

### **10. Tinglysning**

Sirkelen Vannlag har inngått tinglyst avtale med Sameiet Sirkelvanns felleseie om etablering av brønn og vannpost.

Tinglysningnr xxxxxx

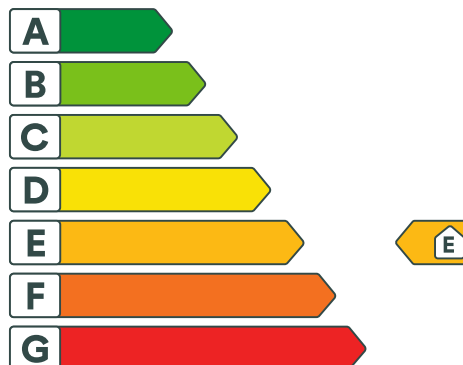
Tinglysningsprosess pågår.

JAR 20.3.2026

Side 2 av 2



Adresse <b>Sirkelvatnet 77, 8519 NARVIK</b>	
Dato for energimerking <b>17.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-282971</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>11008593</b>
Gårdsnummer <b>28</b>	Bruksnummer <b>94</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1987</b>	Bygningstype <b>Fritidsbolig</b>
Bruksareal <b>55,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>55,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**299,03 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**405,02 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**22 276 kWh**



## Sirkelvatnet 77, 8519 NARVIK



### Detaljering

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



## Sirkelvatnet 77, 8519 NARVIK



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### **Tiltak 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 11: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **Tiltak 13: 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 14: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



### 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>



# Narvik kommune

**Adresse:** Postboks 64, Kongens Gate 45, 8501 Narvik

**Telefon:** 76912000

Utskriftsdato: 16.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Narvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	1806	<b>Gårdsnr.</b>	28	<b>Bruksnr.</b>	94	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Sirkelvatnet 77, 8519 NARVIK								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	1 594,98 kr
Feiing	350,00 kr
<b>Sum</b>	<b>1 944,98 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
EIENDOMSSKATT FRITIDSBOLIG	0%	490800 Promille	3.25	1/1	0 %	1 595,00 kr	531,66 kr
Tilsyn fritidsbolig	0%	1 Enhet	350.00	1/1	0 %	350,00 kr	175,00 kr
<b>Sum</b>						<b>1 945,00 kr</b>	<b>706,66 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

#### FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Utskriftsdato: 16.04.2026

## Eiendomsinformasjon

Kommune: 1806 NARVIK  
Matrikkelnummer: 1806-28/94/0/0  
Adresse: Sirkelvatnet 77, H0101  
8519 NARVIK  
Siste tilsyn: Aldri

## Informasjon om fyringsanlegg

### Røykløp 2134735582

Konstruksjon Element  
Siste feiing -

---

#### Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
-	Ukjent	Ukjent

---

**Postadresse**  
Ofoten Brann og  
Redning IKS  
Rombaksveien 49  
8517

**Hovedkontor**  
Rombaksveien 49

**Kontakt**  
Forebyggende@ofoten-brann.n  
o  
76913570

Side 1 av 2



---

## Aktivitetsinformasjon

Ingen opplysninger om tilsyn registrert

-----

### Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

### Forbehold

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Tilsynet som er utført er et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som tilstandsrapport. Ofoten Brann og Redning IKS kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

---

**Postadresse**  
Ofoten Brann og  
Redning IKS  
Rombaksveien 49  
8517

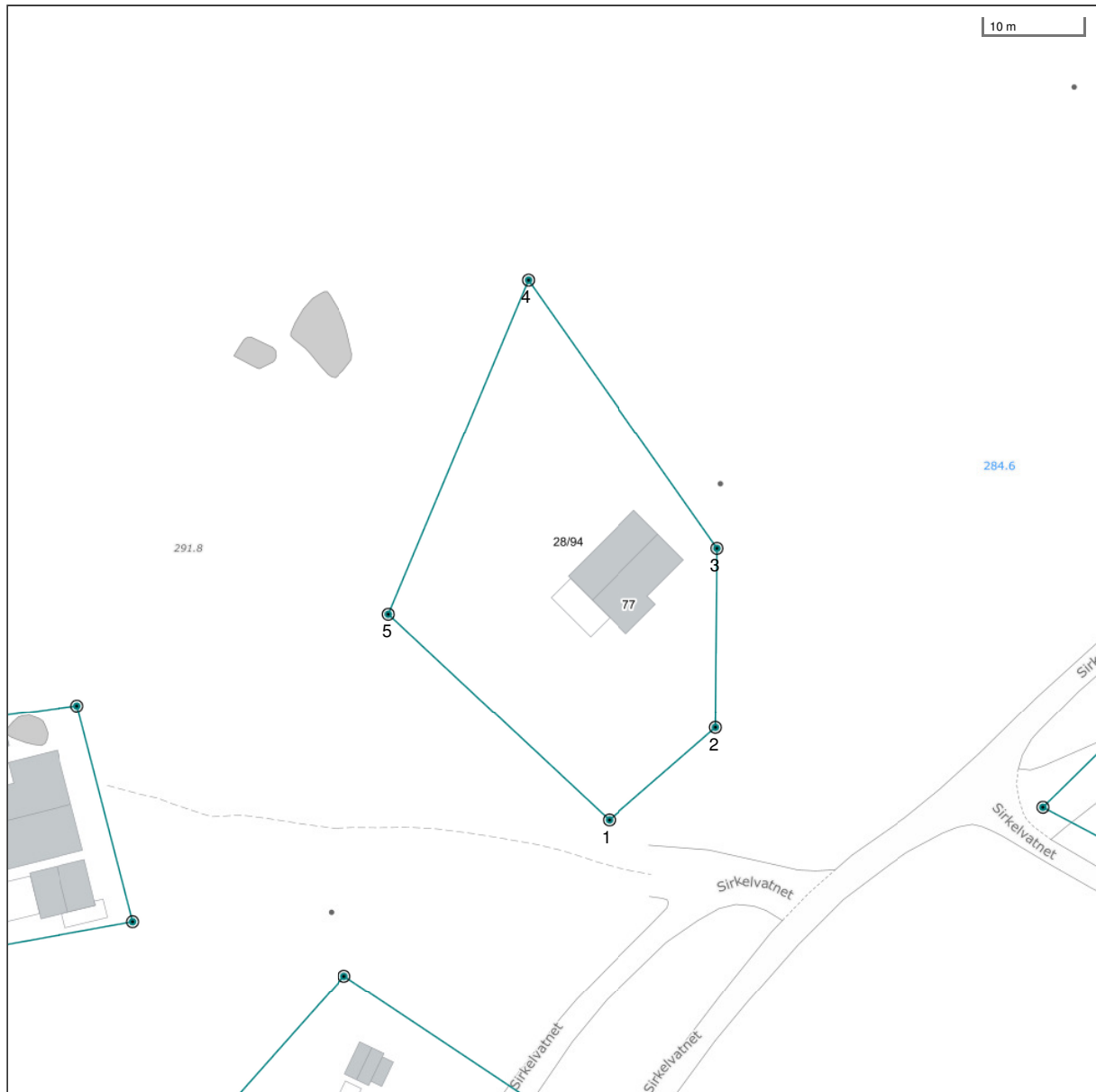
**Hovedkontor**  
Rombaksveien 49

**Kontakt**  
Forebyggende@ofoten-brann.n  
o  
76913570

Side 2 av 2



# Eiendomskart for eiendom 1806 - 28/94//




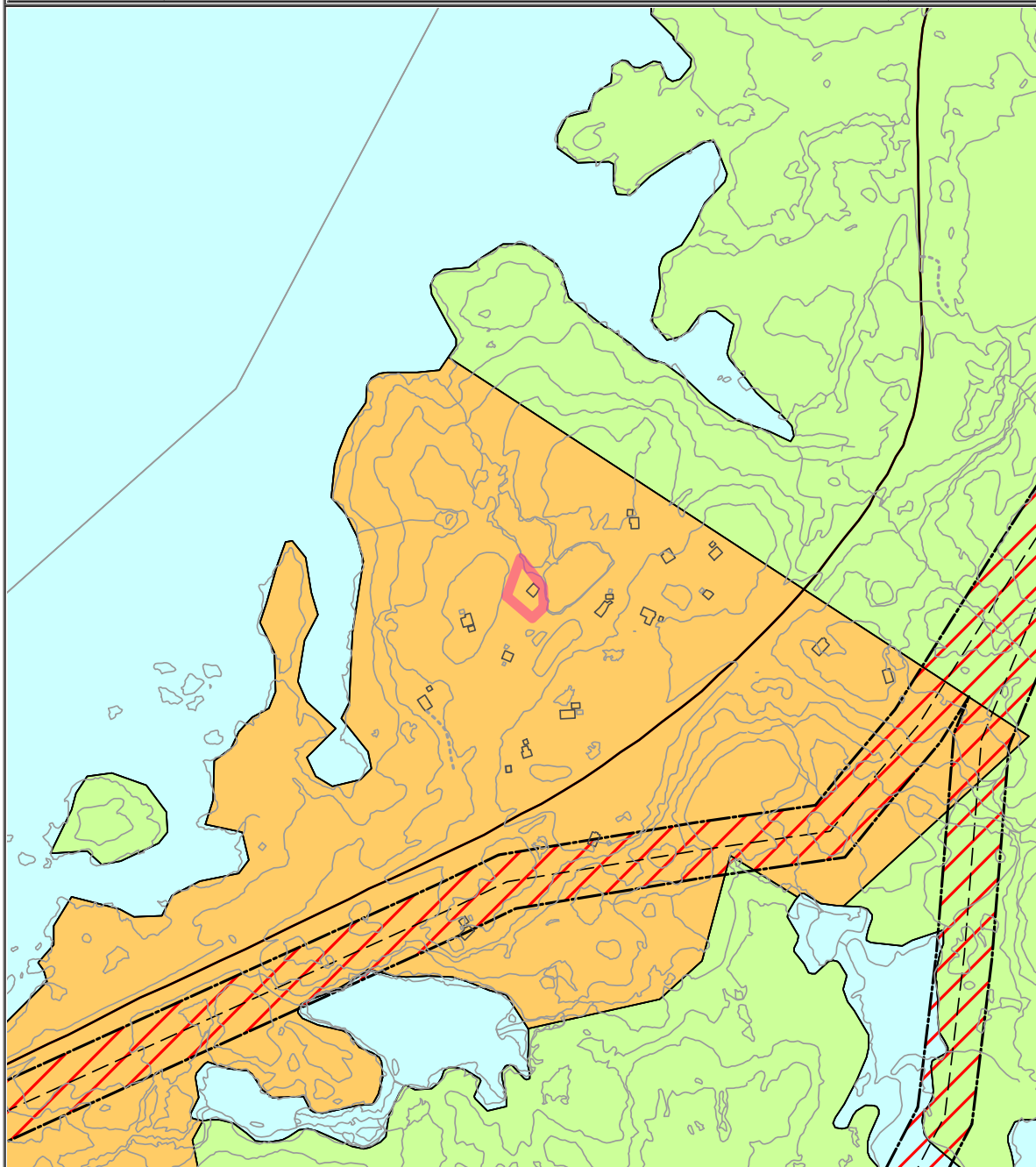
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr omtvistet</li> <li>- - - - - Hjelpelinje vegkant</li> <li>- · - · - Hjelpelinje fiktiv</li> <li>· · · · · Hjelpelinje punktfaste</li> <li>- - - - - Hjelpelinje vannkant</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>————— Eiendomsgr lite nøyaktig &gt;=500</li> <li>————— Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;200&lt;=500</li> <li>————— Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;30&lt;=200</li> <li>————— Eiendomsgr middels nøyaktig &gt;10&lt;=30</li> <li>————— Eiendomsgr nøyaktig &lt;= 10</li> <li>————— Eiendomsgr uvis nøyaktighet</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Grensepunkt lite nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt middels nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt nøyaktig</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grensepunkt - offentlig godkjent</li> <li>⊙ Grensepunkt - bolt</li> <li>⊗ Grensepunkt - kors</li> <li>⊠ Grensepunkt - rør</li> <li>● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet</li> <li>● Grensepunkt - uten klassifisering</li> </ul> |
|---|--|---|---|

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 015,30 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 33		<b>Nord</b>	7601169,56	<b>Øst</b>	614201,78
<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7601142,67	614207,25	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,28	
2	7601152,43	614217,51	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,16	
3	7601170,43	614216,85	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,01	
4	7601196,45	614196,71	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,90	
5	7601162,34	614184,23	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,32	

	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 28	Bnr: 94	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Sirkelvatnet 77, 8519 NARVIK					
Hj.haver/Fester:						
<b>NARVIK KOMMUNE</b>	Dato: 17/4-2026	Sign:			Målestokk 1:5000	










Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

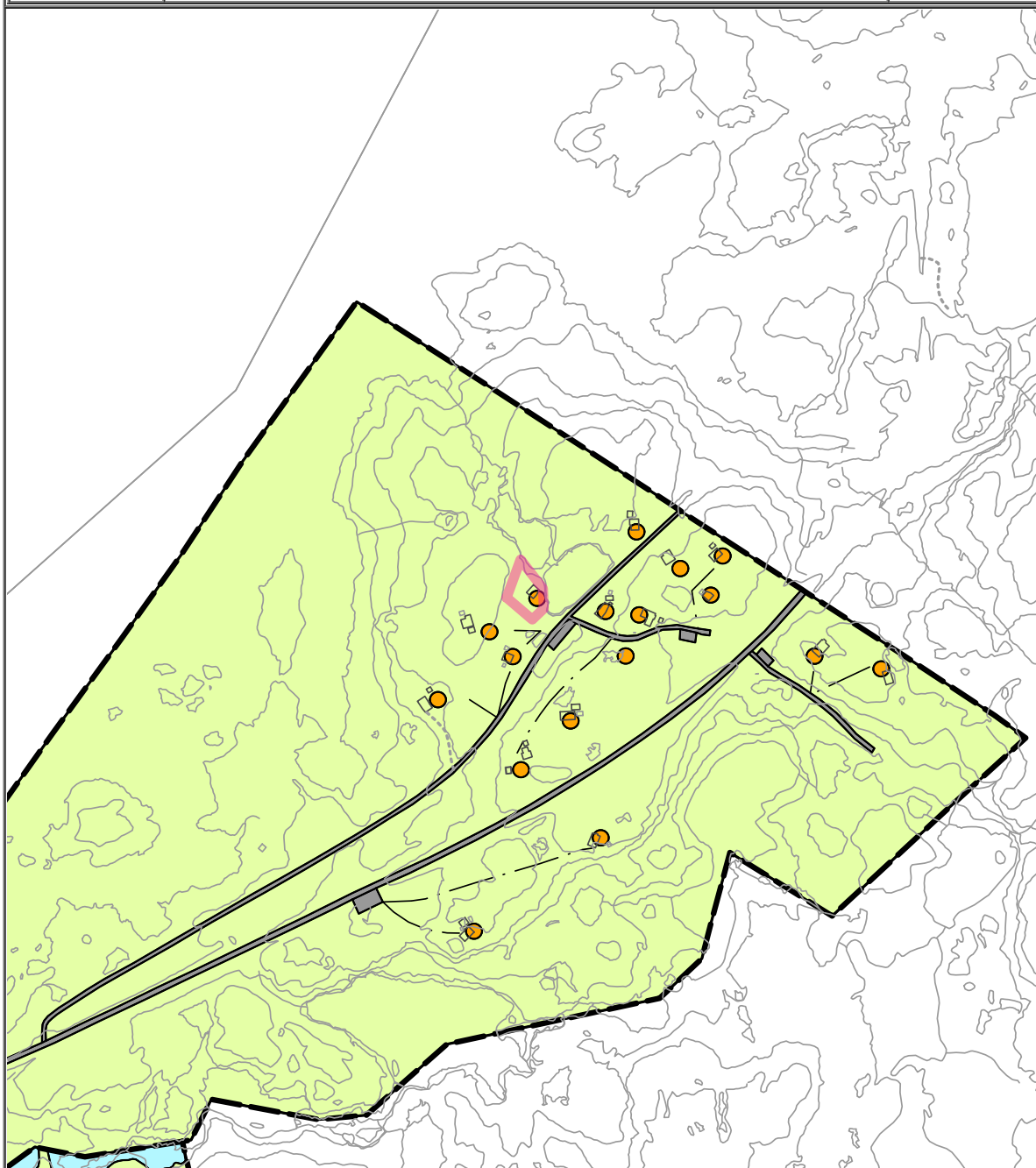


# NARVIK KOMMUNE

## Tegnforklaring

-  Traktorveg midtlinje
-  Kraftledning - Nåværende
-  Fjernveg - På bakken - Nåværende
-  Fjernveg - På bakken - Fremtidig
-  Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
-  Fritidsbebyggelse - Nåværende
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende








	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 28	Bnr: 94	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Sirkelvatnet 77, 8519 NARVIK					
Hj.haver/Fester:						
<b>NARVIK KOMMUNE</b>	Dato: 17/4-2026	Sign:			Målestokk 1:5000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



# NARVIK KOMMUNE

Tegnforklaring	
 Traktorveg midtlinje	 Regulert senterlinje
 Fritidsbebyggelse	 Landbruksområde
 Kjøreveg	 Parkeringsplass
 Friområde i sjø og vassdrag	



FYLKESMANNEN I NORDLAND

8000 BODØ - TELEFON (081) \*23 500

0\_4\_04

18/3 - 86

50%

ju. 734/86

Narvik kommune  
Bygningsrådet  
8500 NARVIK

DERES REF.

VÅR REF. (BES OPPGITT VED SVAR)

DATO

SV/AKÅ/289/86/716

12. mars 1986

NARVIK KOMMUNE - DISPOSISJONSPLAN FOR SIRKELVANN FELLESEIE  
GNR. 28, BNR. 1, 2, 3 OG 13 - GODKJENNING.  
KOMMUNENS EKSPEDISJON AV 3. FEBRUAR 1986.

I medhold av vedtekt til § 82 i bygningsloven for Narvik kommune, stadfestet av Miljøverndepartementet 28. mars 1983, godkjenner jeg, etter tilråding fra Narvik bygningsråd i møte 24. oktober 1985, sak 689/85, disposisjonsplan for Sirkelvann felleseie, gnr. 28, bnr. 1, 2, 3 og 13.

Disposisjonsplanens avgrensning framgår av kart i målestokk 1:5.000, datert 24. oktober 1985.

Godkjennelsen er påtegnet kartet.

Godkjennelsen omfatter ikke utslippstillatelse etter forurensningsloven av 13. mars 1981.

Dette vedtak kan påklages til Miljøverndepartementet etter reglene i vedlagte skjema "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".

J.nr. 1322/87  
Ark. 512  
BS/PS/WO

Narvik, 16. juli 1987

S A R U T S K R I F T

av møtebok for Narvik bygningsråd fra møte den 15. juli 1987  
for så vidt angår

Sak nr. 268/87

KLAUS A. DYBWAD, NARVIK.

HYTTE.

Mottatt søknad fra ovennevnte vedrørende oppføring av hytte på tomt nr. 16, Sirkelvann felleie - Gnr. 28/1-2-3-13 i henhold til byggemelding, tegning og kartoversikt.

Kvittert gjenpart av nabovarsel foreligger.

Merk: Ved befaring er hytten i forhold til utsatt merke flyttet ca. 5 m mot vest. Flyttingen er utført for å gi hytten en bedre beliggenhet i terrenget.

Bygningssjefens innstilling:

Bygningsrådet godkjenner byggemelding og tegning og gir tillatelse til oppføring av hytte på tomt nr. 16 - Gnr. 28/1-2-3-13.


Bygningsrådet godkjenner at tomtens sentrumsmerke flyttes 5 m mot vest og at hytten føres opp i samsvar med dette.

Det forutsettes at plan- og bygningslov samt gjeldende forskrifter overholdes i enhver henseende.

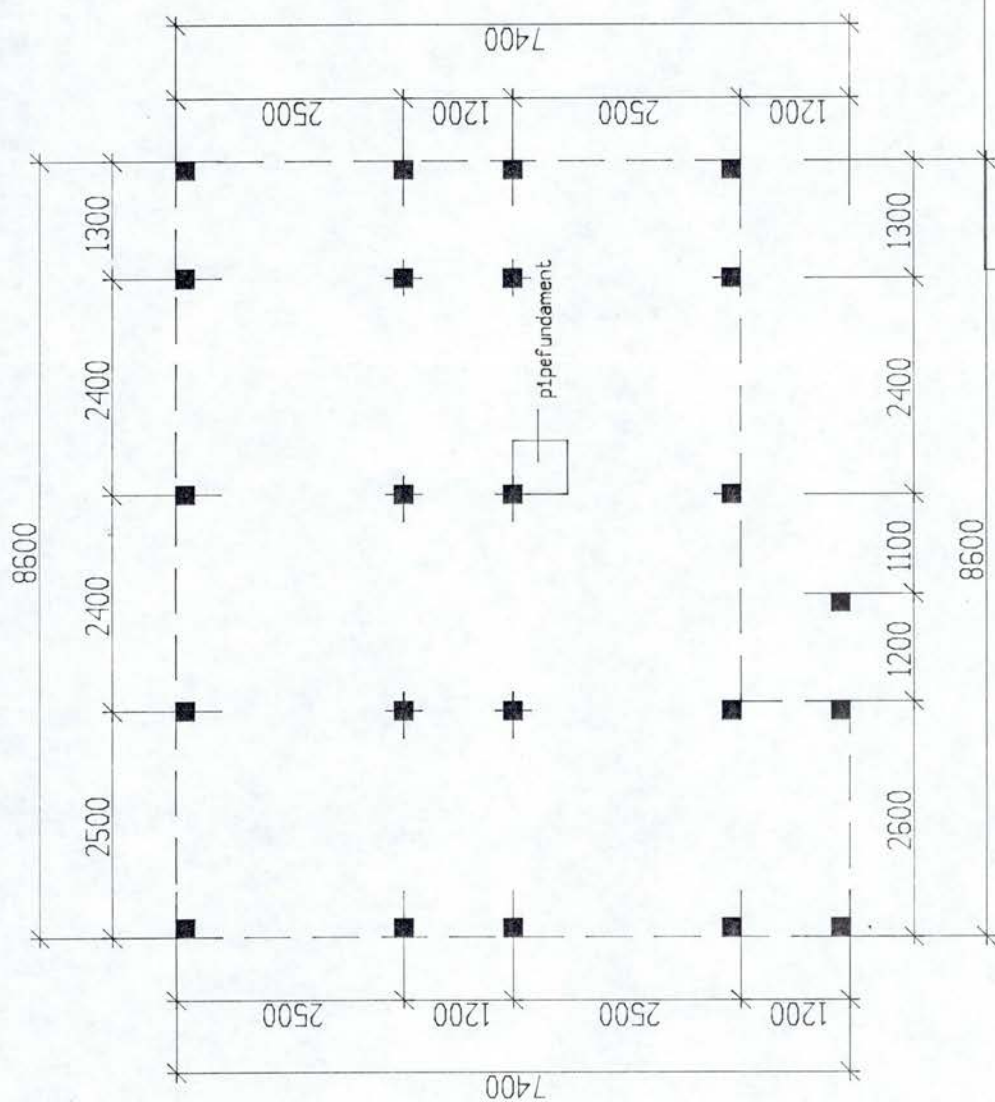
Hytten gis en utvendig naturvennlig farge. Eventuelle duse kontrastfarger og vindskier og kantbord tillates.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling vedtas.

for   
Bjørn Storlien  
bygn.sjef

Sendt:  
Klaus A. Dybwad, Lomveien 46, 8500 NARVIK  
Gjenpart:  
Bygningsinspektøren



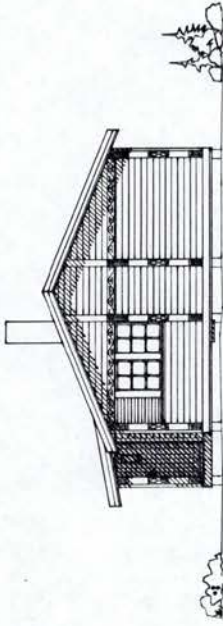
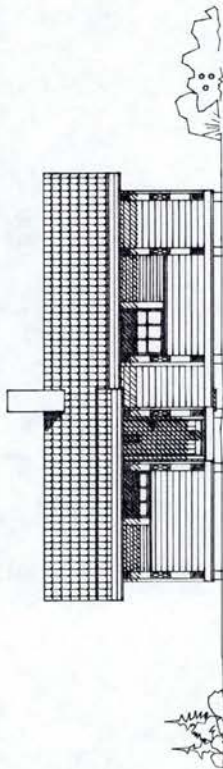
NAIRVIK KOHMAAJE  
 TERNISE/ETAJ  
 MOTTATI 3/6 - 87  
 ARKIV NR 511  
 ju. 1322/87

SALIDAISHYTTA

FUNDAMENTPLAN

TEGN. pö	TEGNINGS NR.
GOOKI.	594
MÄL 1:50	PROSJA.NR.
DATA 19.05.87	

TEKNIKEN PÅ HANDELEN HÄLT. ELLER SÄLVA. LÖPESKES ELLER BEHÖVETTES. VID UTFÖRELSE AV ÅRBEREDNING SOM SAMORDNINGSGIVARE. SÖME. 1987/05/08. L.



Godkjent av Hærvik Bygningsskade

20.7.87 TE

NARVIK KOMMUNE

TEKNISSK. ETAT

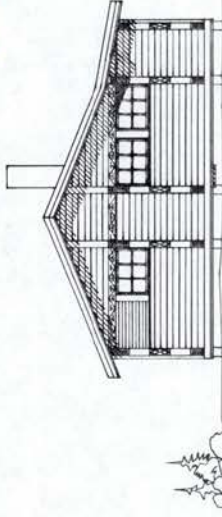
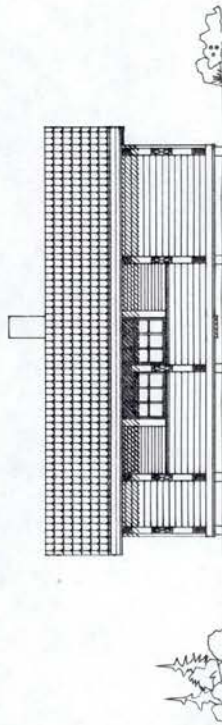
3/6-87

MOTIATI

ARKIV NR

612

pm. 13.22/87

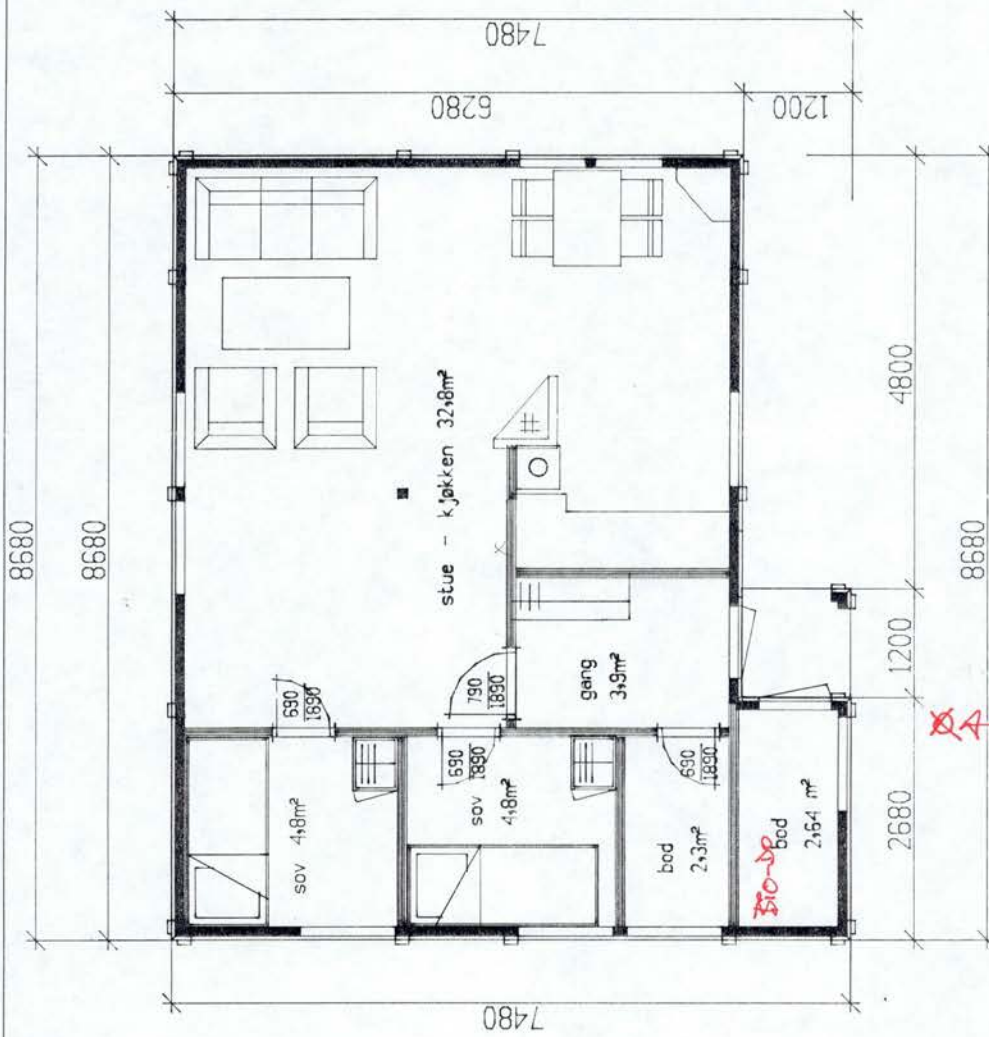


SALTDALSHYTTA

FASADER

TEGN. PÅ	TEGNINGS NR.
60003.	594
MÅL 1:100	PROS. JÅR.
DATO 19.05.87	

TEKNISSK. ETAT, HÆRVIK, NARVIK. SIKKERHETS- OG VEISETRUKKENS AVDELING. SIKKERHETS- OG VEISETRUKKENS AVDELING. SIKKERHETS- OG VEISETRUKKENS AVDELING.



Endringsplan av Narvik Bygghusstiftelse

20.7.87 JK

NARVIK KOMMUNE  
TEKNIK- ETAT  
MOTTATT 3/6-87  
ARKIV NR. 512  
Jm. 1322/87

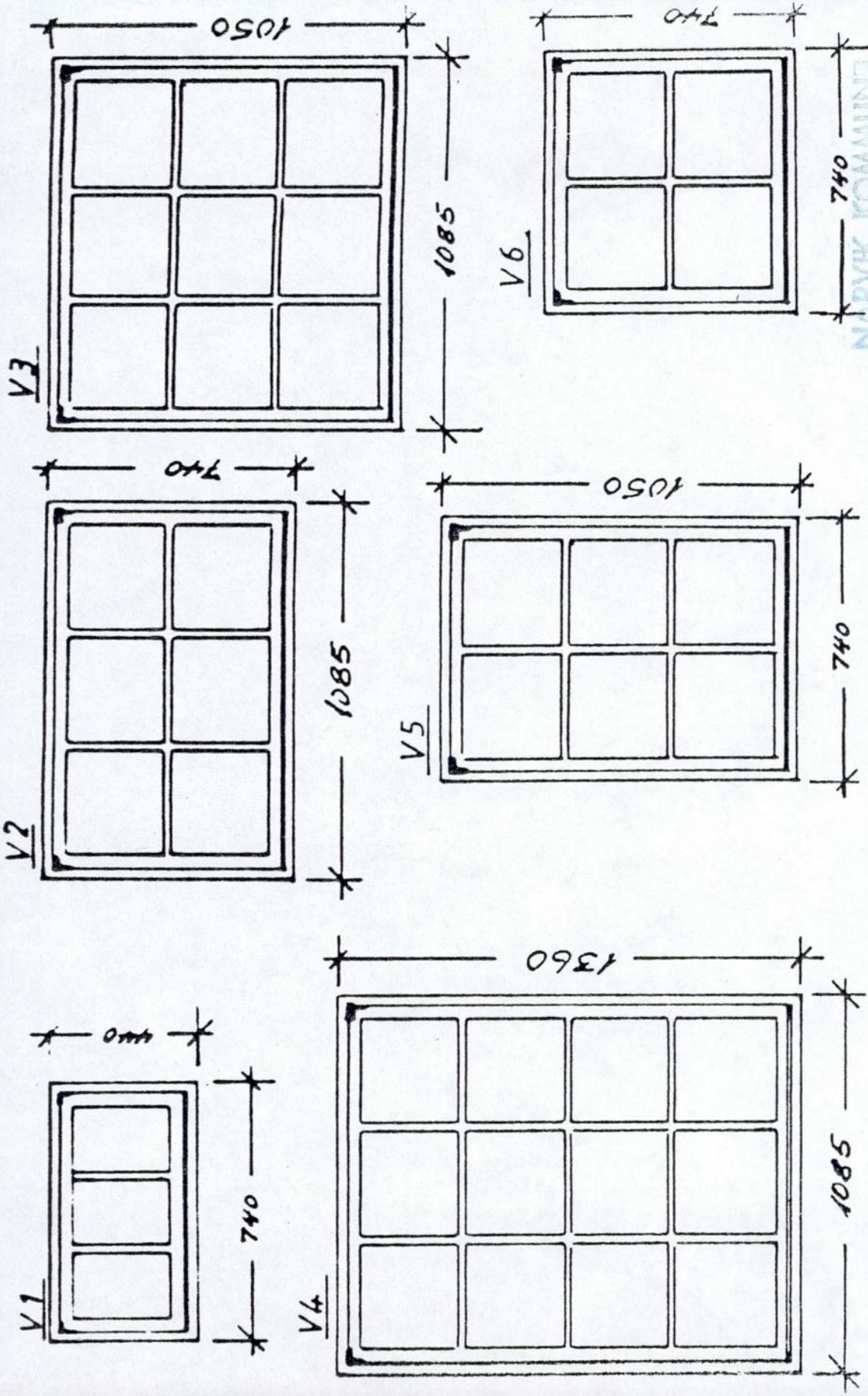
SALTDALSHYTTA

PLAN

UTSATT BENTRUMSRU.

TEGN. no	TEGNINGS NR.
00001.	594
MÅL 1:50	PROSJEKTNR.
DATE 19.05.87	

TEGningen må holdes helt eller delvis skjult eller slettet ved utgivelse av avsnittene som vedlegges 1.



*Koblede vinduer, topphengslet, srosser i ytterste ramme*

NARVIK KOMMUNE

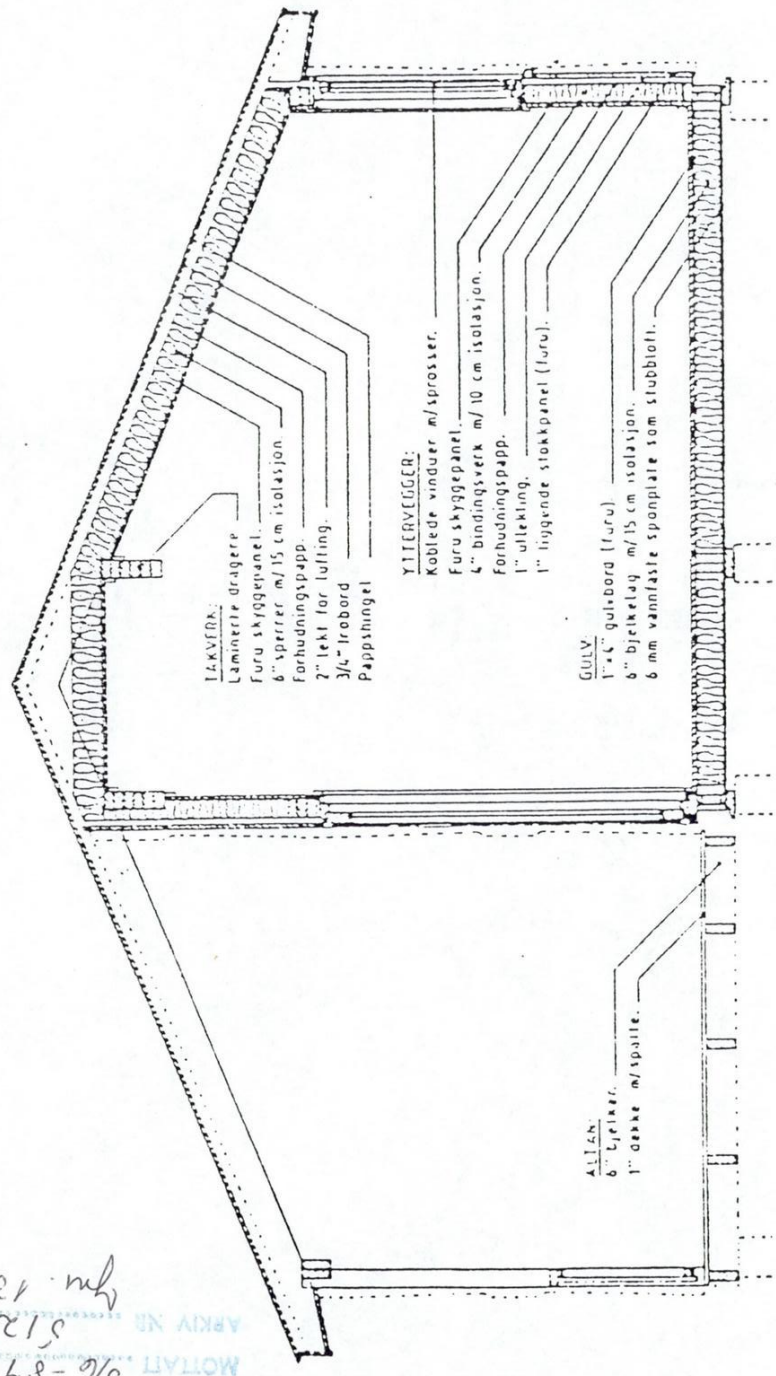
TEKNISK ETAT

MOTTATT 3/6-87

ARKIV NR 5/2

TR 122764

NARVIK KOMMUNE  
 TEKNISK ETAT  
 MOTTATT 3/6-87  
 S12  
 AFRIV NR. 512  
 Sjm. 1322/87

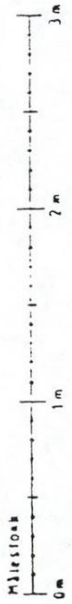


**LAKSVERA:**  
 Laminerte dragere  
 Furu skyggepanel.  
 6" sperrer m/15 cm isolasjon  
 Forhudningspapp  
 2" lekt for lufting.  
 3/4" Irørbord  
 Pappshingel

**YTTERVEGGER:**  
 Koblede vinduer m/sprosser.  
 Furu skyggepanel.  
 4" bindingsverk m/10 cm isolasjon.  
 Forhudningspapp.  
 1" utlektning.  
 1" liggende støkkpanel (furu).

**GULV:**  
 1"x4" gulvbord (furu).  
 6" bjelkelag m/15 cm isolasjon.  
 6 mm vannfaste sponplate som stubbliott.

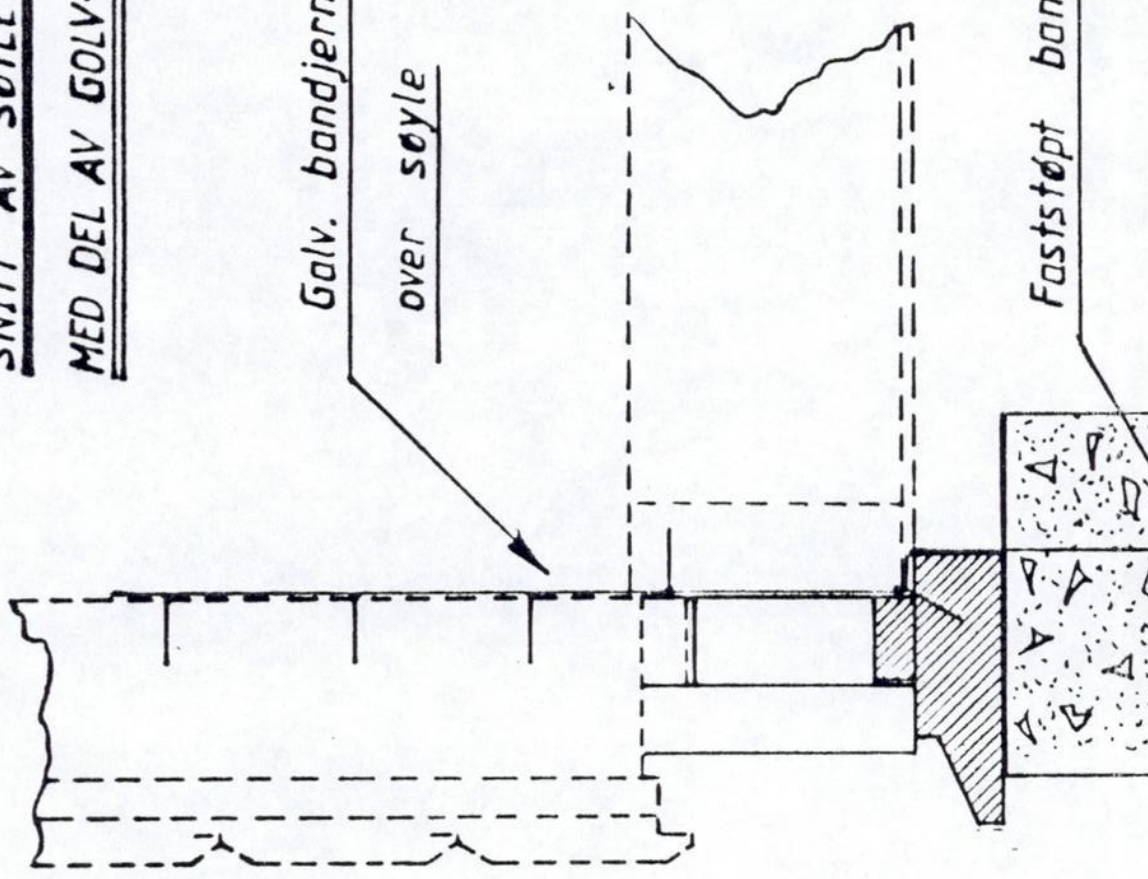
**ALLIEN:**  
 6" Liplaker.  
 1" dekke m/spalle.



SALTDALESHYTTA - SUITT.

SNITT AV SØYLE OG BUNNSVILL  
MED DEL AV GOLV- OG VEGGELEMENT

Galv. bandjern, lengde 40 cm  
over søyle



Faststøpt bandjern for feste av hytte

NARVIK KOMMUNE  
TEKNISKT ETAT  
MOTTATT 3/6-87  
ARKIV NR 512  
Jm. 1322/87

**MÅLEBREV**  uten grensejustering  
 med grensejustering

Kommune 1805 NARVIK Org. Nr. 959469059 Kundenr. 1111
---

J.nr. 2007/148
Målebrevsnummer 2007-176
Evt.midl. forretning, dato, ref nr.

**Målebrev over**

	GNR.	BNR.	Festenr.
Eiendom	28	94	
	Bruksnavn /referanse		
Areal	1016.0 m <sup>2</sup>		

**Delingslovens § 4/2 første ledd**

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det sammen gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering

**I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning**

Dato for forretningen	27.09.2007
Rekvirent	Oddvar Håvardsen m.fl.
Bestyrer	Jørn Kåre Sommerseth
Forretning	Kart- og delingsforretning over hyttetomt fra Sirkelvann felleseie, gnr. 28, bnr. 1,2,3,13 på Nygårdsfjellet. Tomten erstatter tidligere festetomt nr. 16 av gnr. 28, bnr. 1.

**Underskrift**

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Narvik	13.12.2007	<i>Skinner Langnes</i>	<i>Jørn K. Sommerseth</i>

**GAB**

Registreringsstempel
----------------------

**Tinglysing (jf. delingsloven § 4/2)**

Dagbokstempel
<b>TINGLYST</b> DAGBOKNR: <u>84374</u> 29 JAN. 2008 <b>STATENS KARTVERK</b>

**Påtegninger (rettelser o.l.)**

--

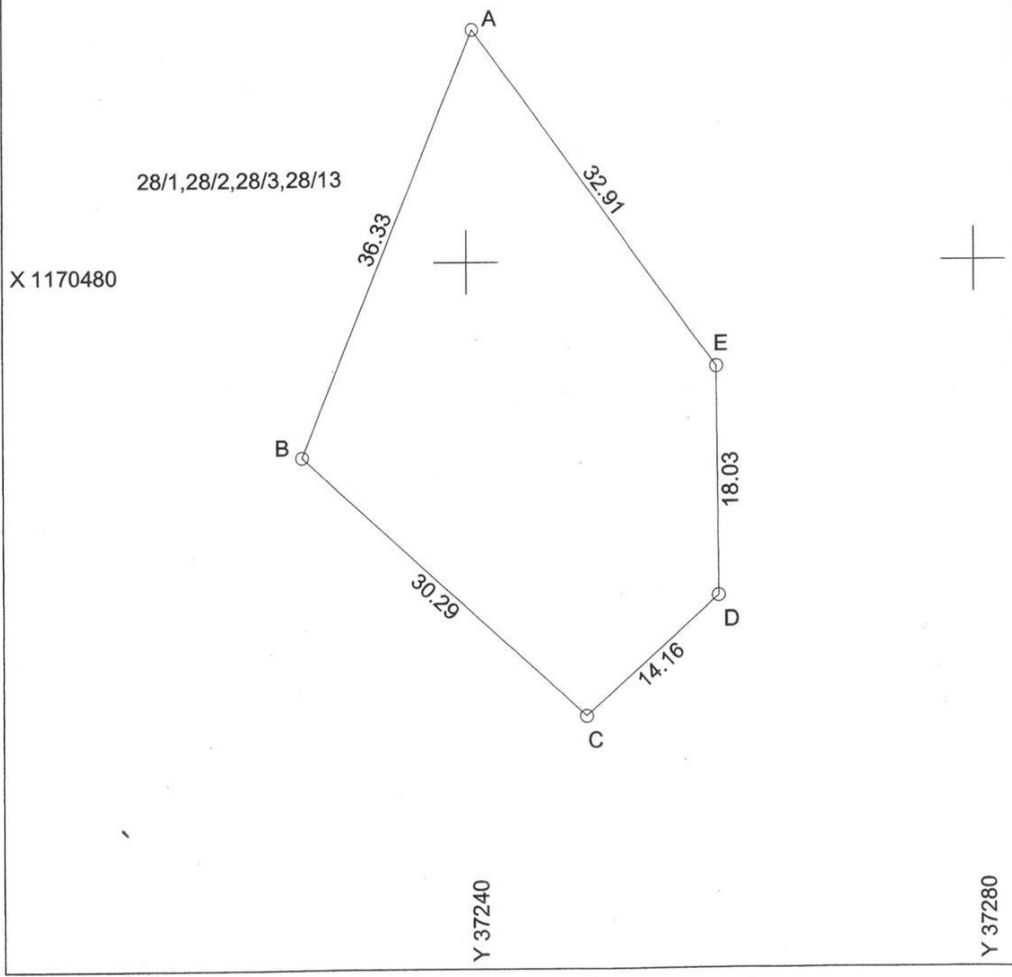
*Ingvild B. Dymnes*  
et

Gnr. 28	Bnr. 94	Festenr
Representasjonspunkt X 1170471 Y 37245 Z 0		
Kartblad ET244-1-15		X Landsnett
Målestokk 1:500	Areal 1016.0 m <sup>2</sup>	

# MÅLEBREVSKART

Jnr 2007/148
Målebrev nr 2007-176

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
A	1170498.34	37240.48	36.33		Off.godkj. grensemerke i fjell
B	1170464.62	37226.95	30.29		Off.godkj. grensemerke i fjell
C	1170444.25	37249.36	14.16		Off.godkj. grensemerke i fjell
D	1170453.69	37259.92	18.03		Off.godkj. grensemerke i fjell
E	1170471.71	37259.81	32.91		Off.godkj. grensemerke i fjell



# Nabolagsprofil

Sirkelvatnet 77

## Offentlig transport

✈ Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	52 min	🚗
🚆 Bjørnfjell stasjon Linje F8	16 min	🚗
🚆 Riksgränsen station Linje F8	17 min	🚗
🚆 Bjerkvik Totalt 7 ulike linjer	18 min	🚗
🚆 Narvik bussterminal Totalt 12 ulike linjer	20 min	🚗

## Avstand til byer

Narvik	23 min	🚗
Harstad	1 t 31 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Skogvatnet E10	8 min	🚗
🚗 Kople Universitetssykehuset i Narvik ...	18 min	🚗

## Vintersport

Langrenn

Alpin

- Narvikfjellet
- Kjøretid: 21 min
- Skitrek i anlegget: 6



## Aktiviteter

Narvik kino	19 min	🚗
Narvik Svømmehall	20 min	🚗
Bjerkvik Svømmehall	19 min	🚗

## Sport

🏀 Seines skole kunstgressflate Ballspill	11 min	🚗
🏀 Seines skole ballbinge Ballspill	13 min	🚗
🏓 InterPadel Narvik	19 min	🚗
🏓 Feel24 Narvik	19 min	🚗

## Dagligvare

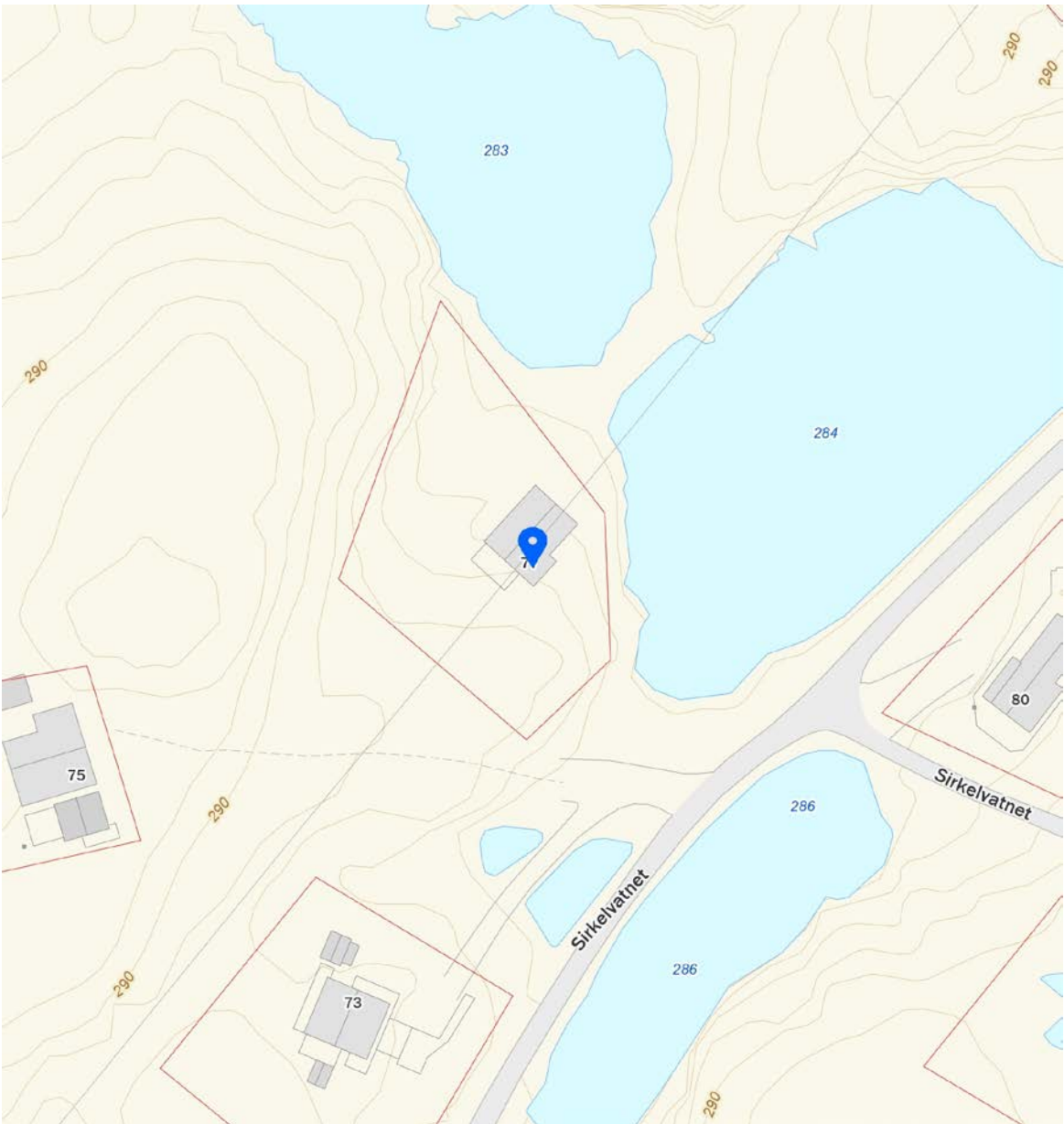
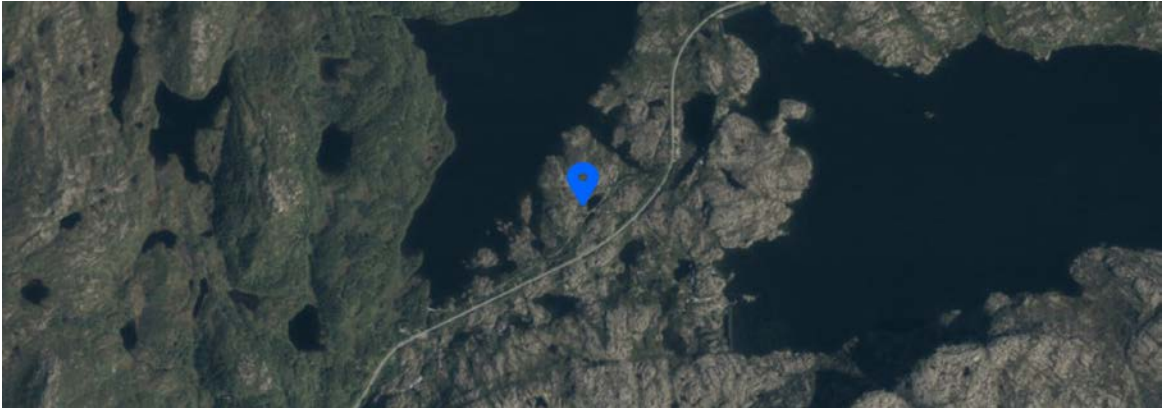
Rema 1000 Rombaksveien PostNord	17 min	🚗
Kiwi Taraldsvik	18 min	🚗

## Varer/Tjenester

📦 Narvik Storsenter	19 min	🚗
📦 Vitusapotek Svanen - Narvik	20 min	🚗



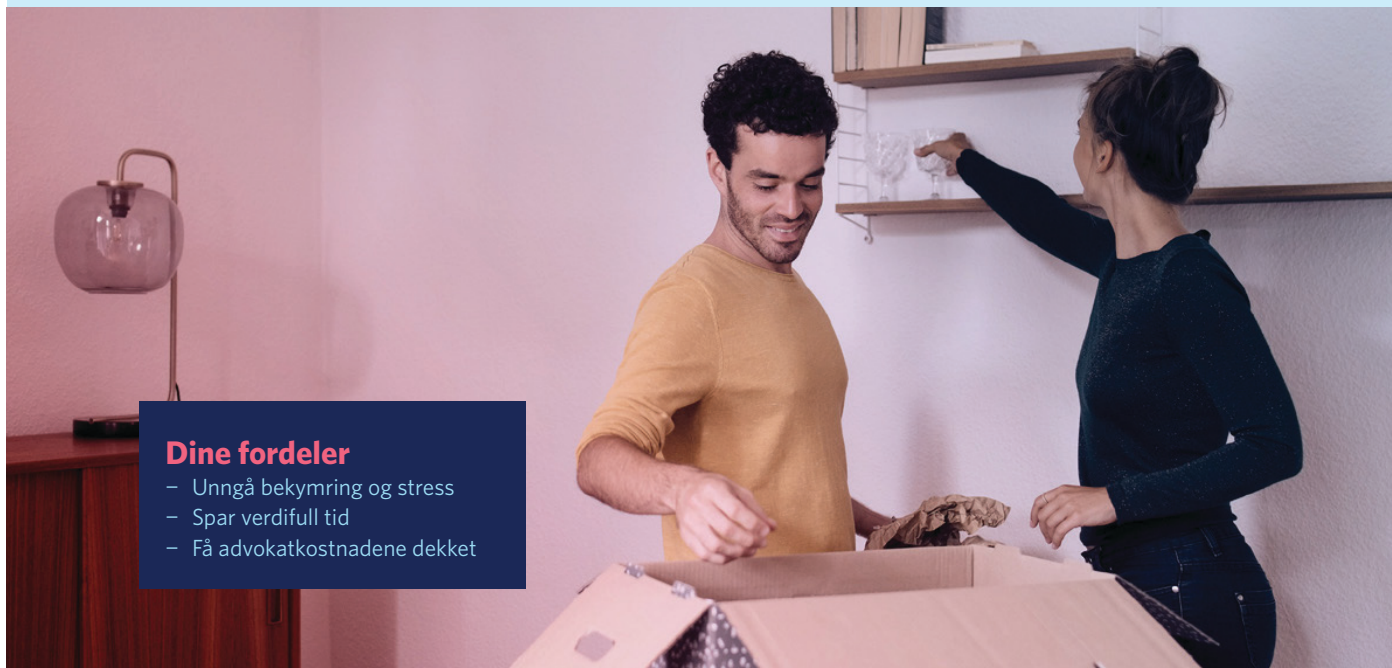
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

# 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



Ingve Hilstad  
ingve.hilstad@emera.no  
913 33 768

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



## 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 eigeendom (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)



**Ingve Hilstad**

Daglig leder | Faglig leder | Eiendomsmegler MNEF

[ingve.hilstad@emera.no](mailto:ingve.hilstad@emera.no)

+47 913 33 768

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# 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