

LØKSEBOTN

Mjøsundveien 91



Velkommen til  
din nye bolig





Enebolig beliggende i naturskjønne omgivelser - Nærliggende fine turområder



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 700 000,-

ANTALL SOVEROM

4

OMKOSTNING KJØPER

37 490,-

ETASJE

2

TOTALPRIS

737 490,-

BYGGEÅR

1930

BRA-I/BRA TOTAL

131/131 kvm

ENERGIKLASSE

F

BOLIGTYPE

Enebolig

TOMTEAREAL

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

EIEFORM

Eiet

# Din megler



## Thea Langsether Borch

Eiendomsmegler | Partner

[thea.borch@emera.no](mailto:thea.borch@emera.no)

+47 958 08 257

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

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



# Innholdsrik enebolig med fin beliggenhet

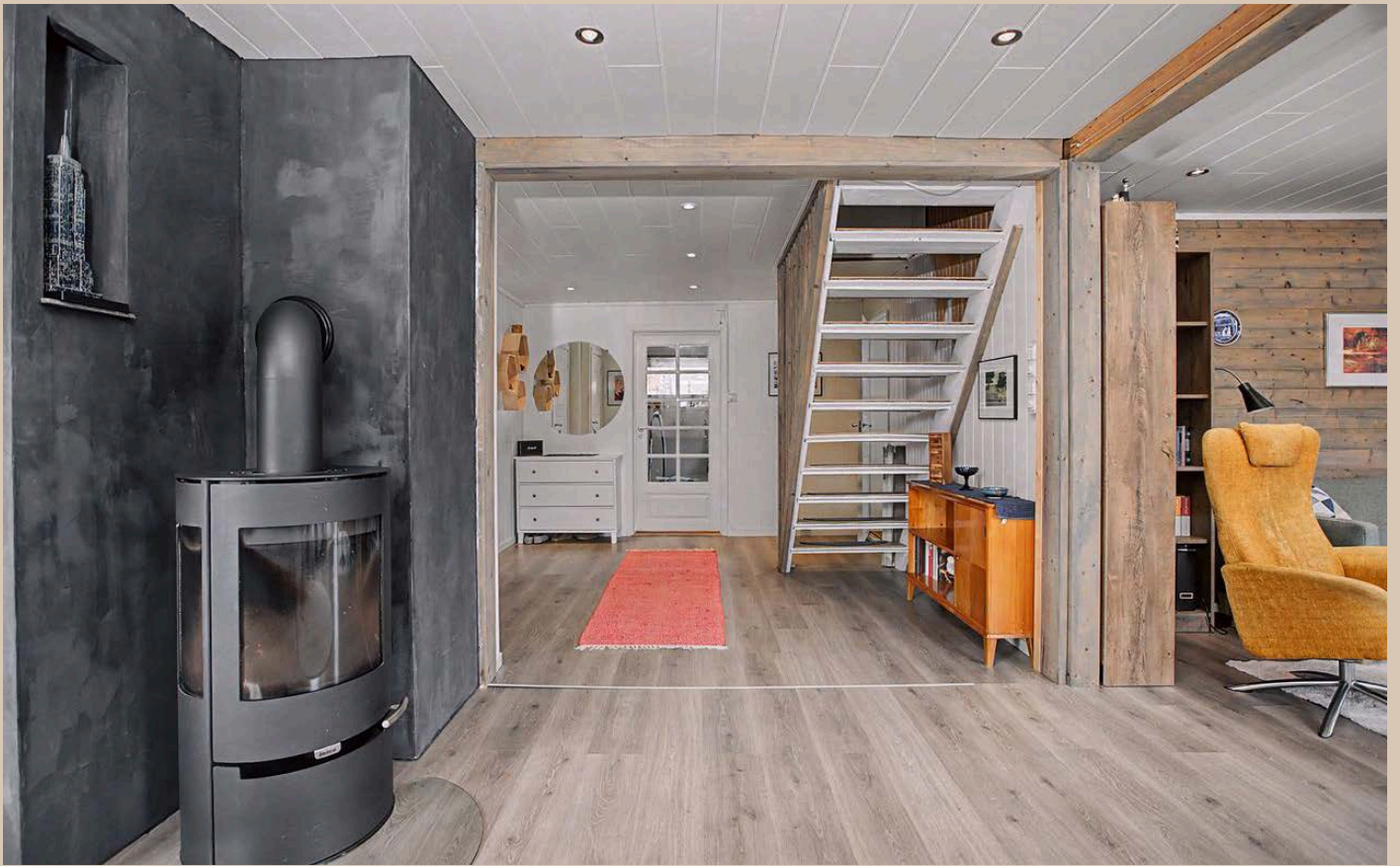
Velkommen til Mjøsundveien 91

Innholdsrik enebolig over 2 plan og kjeller. Boligen ligger fint til i naturskjønne omgivelser og byr på 4 soverom pluss ett disponibelt rom, pent og delikat bad, fin kjøkkenløsning og pen stuedel. Romslig hage i lett skrående terreng hvor det er god plass til lek for store og små.

Eiendommen ligger ca. 10 minutter i kjøretid fra Sjøvegan hvor man finner diverse butikker, apotek, barnehage og skoler i alle alderstrinn og forskjellige idretts- og fritidstilbud for både barn og voksne.











Mjøsendveien 9, Innendørs, WM-11.jpg



Mjøsendveien 9, Innendørs, WM-10.jpg



Mjø Sundveien 9, Innendørs, WM-5.jpg



Mjø Sundveien 9, Innendørs, WM-6.jpg



4qBCt53w.jpeg





Mjø Sundveien 9, Innendørs, WM-4.jpg



Mjø Sundveien 9, Innendørs, WM-3.jpg



h2gMydJA.jpeg



Mjøsendveien 9, Innendørs, WM-15.jpg



Mjø Sundveien 9, Innendørs, WM-14.jpg



Mjø Sundveien 9, Innendørs, WM-13.jpg



Mjø Sundveien 9, Innendørs, WM-12.jpg



4qBCt53w.jpeg





IVeYaaVA.jpeg

# Plantegning





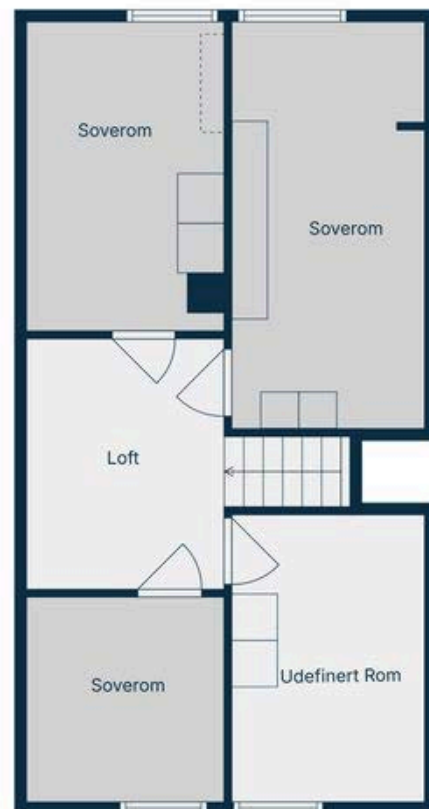
Må beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



Må beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



1. Etasje



2. Etasje



Må Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

MJØSUNDVEIEN 91

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 700 000

## Omkostning kjøper

700 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

17 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

18 590 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

37 490 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

718 590 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

737 490 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 737 490

## Verditakst

Kr 700 000

## Kommunale avgifter

Kr 10 620 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer:

Septiktømming, eiendomsskatt og renovasjon. Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer kvartalsvis ihht. Salangen kommune.

## Andre kostnader:

Vannavgift: Kr 1 000

Vannavgift år: 2025

Vannavgift faktureres fra Løksebotn Vannverk.

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 348 315 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 1 393 261 (2024)

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

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser i sprett bebyggelse i Løksebotn ca. 11 km. fra Sjøvegan mot Mjøsundet og Andørja. Direkte avkjørsel fra fylkesvei og gruslagt oppkjørsel m/ 1 nabo ca. 50 m. Pen utsikt mot Slettakråa og Fjelltoppen Vetten og mot Lifjellet.

## Barnehage/Skole

Skolekrets: Salangen

## Parkering

Utvendig parkering på eiendommen.

## Adkomst

Med utgangspunkt i Sjøvegan, følg fylkesveg 84 nord-vest mot Salangverket og videre nordover til du kommer til skiltet kryss. Da tar du inn mot venstre mot Løksebotn inn Mjøsundveien. Nr. 91 vil du få etter kort tid på din høyre side.

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: 602.1 m<sup>2</sup>  
Målebrev foreligger, datert 22.08.1995.

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Lett skrånende terreng.

Tomta er delvis inngjerdet, opparbeidet m/ plen, bjørkeetrær, rognetre.

Flaggstang på eiendommen.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

### Ferdigattest/brukstillatelse:

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

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

Det finnes bygningstegninger med datering mars 1959. Dagens bruk samsvarer ikke med tegningene. Dette gjelder ett av soverommene oppe som på tegningene er udefinert. Udefinerte rom regnes som tilleggsdel og må bruksendres til hoveddel for at de skal bli godkjente. Dette i følge Plan- og bygningsloven.

Annet som avviker fra byggegodkjente tegninger er soverom nede som pr. i dag er innredet som hobbyrom, spiserom og kjøkken har "byttet plass", dusjrom er bad og deler av dagens bad har arealer fra tidligere stuedel. Disse endringene krever ikke bruksendring og er ikke søknadspliktige tiltak.

Boligens entré er også større enn hva som fremkommer

på bygningstegningene. Entréen er tilbygd i ettertid. Alle tilbygg oppført før 1. mai 2021 var på oppføringstidspunktet søknadsplitige tiltak. Det eksisterer godkjenning for søknad om tiltak for tilbygg datert 02.06.1977. Denne tillegg vedlagt i salgsoppgaven.

## Innhold

1. etasje: Vindfang, hall/trapperom, stue, kjøkken, trapperom til kjeller, soverom (brukes i dag som hobbyrom) og bad.

Loft: Gang, soverom 2, soverom 3, soverom 4 og udefinert rom (brukes i dag som soverom)

Se punktet ferdigattest/brukstillatelse for nærmere beskrivelse av godkjente rom.

## Areal

BRA - i: 131 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 131 m<sup>2</sup>

TBA: 40 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 86 m<sup>2</sup> Vindfang, hall/trapperom, stue, kjøkken, trapperom til kjeller, soverom og bad.

2. etasje

BRA-i: 45 m<sup>2</sup> Gang, soverom 2, soverom 3, soverom 4 og udefinert rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 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.

## Ikke målbare arealer

Kjeller 49 m<sup>2</sup>

## Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Noe oppgraderinger foretatt 2020. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Entré:

Boligens entré er romslig og her er det god plass å ta av seg yttertøy for store og små. Skyvedørsgarderobe med speil.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Overflater vegger og tak: Veggene har baderomsplater.

Taket har huntonittpanel med innfelt led-spot fra 2020.

Overflater gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt fall i dusj mot sluk er målt til 10.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av

membranen ved dørterskelen er 0.

Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sanitærutstyr og innredning: Rommet har heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Servantskap, lys og speil. Høyskap.

Ventilasjon: Elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i stue mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter montert 2020. Brukt innredning. Benkeplaten er av laminat.

Takhøyde overskap. Stål oppvaskbenk med 2 kummer og 1 greps batteri. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vannledninger 2:

Innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør).

Avløpsrør:

Avløpsrør av plast fra 1978-2020.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon fra 1930-1958 -1978.

Varmtvannsbereder:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Fra 2005.

Elektrisk anlegg:

Kontroll av el.anlegg bør foretas.

Hvitevarer: Eventuelle integrerte hvitevarer medfølger.

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.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Per Andreas Opshaug

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til derfor å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av en teknisk sakkyndig.

I forbindelse med tilstandsrapporten har det blitt fylt ut et egenerklærings skjema til takstmann på vegne av boet.

Vi anbefaler interessenter om å sette seg inn i dokumentet som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Nedenfor følger et utdrag av dokumentet:

Pkt. 1.2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom?

- Ja, både av faglært og egeninnsats. Kleppe bygg og Perk - Innleid av Gerard Kleppe m/rette kvalifikasjoner.

Pkt. 1.3: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

- Ja.

Pkt. 1.4: Har det blitt utført elektriske arbeider som for

eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- Ja, det er gjort endringer med det foreligger ikke samsvarserklæring.

Pkt. 1.5: Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

- Ja, har fått bilder av dette.

Pkt. 2.1: Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

- Ja, avløp gått tett.

Pkt. 2.2: Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- Ja, både av faglært og egeninnsats.

Pkt. 3.1: Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- Ja.

Pkt. 4.1: Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp?

- Ja, utdatert.

Pkt. 5: Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

- Ja.

Pkt. 6: Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- Ja, i kjeller.

Pkt. 7.1: Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

- Ja, på noen vinduer.

Pkt. 7.2: Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- Ja, kun av faglært. Kleppe Bygg og Perk.

Pkt. 8.1: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

- Ja, ny varmepumpe. Utbedret kjøkkenventilator.

Pkt. 13: Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

- Ja, vann i kjeller.

Pkt. 17: Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

- Ja, utvidet inngang øvre side.

Pkt. 20: Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

- Ja, loft og kjeller.

Pkt. 24: Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort. Kleppe Bygg og Perk.

Pkt. 25: Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- Ja, både av faglært og egeninnsats. Vet ikke navn.

Pkt. 30: Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

- Ja, leir- og sandjord.

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

Moderniseringer og påkostninger: 1978: Tilbygg med

vindfang og utvidet soverom 1 etasje  
1958: Tilbygg stue og 2 soverom på loft (tiltenkt garasje  
en gang i tiden)

Nytt røykrør / renovert pipe 2021.

Peisovn i stue 2021.

Vannpumpe 2020 plassert i kjeller.

Laminatparkett i kjøkken-stue 2020.

Bad utvidet og renovert 2020.

Brukt kjøkkeninnredning fra 1998 montert i 2020.

## Bebyggelsen

Enebolig

### 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:

#### UTVENDIG

Taktekking:

Av stå/aluminiumsplater. Tak besiktiget fra bakkenivå.

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

Takrenner/beslag:

Plast takrenner og nedløp. Takstige. Pipebeslag / pipehatt.

Yttervegger:

Veggene har tømmer og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår 1930-1958-1978. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Utvendig panel fra 1978.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Ytterdører:

Bygningen har fabrikk malt hovedytterdør med glassfelt m/ sprosser.

Bygningen har malt verandadør i tre med vindusfelt

Bygningen har malt verandadør i tre med glassfelt fra soverom 1

etasje.

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Veranda/terrasse:

Dør fra stue ut til veranda / terrasse 6m2

Terrasse mot fylkesvei ca. 8m2

Dør fra soverom 1 etasje ut til veranda og trapp ned på

mark 2 m2

#### Utvendig trapp:

Tretrapp/repos ved inngangspart.

2 utfellbare brannstiger.

#### Utvendig overbygg:

Konstruksjonen er nedsnødd.

Utvendig overbygd nedgang/trapp av betong ned til kjeller.

Utvendig luke av tre og åpent tak tekket med plater av metall.

Utvendig sluk mangler. Store sprekker i mur. Stor fuktighet i konstruksjonen.

Sprekker i betongtrapp.

#### Fuktsikring og drenering:

Dreneringen er fra 1930-1958-1978

#### Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur fra 1930-1958-1978

### INNVENDIG

#### Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat og linoliumsbelegg, malt tregulv.

Veggene har panel, asiatpanel, ferdigmalt huntonittplater, malt.

Himling med ferdigmalt huntonittpanel, himlingsplater og opplistet malte flater. Overflater fra 1978-2020.

Kjelleretasje med lav takhøyde under 1,9 m.

#### Etasjeskillere:

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra 1930-1958-1978.

#### Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe og peisovn fra 2020. Renovert pipe med nytt røykrør 2020.

#### Rom under terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Deler av betong-gulv er opp meislet. Sluk i gulv i et av kjellerrommene.

#### Innvendige trapper:

Malt bratt trapp til loft. Boligen har tretrapp til kjeller.

#### Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Entredør med glassfelt.

Innvendig har boligen finerdører delvis malt.

#### Bygningsdeler vurdert med TG2:

#### Vinduer fra 2020:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

#### Vinduer fra 1978:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

#### Hovedytterdør:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Verandadør:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

#### Kjellerdør:

- Slitt dør.

- Konstruksjonen er ikke synlig på befaringsdagen på grunn av snømasser.

#### Innvendige overflater:

- Noe knirk i gulv. Div listverk mangler. Slitte overflater på loft og deler av 1 etasje.

Innvendige trapper:

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

Innvendige dører:

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

Overflater gulv bad:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Registrert motfall til sluk

Sluk membran og tettesjikt:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Sanitærutstyr og innredning:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Ventilasjon bad:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Innvendige vannledninger:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Manglende innfesting / klamring av vannledningsrør.

Avløpsrør:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Manglende innfesting / klamring av avløpsrør.

Ventilasjon:

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

Varmtvannsbereder:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Utvendige vann- og avløpsledninger:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Taktekking:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Utvendige beslag har utettheter.
- Registrert hull i taktekkking. Råteskadet vindskibord.

Nedløp og beslag:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

renner/nedløp/beslag.

- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.
- Skader på beslag. Takbeslag og takrenner må utskiftes.

Veggkonstruksjon:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Takkonstruksjon/loft:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/skjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er registrert skader i undertak.
- Fukt og råteskade på taktribord.

Vinduer 1958:

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

Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Rom under terreng:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fukt-skader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.
- Det er registrert soppdannelse på utlektrede vegger og i himling i kjeller.

Vannledninger 2:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Fuktsikring og drenering:

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

Grunnmur og fundamenter:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert utsigning av masser under

grunnmuren.

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Septiktank:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

Balkonger/terrasser:

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

Utvendige trapper:

- Var er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Grunnmur og fundamenter 2:

- Ukjent fundamentering under vindfang og del av soverom 1 etasje. Området er ikke tilgjengelig på grunn av snømasser.

Terrengforhold:

- Tomten var snødekt på befaringstidspunktet og ikke nærmere vurdert av takstmann.

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Mjøsundveien 91, 9350 SJØVEGAN

Gnr. 3, bnr. 48, ideell andel 1/1  
i Salangen kommune.

## Selger

Jon-Arne Østvik

## Sameie

Sameiets forsikrings-selskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 2685769

## Energiklasse

F

## Info energiklasse

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Gulvvarme på bad.

Det er installert varmpumpe.

Vedovn i stuen.

## Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan for eiendommen er kommuneplanenes arealdel (eldre plan fra 1995) og eiendommen ligger i LNF sone 2.

Utdrag fra arealplanen: Innenfor område sone 2 kan spredt utbygging av bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse tillates. Enkeltutbygginger må ikke komme i konflikt med viktige landsbruks-, reindrifts-, friluft- og naturverninteresser. Berørte fagmyndigheter skal sin uttalelse. Dersom det oppstår utbyggingspress på et bestemt område som kan resultere gruppebebyggelse på mer enn 2 boliger/hytter, må utbygginga skje etter godkjent bebyggelsesplan. J.f.r. PBL. §20-4 2. ledd pkt. C.

## Tinglyste heftelser

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

5522/3/48:

03.11.1995 - Dokumentnr: 7000 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5522 Gnr:3 Bnr:7

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 3, bnr. 7 i Salangen kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer og avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Eksempler på slike rettigheter kan være kommunens rett til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene og avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge med ved salg. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av rettighetene.

## Vei, vann og avløp

Septiktank av betong med overløp til grøft fra 1960 i følge takstmann.

Vann:

Det er privat felles vann fra elv med 12 naboer. Styres av Løksebotn Vannverk.

Vannpumpe plassert i kjeller.

Vannavgift kr. 1000 pr. år.

Vei:

Gjeldende eiendom er skilt ut fra et hovedbruk. Adkomst over privat vei, naboeiendom med gnr. 3, bnr. 7. Det er ikke tinglyst adkomstrett til gjeldende eiendom (Mjøsundveien 91), men adkomstrett til eiendommen har vært i felles bruk med nabo (hovedbruk) siden gjeldende eiendom ble utskilt.

Nåværende beboer har betalt Sjøvegan Maskin for strøing av vei fra kommunal vei til huset. Et par 1000 kr pr. vintersesong, men avhenger av værforhold.

## Utleie

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

## Radonmåling

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

## Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/feiertvesen på eiendommen.

Dødsbo: Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

## Kontraks- grunnlag

### Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

### Forsikring

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

**Boligkjøperforsikring:** Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgssoppgaven 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 salgssoppgaven, 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 salgssoppgaven 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 salgssoppgave, 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 eiendomsmeidler eller egne rådgivere før de gir bud.

#### Slitasje og bruk

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

#### Avtalerettslig

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

#### Budgivning og selgers vurdering

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

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

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

#### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsammenheng, 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.

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre 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.

## Vedlegg til Salgsoppgave

Bygningstegninger, info om kommunale avgifter, kartutsnitt, søknad om byggetillatelse, matrikkelbrev, egenerklærings skjema.

## Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 50 000,00

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

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

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 7 990,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. (max 3 stk) kr 2 500,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 9 045,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 56 685,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

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

## Oppdragsansvarlig

Thea Langsether Borch

Eiendomsmegler | Partner

[thea.borch@emera.no](mailto:thea.borch@emera.no)

Tlf: 958 08 257

## Ansvarlig megler

Thea Langsether Borch

Eiendomsmegler | Partner

[thea.borch@emera.no](mailto:thea.borch@emera.no)

Tlf: 958 08 257

## Meglerforetaket

Narvik Eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 937249020

Kongensgate 44,

Tlf: 913 33 768

## Salgsoppgavedato

23.04.2026

## 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 salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er:

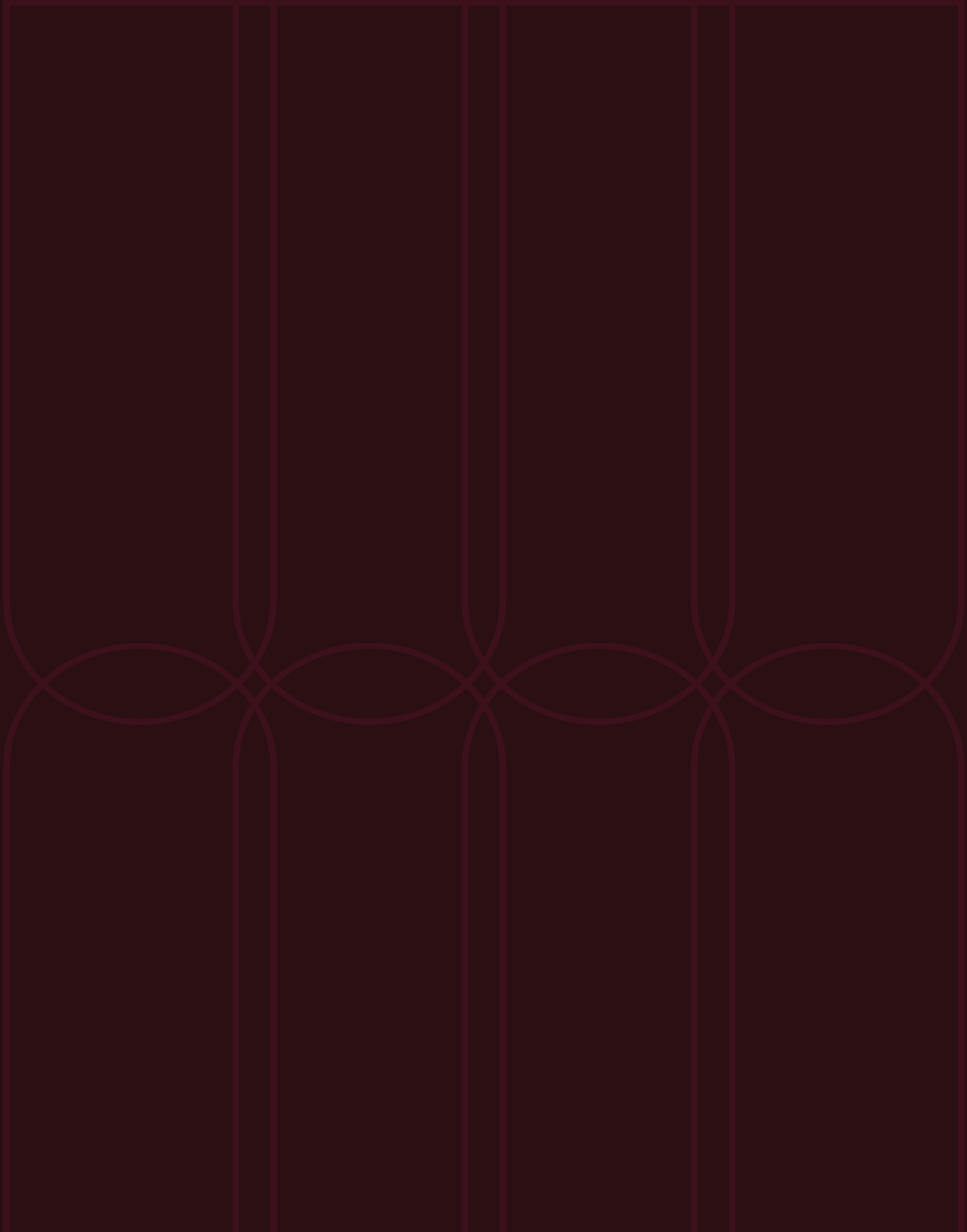
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

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

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

MJØSUNDVEIEN 91

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Narvik	
Oppdragsnr.	
06260002	
Selger 1 navn	
Jon-Arne Østvik	
Gateadresse	
Mjøsundveien 91	
Poststed	Postnr
SJØVEGAN	9350
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Anna Davidsen
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 06260002

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 nedstignende 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 nedstignende 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
Jon Arne Østvik	5e06087c2f47c826dc746 af9aa7bc5e4e8027483	07.04.2026 12:04:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 06260002

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

# Tilstandsrapport



Enebolig



Mjøsdundveien 91, 9350 SJØVEGAN



SALANGEN kommune



gnr. 3, bnr. 48

## Markedsverdi

**700 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m<sup>2</sup> BRA-i: 131 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 10555-1400

Referansenummer: RD1062

Autorisert foretak: Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS

Sertifisert Takstingeniør: Per A. Opshaug

Vår ref: Per A. Opshaug



**OFOTEN TAKSTFORRETNING**

Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS

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

## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Per A. Opshaug

Uavhengig Takstingeniør

post@ofotentakst.net

926 13 029



# 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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i 1930 og øvrige byggeår. Dagens forskrifter til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da dette huset ble bygget. Bygget har omfattende behov for oppgradering av viktige konstruksjonsdeler.

### Enebolig - Byggeår: 1930

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

#### TAKRENNER / BESLAG:

Plast takrenner og nedløp. Takstige. Pipebeslag / pipehatt.

#### YTTERVEGGER:

Veggene har tømmer og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår 1930 -1958-1978. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Utvendig panel fra 1978

#### TAKKONSTRUKSJON:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### VINDUER:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

#### YTTERDØRER:

Bygningen har fabrikk malt hovedytterdør med glassfelt m/ sprosser.

Bygningen har malt verandadør i tre med vindusfelt

Bygningen har malt verandadør i tre med glassfelt fra soverom 1 etasje.

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

#### VERANDA / TERRASSE:

Dør fra stue ut til veranda / terrasse 6m2

Terrasse mot fylkesvei ca. 8m2

Dør fra soverom 1 etasje ut til veranda og trapp ned på mark 2 m2

#### UTVENDIG TRAPP:

Tretrapp / repos ved inngangsparti

2 utfellbare brannstiger

#### UTVENDIG OVERBYGG:

Konstruksjonen er nedsnødd.

Utvendig overbygd nedgang / trapp av betong ned til kjeller.

Utvendig luke av tre og åpent tak teknet med plater av metall.

Utvendig sluk mangler. Store sprekker i mur. Stor fuktighet i konstruksjonen.

Sprekker i betongtrapp.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendig er det gulv av laminat og linoliumsbelegg, malt tregulv.

Veggene har panel, asiatpanel, ferdigmalt huntonittplater, malt.

Himling med ferdigmalt huntonittpanel, himlingsplater og opplistet malte flater. Overflater fra 1978-2020.

Kjelleretasje med lav takhøyde under 1,9 m.

#### ETASJESKILLERE:

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra 1930-1958-1978

#### PIPI / ILDSTED:

Boligen har mursteinspipe og peisovn fra 2020. Renvert pipe med nytt røykrør 2020

#### ROM UNDER TERRENG:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Deler av betong-gulv er opp meislet.

#### INNVENDIGE TRAPPER:

Malt bratt trapp til loft

Boligen har tretrapp til kjeller

#### INNVENDIGE DØRER:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Entredør med glassfelt.

Innvendig har boligen finerdører delvis malt.

#### GARDEROBE:

Skyvedørsgarderobe i vindfang delvis med speil.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### BAD / VASKEROM:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Veggene har baderomsplater. Taket har huntonittpanel med innfelt led-spot

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt fall i

## Beskrivelse av eiendommen

dusj mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Servantskap, lys og speil. Høyskap. El. håndkjetørker

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i stue mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter montert 2020. Brukt innredning. Benkeplaten er av laminat. Takhøyde overskap. Stål oppvaskbenk med 2 kummer og 1 greps batteri.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast fra 1978-2020

Boligen har naturlig ventilasjon fra 1930-1958 -1978

Det er installert varmpumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tavle med automatsikringer.

Innfelt ledspot i himling i kjøkken /stue / entre.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 1930-1958-1978

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur fra 1930-1958-1978

Ukjent fundamentering under vindfang og del av soverom 1 etasje. Området er ikke tilgjengelig på grunn av snømasser

Lett skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er privat felles vann fra elv med 12 naboer. Vannpumpe plassert i kjeller.

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1960.

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

[Gå til side](#)

Pulverapparat og brannvarslere

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	131 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	131 m <sup>2</sup>
Totalpris	700 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

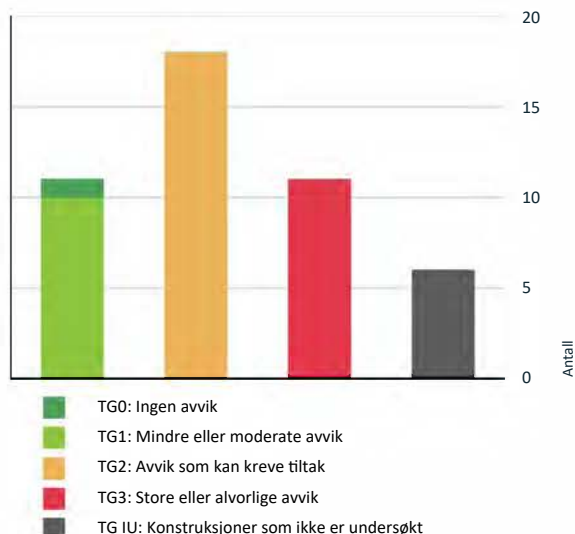
[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

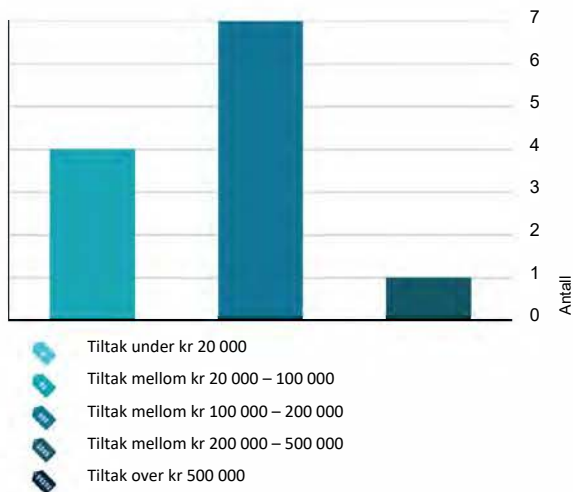
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapport da dette ikke er et forskriftskrav, dette må eventuelt bestilles som et tillegg.

Opplysninger vedr. eventuell isolering i yttervegger, etg. skillere og takkonstruksjon er oppgitt av de tilstedeværende under besiktigelsen.

Opplysninger vedr. årstall for påkostninger er gitt av de som var tilstede under besiktigelsen.

Sedvanlig byggeskikk for byggeår lagt til grunn i taksten.

Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar ikke forhold eller opplysninger som finnes her, med mindre det framkommer av takstdokumentet. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

#### Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.  
Utvendige beslag har utettheter.

Registrert hull i taktekkning. Råteskadet vindskibord.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

#### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.  
Det er påvist avvik i beslagløsninger.  
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Skader på beslag. Takbeslag og takrenner må utskiftes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

#### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er påvist omfattende skade i fasade.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er avvik:

Div. skader / åpninger i utvendig panel.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fukt/skjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er registrert skader i undertak.

Fukt og råteskade på taktribord.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik:

Kondensmerker på foringer

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Det er registrert symptom på sopp/råte.

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

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller svertning av materialer.

Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig.

Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Det er registrert soppdannelse på utlekrede vegger og i himling i kjeller.

Det er registrert soppdannelse på utlekrede vegger og i himling i kjeller.

Det er registrert soppdannelse på utlekrede vegger og i himling i kjeller.

Det er registrert soppdannelse på utlekrede vegger og i himling i kjeller.

Det er registrert soppdannelse på utlekrede vegger og i himling i kjeller.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert utsugning av masser under grunnmuren.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.



## KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



## Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 [Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 [Gå til side](#)

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

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## ! FG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

### ! Utvendig > Vinduer - 2 - 3 [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### ! Utvendig > Dører - 2 - 3 [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

### ! Utvendig > Dører - 2 - 3 - 4 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitt dør

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

### ! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Konstruksjonen er ikke synlig på grunn av snømasser

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

Det er avvik:

Noe knirk i gulv. Div listverk mangler. Slitte overflater på loft og deler av 1 etasje

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

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

### ! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

Manglende innfesting / klamring av vannledningsrør.

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

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

Det er avvik:

Manglende innfesting / klamring av avløpsrør.

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

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.  
Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

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

## **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).  
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

## **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)




Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

## **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1930

**Kommentar**

Opplyst av de som var tilstede ved befaring.

**Standard**

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Noe oppgraderinger foretatt 2020 Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

**Tilbygg / modernisering**

1978	Tilbygg	Vindfang og utvidet soverom 1 etasje.
1958	Tilbygg	Stue og 2 soverom på loft

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

**Årstall:** 1978

**Kilde:** Kontaktperson

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Utvendige beslag har utettheter.

Registrert hull i taktekkking. Råteskadet vindskibord.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Beslag må skiftes ut.

Taktekking må utskiftes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## Nedløp og beslag

Plast takrenner og nedløp. Takstige. Pipebeslag / pipehatt.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Skader på beslag. Takbeslag og takrenner må utskiftes.

### Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.
- Påviste skader må utbedres.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Veggkonstruksjon

Veggene har tømmer og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår 1930-1958-1978. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Utvendig panel fra 1978

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Div. skader / åpninger i utvendig panel.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- 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.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- De påviste skader må utbedres.

Utvendig panel må utskiftes

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## **T** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er registrert skader i undertak.

Fukt og råteskade på taktribord.

### **Konsekvens/tiltak**

- De påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## Vinduer - 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

**Årstall:** 1958

**Kilde:** Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

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

Kondensmerker på foringer

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:

Foringer må overflatebehandles eller byttes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



## 1 TG 2 Vinduer - 2 - 3

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

**Årstall:** 1978

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

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



## 1 TG 2 Dører

Bygningen har fabrikk malt hovedytterdør med glassfelt m/ sprosser.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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



## Dører - 2 - 3

Bygningen har malt verandadør i tre med glassfelt fra soverom 1 etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



## Dører - 2 - 3 - 4

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Årstall: 1958

Kilde: Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt dør

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døra bør utskiftes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

# Tilstandsrapport

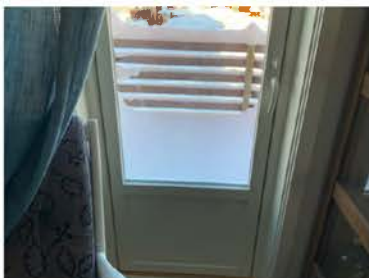


## TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt verandadør i tre med vindusfelt

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson



## TG II Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Dør fra stue ut til veranda og trapp ned til terrasse

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson

### 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.



## TG II Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Dør fra soverom 1 etasje ut til veranda og trapp ned på mark

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse mot fylkesvei

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson

#### 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.



## Utvendige trapper

Tretrapp / repos ved inngangsparti

Årstall: 2016

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 1 Andre utvendige forhold

2 utfellbare brannstiger



## 1 TG 2 Andre utvendige forhold - 2

Utvendig overbygd nedgang / trapp av betong ned til kjeller.

Utvendig luke av tre og åpent tak tekket med plater av metall.

Utvendig sluk mangler. Store sprekker i mur. Stor fuktighet i konstruksjonen.

Sprekker i betongtrapp.

**Årstall:** 1958

**Kilde:** Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Konstruksjonen er ikke synlig på grunn av snømasser

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konstruksjonen må oppgraderes.

## INNSENDIG

### 1 TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og linoliumsbelegg, malt tregulv.

Veggene har panel, asiatpanel, ferdigmalt huntonittplater, malt.

Himling med ferdigmalt huntonittpanel, himlingsplater og opplistet malte flater. Overflater fra 1978-2020.

Kjelleretasje med lav takhøyde under 1,9 m.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 1978

**Kilde:** Kontaktperson

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Noe knirk i gulv. Div listverk mangler. Slitte overflater på loft og deler av 1 etasje

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Div. innvendig opp-pussing må påregnes.



## **TG 3** Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra 1930-1958-1978

**Vurdering av avvik:**

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## **TG 1** Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peisovn fra 2021. Renoverert pipe med nytt røykrør 2021

**Årstall:** 1930

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



# Tilstandsrapport

## 1 TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Deler av betong-gulv er opp meislet. Sluk i gulv i 1 kjellerrrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Det er registrert soppdannelse på utlektrede vegger og i himling i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 1 TG 2 Innvendige trapper

Malt bratt trapp til loft

Årstall: 1958

Kilde: Kontaktperson

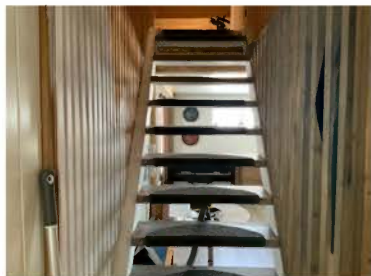
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper - 2

Boligen har tretrapp til kjeller

Årstall: 1958

Kilde: Kontaktperson



## TG 2 Innvendige dører - 2

Innvendig har boligen finerdører delvis malt.

Årstall: 1958

Kilde: Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



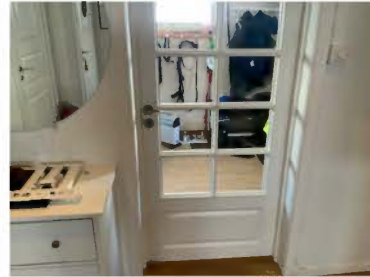
## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Entredør med glassfelt.

# Tilstandsrapport

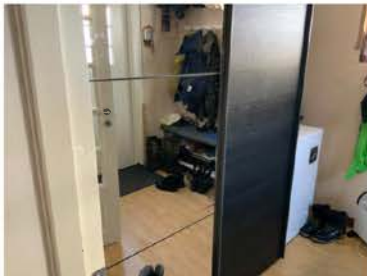
Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson



## TG1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe i vindfang delvis med speil.



## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson



### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har huntonittpanel med innfelt led-spot

# Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt fall i dusj mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er avvik:

Registrert motfall til sluk

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson

## Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Det må innhentes dokumentasjon.



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Servantskap, lys og speil. Høyskap. El. håndkledtørker

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

## Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG-2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

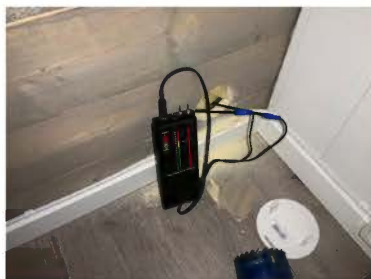


## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG-0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i stue mot bad. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2026



## KJØKKEN

## 1 ETASJE > HALL / TRAPPEROM / STUE / KJØKKEN

### TG-1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter montert 2020. Brukt innredning. Benkeplaten er av laminat. Takhøyde overskap. Stål oppvaskbenk med 2 kummer og 1 greps batteri.

Årstall: 1998

Kilde: Kontaktperson

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > HALL / TRAPPEROM / STUE / KJØKKEN

### TG1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1990

Kilde: Kontaktperson



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

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

Manglende innfesting / klamring av vannledningsrør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Rørene må innfestes / klamres bedre.

# Tilstandsrapport



## Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra 1978-2020

**Årstall:** 1978

**Kilde:** Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

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

Manglende innfesting / klamring av avløpsrør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Avløpsrør bør klamres bedre

# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon fra 1930-1958 -1978

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## 1 TO 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson



## 1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

Tavle med automatsikringer.

Innfelt ledspot i himling i kjøkken /stue / entre.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1958**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
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**

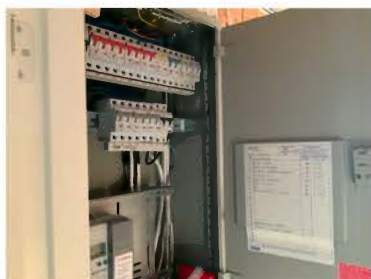
### Generelt om anlegget

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?  
**Ja**

### Inntak og sikringskap

# Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ja**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Kontroll av el.anlegg bør foretas.**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

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

Dreneringen er fra 1930-1958-1978

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### TG 3 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur fra 1930-1958-1978

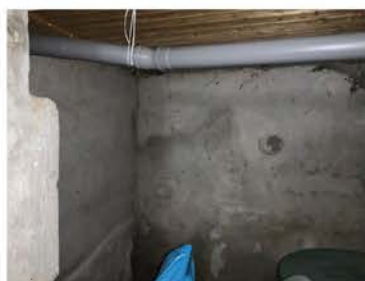
## Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

## Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## Grunnmur og fundamenter - 2

Ukjent fundamentering under vindfang og del av soverom 1 etasje. Området er ikke tilgjengelig på grunn av snømasser

Årstall: 1978

Kilde: Kontaktperson

## Terrengforhold

Lett skrånende terreng.

## Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

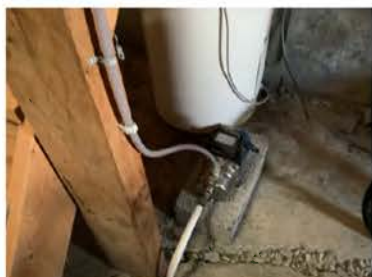
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er privat felles vann fra elv med 12 naboer. Vannpumpe plassert i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Tidspunkt for utskiftning av utvendig vannledning nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg.



Vannpumpe

## TG 3 Septiktank

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1960.

Årstall: 1960

Kilde: Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

Pulverapparat og brannvarslere

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

131 m<sup>2</sup>/131 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Vindfang, Stue/kjøkken, 2 Gang, 4 Soverom, Bad/vaskerom, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 700 000

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 1 500 000

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

700 000

## Konklusjon markedsverdi

700 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet.

## Sammenlignbare salg

## Beregninger

### Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	10 753
Kommunale avgifter	Kr.	10 264
Felles vann fra elv. Løksebotn vannverk	Kr.	1 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	13 100
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>35 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 980 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 200 000</b>

**Sum teknisk verdi bygninger** **Kr.** **1 200 000**

### Tomteverdi

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

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

**Beregnet tomteverdi** **Kr.** **300 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** **Kr.** **1 500 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

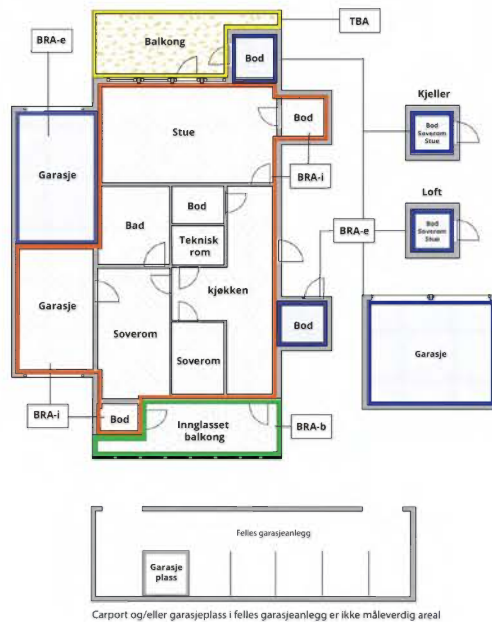
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass 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.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1 etasje	86			86	40		86
Loft	45			45			45
Kjeller						49	49
<b>SUM</b>	<b>131</b>				<b>40</b>	<b>49</b>	<b>180</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>131</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, hall / trapperom / stue / kjøkken, nedgang til kjeller, soverom, bad/vaskerom		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
Kjeller			

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Per A. Opshaug	Takstingeniør
	Stian Davidsen Kleppe	Barnebarn

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5522 SALANGEN	3	48		0	602 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL Ref. Eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Mjøsdundveien 91

### Hjemmelshaver

Davidsen Anna Karoline dødsbo

## Eiendomsopplysninger

### **Beliggenhet**

Beliggende i landlige omgivelser i sprett bebyggelse i Løksebotn ca. 11 km. fra Sjøvegan mot Mjøsundet og Andørja.  
Direkte avkjørsel fra fylkesvei og gruslagt felles oppkjørsel m/ 1 nabo ca. 50 m.

Pen utsikt mot Slettakråa og Fjelltoppen Vetten og mot Lifjellet.

### **Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### **Tilknytning vann**

Privat felles vannverk. Felles med 12 naboer.

Felles vann fra elv. Løksbotn vannverk

### **Tilknytning avløp**

Septiktank av betong med overløp til grøft.

### **Regulering**

Ja. Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse.

### **Om tomten**

Lett skrånede tom.

Tomta er delvis inngjerdet, opparbeidet m/ plen, bjørketrær, rognetre.  
Flaggstang på eiendommen.

### **Tinglyste/andre forhold**

Uleid til nærmeste familie

Areal på veranda og terrasse er oppgitt til 40 m<sup>2</sup>. Området er nedsnødd

### **Bebyggelsen**

Eiendommen består av en enebolig i 1 etasje og loft.

### **Konsesjonsplikt**

Ikke konsesjonspliktig eiendom.

### **Påkostninger / Vedlikehold**

Nytt røykrør / renovert pipe 2021.

Peisovn i stue 2021.

Vannpumpe 2020 plassert i kjeller.

Laminatparkett i kjøkken-stue 2020.

Bad utvidet og renovert 2020.

Brukt kjøkkeninnredning fra 1998 montert i 2020.

### **Gjenstående arbeide / Manglende vedlikehold**

Fuktighet på taktribord, manglende lufting av takkonstruksjon mot raftekasse.

Utett takteking

Råtefare mot raftekasse.

Motfall til sluk i bad.

Falleferdig gjerde.

Fukt / råteskader i kjeller.

Stor fuktighet i kjeller.

Sprekker og setning på grunnmur.

Frostsprenget grunnmur.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	2685769	Fullverdi		10 753
<b>Kommentar</b>				
Forsikringssum er ikke oppgitt				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring. El.sjekk	25.02.2026		Gjennomgått	11	Ja
Eiendomsverdi.no	24.02.2026		Gjennomgått	2	Ja
Gårdskart	24.02.2026		Gjennomgått	1	Ja
Annet	23.02.2026	Bygningen er målt på stedet	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, 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.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RD1062>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## ⋮ Mjøsundveien 91, 9350 SJØVEGAN

Selveier enebolig: 5522-3/48/0/0 ⓘ Grunnkrets: [Løksa-Rørbakken](#) Kommune: [Salangen](#)

### 📄 Nøkkelfinfo

Selveier tomt	602 m <sup>2</sup>
Byggeår	-
BRA-i ⓘ	-
BRA-e ⓘ	-
BRA-b ⓘ	-
BRA	176 m <sup>2</sup>
Terrasse/åpent areal (TBA) ⓘ	-
Soverom	-

### 📄 Energibruk ukjent

### 📄 Fysisk risiko

Overvann, Snø- og steinskred

Områdescore  
Fra 0 - 20

Kommunescore  
Fra 0 - 20

### 📄 Egenskaper



### 📄 Hjemmelshav



Anna Karoline Davidsen (død)

## Verdihistorikk



Fant ingen historikk for denne eiendommen

## Adresser

1

Kilde: Kartverket per 23.02.2026

Mjøsundveien 91, 9350 SJØVEGAN

## Bygninger

1

Kilde: Kartverket per 23.02.2026

### 🏠 BYGNING

Enebolig

Bygningstype	Enebolig	Godkjent dato	-
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igang satt dato	-
Næringsgruppe	Bolig	Tatt i bruk dato	-
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	134 m <sup>2</sup>
Antall etasjer	3	Primært bruksareal	134 m <sup>2</sup>

Vannforsyning

Bruksareal annet

-

Oppvarming

Bygningsnummer

191329236

Antall bad

Antall WC

## Bruksenheter

1 +

## Hjemmelshavere

1

Kilde: Kartverket per 24.02.2026

-



Anna Karoline Davidsen (død)

[Se eiendommer](#)

Hjemmelshaver

1 / 1

## Historikk

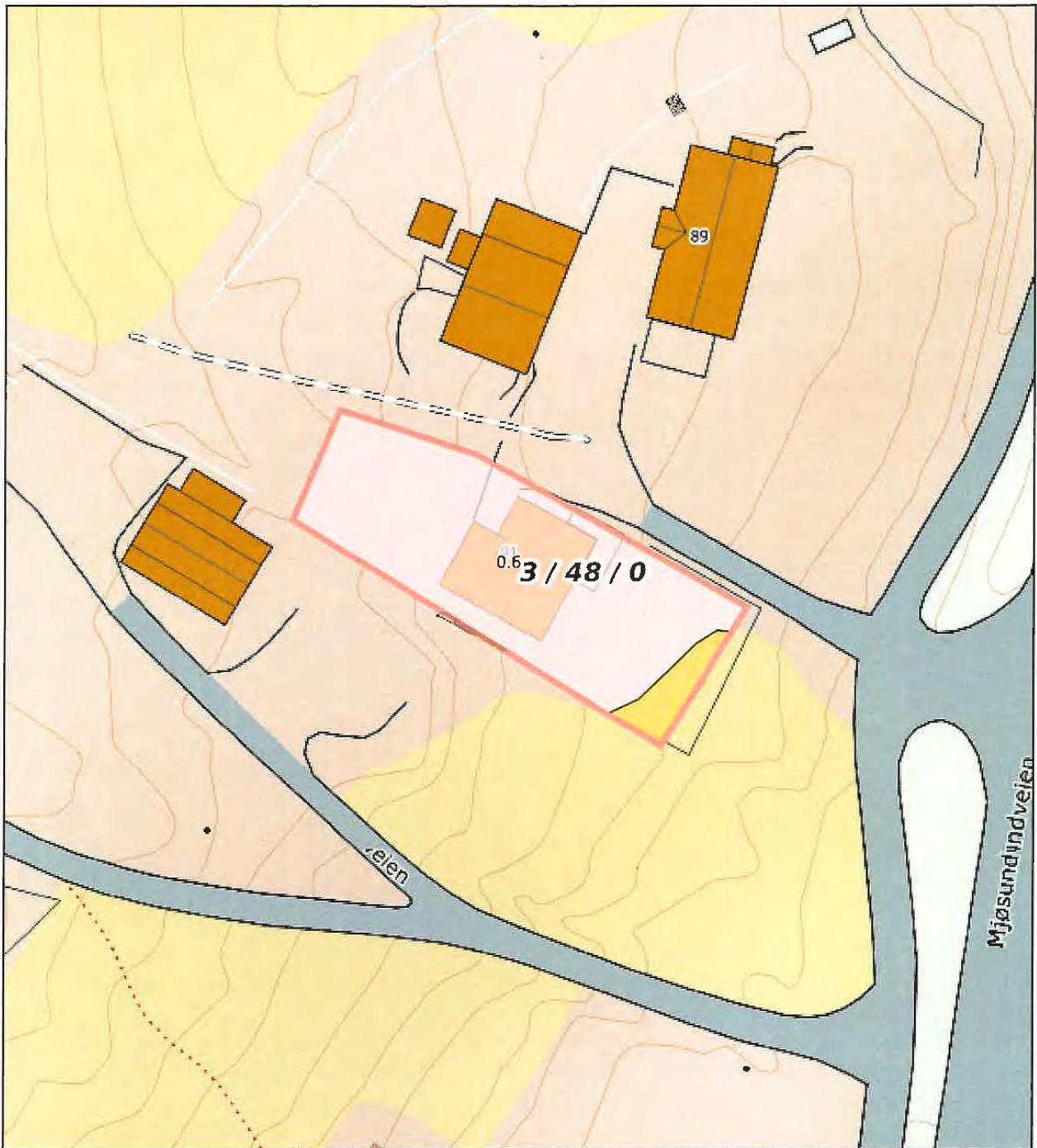
2 +

 Eiendomsverdi<sup>®</sup>

©2000-2026 Eiendomsverdi AS

[Forbehold](#) [Vilkår](#)

Copyright © Eiendomsverdi © 03.06.2014 Innholdet i dette dokumentet er opphavsrettslig beskyttet i henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS. Alt innhold er hentet av Brukerkonto Norsk Takst i henhold til særskilt lisensavtale gitt av Eiendomsverdi AS. Dersom De har mottatt eller fått tilgang til dette dokumentet uten etter særskilt avtale med Eiendomsverdi AS eller Brukerkonto Norsk Takst, er det ikke tillatt å bruke, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Innholdet er ikke tillatt brukt i markedsføring, publisering eller media. Enhver bruk utover det som følger av vilkår i lisensavtalen og åndsverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsverdi AS. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for mulige feil og mangler i presentert informasjon.



0 5 10 15m  
 Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 24.02.2026 12:10  
 Eiendomsdata verifisert: 24.02.2026 12:09

GÅRDSKART 5522-3/48/0  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 3/48/0



Markslag (AR5) 7 klasser	
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)
Fulldyrka jord	0.0
Overflatedyrka jord	0.0
Innmarksbeite	0.0
Produktiv skog *	0.0
Annet markslag	0.0
Bebygg, samf., vann, bre	0.6
Ikke kartlagt	0.0
<b>Sum</b>	<b>0.6</b>

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

**EL-SJEKK** ( Svar med ja / nei / årstall og evt.kommentarer)

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

Nei

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

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

År: 2020/2021

Kommentarer:

Utført av elektriker m/ fagbrev

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

I såfall foreligger det samsvarserklæring: Nei

Kommentarer:

Sikringsskap oppdatert

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

Nei

Kommentarer:

Forekommer det at sikringene løses ut? Nei

Kommentarer:

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

Kommentarer:

Dato: 25.02.2026

Underskrift:

På vegne av dødsbo  
Arne Davidseu Hopper

Rev:12.1.2023



## EGENERKLÆRINGSSKJEMA



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- Eierseksjon - alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- Eiersaksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- Annet (spesifiser):
- Andel/aksje - alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Tomt
- Fritidsbolig

Gnr.	3	Bnr.	48	Seksjonsnr.		Andelsnr.		Aksjnr.		Festenr.	
Adresse	Mjøsundveien 91			Byggaår		Når kjøpte du boligen					
Postnr.	9350 SJØVEGAN			I for du bodd i boligen de siste 12 mnd.		Ja		Nei			

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Trygg forsikring

Type villa/husforsikring	Standard	Utvidet	Polise-/avtale
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Nei	
Avdødes navn	Anna Karoline Davidsen		
Hjemmelshaver			

SELGER 1

Etternavn	Fornavn
Ny adresse	E-post
	Tel. priv.
Postnr.	Sted
	Mobil

SELGER 2

Etternavn	Fornavn
Ny adresse	E-post
	Tel. priv.
Postnr.	Sted
	Mobil



## BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, røte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja 

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei  Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Klipp bygg 3 perh  
m/innleid av Gerard Klippe m/utle  
kvalifikasjoner

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja 

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei  Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei  Ja 

Hvis ja, beskriv:

Har bilder av dette

## VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei  Ja 

Hvis ja, beskriv:

Avløp gått tett

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei  Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



3 Kjenner du til om eiendammen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Utdatert

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Nei

Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

I kjeller

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

På noen vinduer

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Kleppe bygg & park



## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei  Ja 

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Ny varmepumpe  
Utbyttet kjøkkenventilator

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?  
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)? Nei  Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

 Nei  Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

 Nei  Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentrolfyr/ventilasjon?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

inkl. oljetank

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med dronering/luktinnslag/øvrig fukt eller fuktmerker i undoretasje/kjeller/krypkjeller?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Vann i kjelleren

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?



16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv.

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Utvidet - inngang øst side

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2. Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Loft og kjeller

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrappart, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei  Ja 

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

*Klepp bygg & park*

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

*Vet ikke navn*

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/hetelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rosfare, skred, grunnforhold, linglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Seir- og sandjord.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løse gjenstander som følger med boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei  Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellessjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, ratter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:



TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

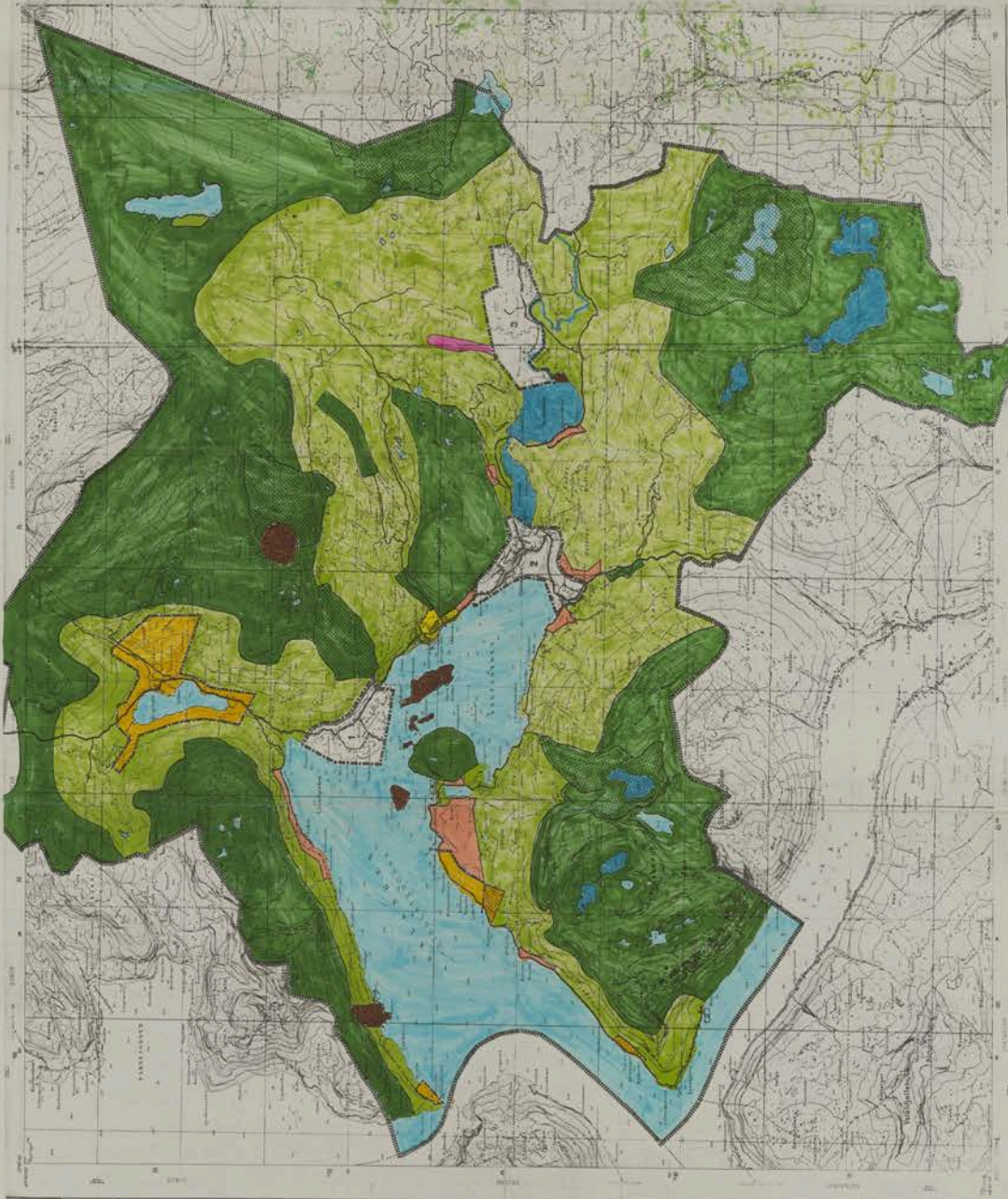
Egenerklæringen er utarbeidet av bransjene takst, forsikring og eiendomsmegling i fellesskap, april 2023

**Beskrivelse og kommentarer**

1. **AREALPLANENS FORMÅL**  
Arealplanen er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 12. desember 2006, som fastslo kommunens arealplan for perioden 2006-2012. Planens hovedformål er å regulere bruken av kommunens areal og sikre et bærekraftig utviklingsklima for kommunen.

2. **AREALPLANENS GRUNNLAG**  
Arealplanen er basert på kommunestyrets vedtak av 12. desember 2006, som fastslo kommunens arealplan for perioden 2006-2012. Planens hovedformål er å regulere bruken av kommunens areal og sikre et bærekraftig utviklingsklima for kommunen.

3. **AREALPLANENS KRAV**  
Arealplanen er basert på kommunestyrets vedtak av 12. desember 2006, som fastslo kommunens arealplan for perioden 2006-2012. Planens hovedformål er å regulere bruken av kommunens areal og sikre et bærekraftig utviklingsklima for kommunen.



**AREALPLANENS FORMÅL**  
Arealplanen er utarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak av 12. desember 2006, som fastslo kommunens arealplan for perioden 2006-2012. Planens hovedformål er å regulere bruken av kommunens areal og sikre et bærekraftig utviklingsklima for kommunen.

**AREALPLANENS GRUNNLAG**  
Arealplanen er basert på kommunestyrets vedtak av 12. desember 2006, som fastslo kommunens arealplan for perioden 2006-2012. Planens hovedformål er å regulere bruken av kommunens areal og sikre et bærekraftig utviklingsklima for kommunen.

**AREALPLANENS KRAV**  
Arealplanen er basert på kommunestyrets vedtak av 12. desember 2006, som fastslo kommunens arealplan for perioden 2006-2012. Planens hovedformål er å regulere bruken av kommunens areal og sikre et bærekraftig utviklingsklima for kommunen.

- 1. AREALPLANENS FORMÅL**
- 2. AREALPLANENS GRUNNLAG**
- 3. AREALPLANENS KRAV**
- 4. AREALPLANENS KRAV**
- 5. AREALPLANENS KRAV**
- 6. AREALPLANENS KRAV**
- 7. AREALPLANENS KRAV**
- 8. AREALPLANENS KRAV**
- 9. AREALPLANENS KRAV**
- 10. AREALPLANENS KRAV**

**AREALPLANENS KRAV**

**1. AREALPLANENS KRAV**

**2. AREALPLANENS KRAV**

**3. AREALPLANENS KRAV**

**4. AREALPLANENS KRAV**

**5. AREALPLANENS KRAV**

**6. AREALPLANENS KRAV**

**7. AREALPLANENS KRAV**

**8. AREALPLANENS KRAV**

**9. AREALPLANENS KRAV**

**10. AREALPLANENS KRAV**

**AREALPLANENS KRAV**

**1. AREALPLANENS KRAV**

**2. AREALPLANENS KRAV**

**3. AREALPLANENS KRAV**

**4. AREALPLANENS KRAV**

**5. AREALPLANENS KRAV**

**6. AREALPLANENS KRAV**

**7. AREALPLANENS KRAV**

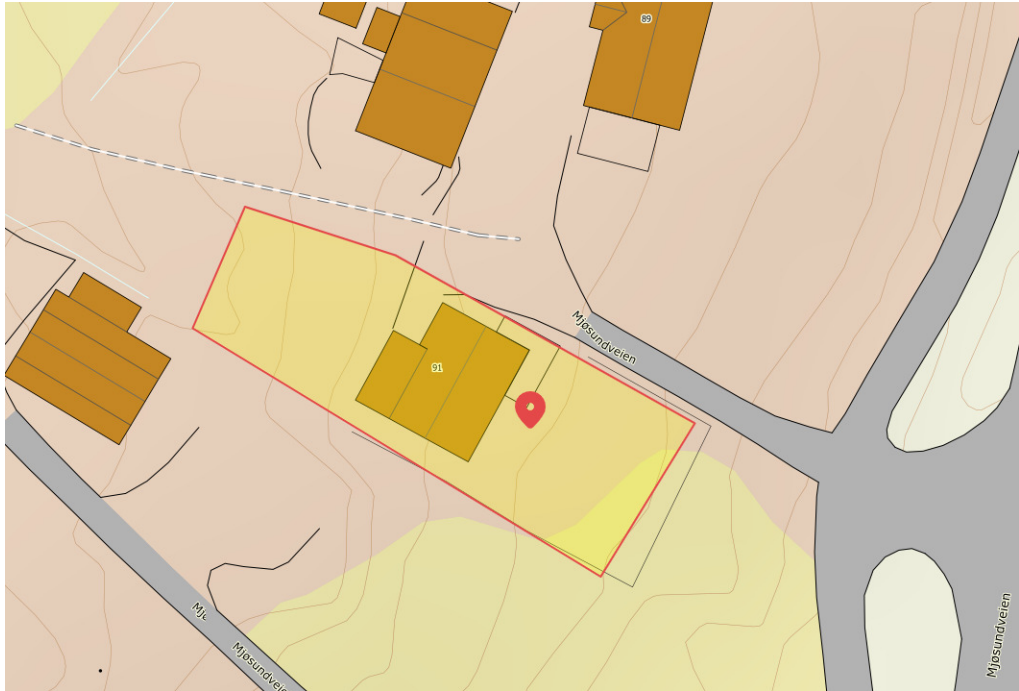
**8. AREALPLANENS KRAV**

**9. AREALPLANENS KRAV**

**10. AREALPLANENS KRAV**

## Meglerpakke, eiendom 3-48 i Salangen kommune.

- Kartutsnitt.



- **Eiendomsopplysninger / Matrikelbrev:** Eget vedlegg.
- **Godkjente bygningstegninger:** Eget vedlegg.
- **Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse:** Finnes ikke i vårt arkiv.
- **Restanser og legalpant:** Ingen eldre restanser, kun faktura for kommunale gebyrer 1.kvartal 2026 kr 2 655,- som har forfall den 27.april 2026.

- **Kommunale avgifter og eiendomsskatt:**

I Salangen kommune faktureres det pr. kvartal (4 ganger i året).  
Pr. 1.kvartal 2026 er følgende avgifter på lagt eiendommen:



STIAN DAVIDSEN KLEPPE  
MJØSUNDVEIEN 91  
9350 SJØVEGAN

Eiendom 3/48/0/0/9236 - 5522-3/48/0/0  
Eier DAVIDSEN ANNA KAROLINE DØDSBO

Sialogen kommune  
POSTBOKS 77

9355 SJØVEGAN

### FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanummer 101081425

Kundennummer 301817

Fakturadato 07.04.2026

**Forfallsdato 27.04.2026**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

**Belastet beløp 2655,00**

Utsteder Kommunale avgifter sektor 890

Organisasjonsnummer 961416388MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon 92252478

Deres ref.

Termin 01 01.01.26-31.03.26

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
SEPTIKTØMMING	1,00	Tank	1466,96	1/1	010126-310326	366,74	15%
RENOVASJON BOLIG	1,00	Abon	6026,40	1/1	010126-310326	1506,60	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	350350,00	prom	4,00	1/1	010126-310326	350,25	
<b>Netto</b>						<b>2223,59</b>	
<b>MVA</b>						<b>431,66</b>	
<b>Øreavrunding</b>						<b>-0,25</b>	
<b>Belastes avtalegiro</b>						<b>2655,00</b>	

Grunnlag MVA middel sats: 366.74, MVA: 55.01

Grunnlag MVA høy sats: 1506.60, MVA: 376.65

Årskostnad år 2026: kr 2 655,-\*4= kr 10 620,-.

Neste faktura for 2.kvartal 2026 (april, mai og juni) vil faktureres med gjeldende avgifter for eiendommen i henhold til betalingsregulativ for år 2026 i slutten av mai. Forfall er 24.juni 2026 og faktura utstedes til tinglyst eier på faktureringsdatoen.

- **Gjeldende regulering med bestemmelser:**

Kommuneplanens arealdel (Eldre plan fra 1995) LFN Sone 2.

- **Vei, vannforsyning og avløpsforhold:**

Privat vann og avløp(septik).

- **Tilsyn pipe/ildsted:**

Bardu Brann og redning ivaretar disse tjenestene for Salangen kommune og opplyser:

*De fleste meglerforetak har allerede tilgang til meglerrapporter via Koti, og vi ber dere derfor logge inn der for å hente rapportene.*

*Rapportene er også tilgjengelige gjennom Ambita Infoland, Eplassen og Norkart, men dette forutsetter at foretaket først oppretter bruker i Koti.*

*Har dere ikke tilgang ennå? Gå til <https://koti.no> og opprett foretaket deres – dette er gratis.*

4

Skriv ikke her

**F.kap. 45**  
**F.kap. 55**

**Tak**  
Takhelling: (oppgi hellingvinkel) .....  
Tegning:  Takstein  Takpapp  Asbestsementplater  
 Naturskifer  Metallplater  
 Annet (beskriv) .....

Materiale:  Tre  Betong  Lettbelong (oppgi type) .....

Annet (beskriv) .....

Utførelse:  Luffet tak  Brannseksjonert  Massivtak  
 Plassbygd  Fabrikktremstilte elementer/seksjonsthus  
(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:  
 Utførelse angitt på tegningene  
 Sjalige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. ....

Særskilt dokumentasjon i eget bilag

**Bl. § 106**  
**F.kap. 47**

**Ventilasjon**  
 Naturlig avtrekk  Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene  
 Mekanisk ventilasjon  Tegninger innsendes senere

**Bl. § 106**  
**F.kap. 49**

**Reykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg**  
Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for  
 oljefyringsanlegg  oljefyrt ildsted  tank for flyende brønsl  
Reykpipen utføres av  tegl  fabrikkfremstilte elementer  
(oppgi fabrikk og type) .....

Annen utførelse (beskriv) .....

Ildsteder og leiedører er vist på tegningene  
 Elektrisk oppvarming, type *Arnstige Panelvarmer*

**F.kap. 55**  
**F.kap. 55:41**

**Brannvern**  
Bygningen er  branntrygg  brannhærdig  trebygning  
 Annet (beskriv) .....

For større bygg besvares:  
Tegningene viser:  brannvegger  brannceller  
 bygningseiers branntekniske klasse  
 dørernes branntekniske klasse og sløtning  
 Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

Trapp er:  åpen  lukket  branntrygg og røykfri  
For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

**F.kap. 46:2**  
**Bl. § 93**

**Særskilt søknad innsendes for**  
 personheis  vareheis  
 forsikningsmur  innhegning mot veg

**Tilleggsopplysninger:**  
 Annet (beskriv) .....

**SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**  
for arbeid etter bygningloven (Bl.) av 18.6.1965.  
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningrådet i *Salamon Kommune*

Byggeplass (adresse) Matr.nr. G.nr. B.nr. Parsell nr.  
*Lakseløsten 9350 Sjøvegan 3 7*

Eier/Fester av tomt Adresse Telefon  
*Karl Davidsen 9350 Sjøvegan 4150*

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.  
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

**Bl. § 93**  
**F.kap. 14**

**Arbeidets art**  
 Nybygg  Tilbygg  Påbygg  Underbygging  Endring  
 Annet (beskriv) .....

**Bl. §§ 70-86**

**Byggets art**  
 Boligbygg  Skole  Forsamlingslokale  Kontor/industrilokale  
 Driftsbygg for jordbruk  Bilverksted  Garasje  Uthus  Hytte  
 Annet (beskriv) .....

Bygningen brukes nå til *Bebodleshus*

**F.kap. 14**  
**Bl. § 94:3**

**Vedlegg til søknaden**  
 Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)  
 Situasjonsplan (påført nabovers navn)  
 Etasjeler  Snitt  Faser  
 Statiske beregninger  Konstruksjonstegninger  Rapport om grunnundersøkelser  
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

**F.kap. 51**  
**og 52**

**Dispensasjonssøknad**  
Grunnlagt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i  bygninglov  forskrift er vedlagt  vedtekt  reguleringsplan

**Bl. § 7**

**Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser**  
Byggesarbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygninglov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempinger som måtte følge av ditt dispensasjon.  
Byggesarbeidet vil bli foretatt av en av bygningrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

*Lakseløsten* den *27* / *4* / *19* *77*.

Sid

*Karl Davidsen* 9350 Sjøvegan 4150  
Byggherrens underskrift Adresse Telefon

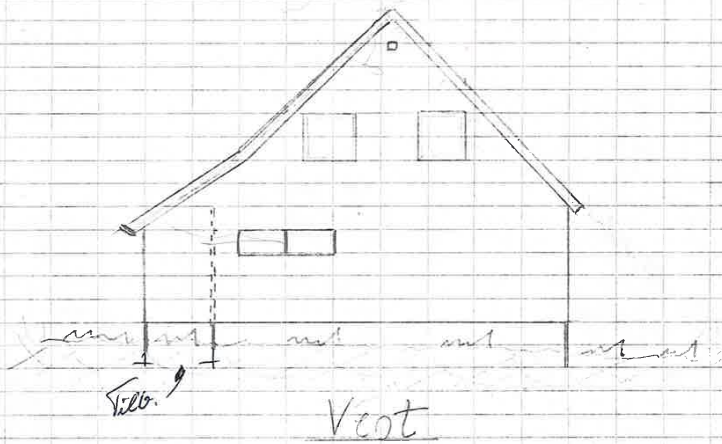
Anmelders underskrift Adresse Telefon

Kommunalforvaltningen

KFS Blankett B-003-09:74 (Formularbeholdning)  
Nr. 2121 Enerett; Sem & Stenersen A/S, Oslo.

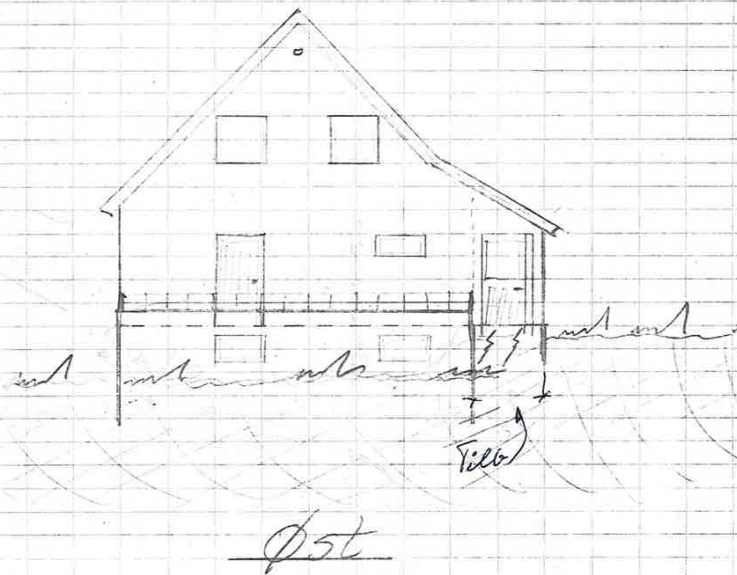
<p>OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN</p> <p>Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen</p>		Skriv ikke her
Bl. §§ 22-33	<p><b>Reguleringsplan og bestemmelser</b></p> <p>Området er <input type="checkbox"/> regulert <input type="checkbox"/> ikke regulert</p> <p>Tomten er <input type="checkbox"/> oppmålt <input type="checkbox"/> ikke oppmålt</p> <p>For boligbygg skal garasjeplassering, (også framtidig) vises på situasjonsplanen.</p>	
Bl. §§ 62-64		
Bl. §§ 70-77 og 81	<p><b>Minste avstander fra det planlagte bygget</b></p> <p>Til nabogrense..... 4 m</p> <p>Til midte av vei..... 2,30 m</p> <p>Til annen bygning på samme tomt..... m</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Minsteavstandene er måltatt på situasjonsplanen</p> <p>Går det høyspent kraftlinje over tomten <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	
F.kap. 26		
Bl. §§ 70-77	<p><b>Bebyggelsen</b></p> <p>Bebygget grunnareal for eldre bygg..... 2.800 m<sup>2</sup></p> <p>Bebygget grunnareal for ny bebyggelse..... 88 m<sup>2</sup></p> <p>Sum bebygget grunnareal..... 2.888 m<sup>2</sup></p> <p>Antall etasjer..... 1</p> <p>Antall leiligheter..... 8</p> <p>Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse..... m<sup>2</sup></p>	
F.kap. 26		
F.kap. 55		
Bl. § 66	<p><b>Alkomst</b></p> <p>Tomta har alkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Riksveg/Fylkesveg. Vegsektors avkjøringsstillatelse er <input checked="" type="checkbox"/> gilt <input type="checkbox"/> ikke gilt.</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunal veg</p> <p><input type="checkbox"/> Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	
Bl. § 65	<p><b>Vann og kloakk</b></p> <p>Vannforsyning skaffes fra <input type="checkbox"/> offentlig vannverk <input checked="" type="checkbox"/> privat fellesvannverk</p> <p><input type="checkbox"/> egen/felles brønn <input type="checkbox"/> takvannlegg</p> <p>Annen (beskriv)</p> <p>Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.</p> <p>Kloakkavløp tilknyttes <input checked="" type="checkbox"/> offentlig kloakk <input checked="" type="checkbox"/> privat kloakkanlegg</p> <p>Det skal installeres <input checked="" type="checkbox"/> vannklosett</p> <p><input type="checkbox"/> Annet (beskriv)</p> <p>Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.</p> <p><input type="checkbox"/> Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.</p>	
Bl. § 66.2		
F.kap. 31	<p><b>Bygningens innretning</b></p> <p>Tegningene er påført <input checked="" type="checkbox"/> romareal <input type="checkbox"/> lysflate <input type="checkbox"/> romvolum <input checked="" type="checkbox"/> bodareal</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> romhøyde <input type="checkbox"/> romvolum <input checked="" type="checkbox"/> bodareal</p> <p><input type="checkbox"/> Tilfuktrom er prosjektert i samsvar med Jurisdepartementets krav.</p>	
F.kap. 56		
Bl. § 68	<p><b>Byggegrunn, drenering og overvann</b></p> <p>Grunnen består av <input type="checkbox"/> fjell <input type="checkbox"/> grus <input checked="" type="checkbox"/> sand <input checked="" type="checkbox"/> leire</p> <p><input type="checkbox"/> annet (beskriv)</p> <p>Drenering baseres på <input type="checkbox"/> selvdrenering <input type="checkbox"/> kulturgjøtt <input checked="" type="checkbox"/> rør</p> <p>Drens vann føres til <input type="checkbox"/> offentlig avløpsystem <input checked="" type="checkbox"/> terreng</p> <p>Takvann, overvann føres til <input type="checkbox"/> offentlig avløpsystem <input checked="" type="checkbox"/> terreng</p>	
F.kap. 42.5		
F.kap. 45.2		
F.kap. 42.1-3	<p><b>Fundamentering</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Grunnmur <input type="checkbox"/> Bankett/såle <input type="checkbox"/> Peler</p> <p><input type="checkbox"/> Annet (beskriv)</p>	

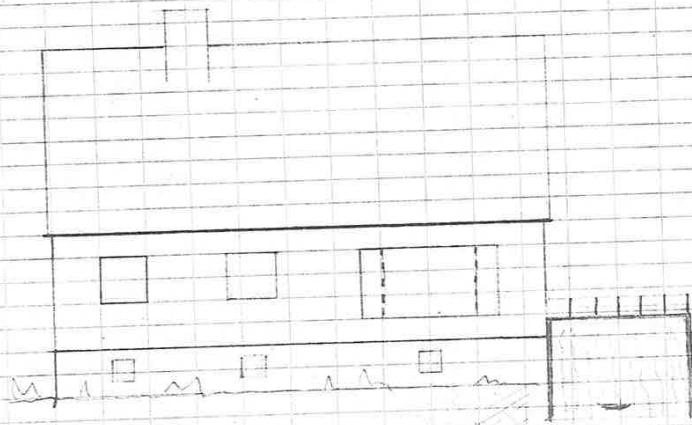
<p>3</p>		Skriv ikke her
F.kap. 42-4 F.kap. 31/24 F.kap. 54.3	<p><b>Kjellergulv, golv på tørreng</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Betong på grunn <input type="checkbox"/> Lettbetongelementer med luftrom under</p> <p><input type="checkbox"/> Trebjelkelag med luftrom under</p> <p><input type="checkbox"/> Annen utførelse (beskriv)</p> <p>Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:</p> <p><input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene</p> <p><input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ....</p> <p><input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag</p>	
F.kap. 42.3 F.kap. 54.3	<p><b>Kjellerterrevegger</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Betongblokk <input type="checkbox"/> Bløkk av letteggregbetong</p> <p><input type="checkbox"/> Annet (beskriv)</p> <p>Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:</p> <p><input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene</p> <p><input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ....</p> <p><input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag</p>	
F.kap. 43 F.kap. 54.3 F.kap. 55	<p><b>Yttervegg, dør og vindu</b></p> <p>Veggmateriale: <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Betong</p> <p><input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type)</p> <p><input type="checkbox"/> Annet (beskriv)</p> <p>Veggutførelse: <input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type)</p> <p>Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:</p> <p><input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene</p> <p><input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ....</p> <p><input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag</p> <p>Forholdstallet f/F er angitt på planegningene (f = vindus- og dørflater, F = total ytterveggflate).</p>	
F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55	<p><b>Stillekonstruksjoner mellom leiligheter</b></p> <p>Materiale: <input type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Betong</p> <p><input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type)</p> <p><input type="checkbox"/> Annet (beskriv)</p> <p>Utførelse: <input type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type)</p> <p>Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:</p> <p><input type="checkbox"/> Utførelse er angitt på tegningene</p> <p><input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ....</p> <p><input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag</p>	
F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54.3 F.kap. 55/41	<p><b>Etasjevoller og balkong</b></p> <p>Materiale: <input type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type)</p> <p><input type="checkbox"/> Annet (beskriv)</p> <p>Utførelse: <input type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type)</p> <p>Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:</p> <p><input type="checkbox"/> Utførelse er angitt på tegningene</p> <p><input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ....</p> <p><input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag</p>	



Mål. 1:100

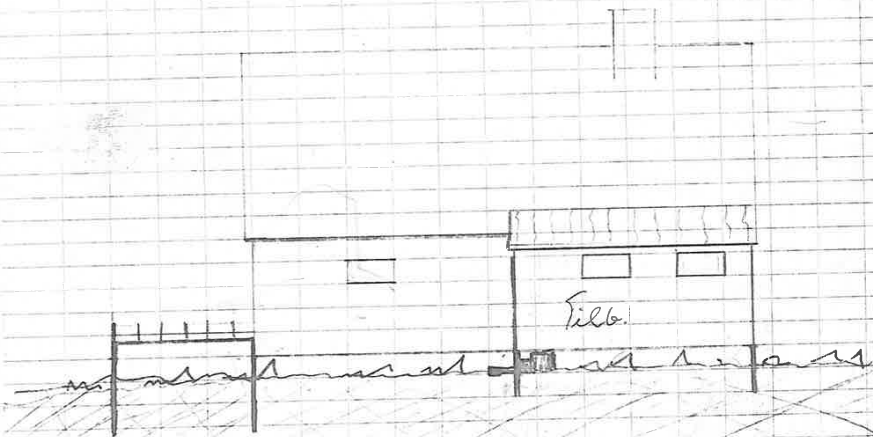
□ 1 cm





Süd

□ ca. 1m



Filb.

Nord

## Utskrift av møtebok

for Sølvsjøen bygningssråd  
 i møte den 31.5.1977  
 Av 5 medlemmer var 5 tilstede (medregnet møtende varemann).

SAK 58/77 NÅR, DAV, ØSER, LØKSEPHI - BEGRAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPERERING AV TILBYGG TIL KOLIGHUS - FOR TILBYGGING TIL VINDPANG SAFT TILBYGG TIL KOLIGHUS OG GARASJE

Fremlagt: Søknad av 22.4.77.  
 Situasjonsplan  
 Kvittering for nabovarsel datert 2.2.77.  
 Tegning.

1. ut. vedtak: "Fremlagte planer godkjennes.  
 Byggetillatelse innvilges.  
 Ansvarshavende meddeles bygningssrådet for byggestart."

Kutt utskrift

9350 Sjøvegan, den 2.6.1977

Hiljei. Sommerset  
 Forbuar

Ragnar Gjertsen  
 Kvern, Bnr.

Utstedt av: Karl Davidstam, forbuar, 9350 Sjøvegan

## Kvittering for nabovarsel

(Vedlegges byggemeldingen)

Undertegnede har idag utstedt nabovarsel til de naboer og gjønboere som er oppført nedenfor. Nabovarslet har følgende ordlyd:

Avsender	Navn og adresse 9350 Sjøvegan, Karl Davidstam.
Arbeidssted	Eiendommens navn, gnr, bnr, o.l. Kjøpmann gnr. 3, bnr. 7.
Arbeidets art	Nybygg, tilbygg e.l.
Bygningens art	Bolig, uthus, garasje e.l.

I henhold til bygningsloven av 18. juni 1965, § 94, nr. 3 varsles De med dette om at undertegnede idag har innsendt byggemelding på ovennevnte eiendom. De har anledning til å se byggemeldingen på bygningsvesenets kontor. Eventuelle innsigelser må fremsettes skriftlig i 2 eksemplær og sendes bygningssrådet snarest og senest 2 uker etter at varslet er gitt (poststempeldato).

den \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_  
 Byggemelder \_\_\_\_\_

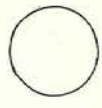
### Naboenes kvittering for mottatt varsel

Egenhendig underskrift	Dato mottatt	Eiendommens navn, gnr, bnr, m.v.
John Rievang, Jaksbakke	2-2-77	Rievang, 3, 1b.

### Postverkets attestasjon

Navn og adresse	Rek. nr.	Eiendommens navn, gnr, bnr, m.v.

Det attesteres at det er innlevert rekommanderte brev til de adressater som er nevnt ovenfor.



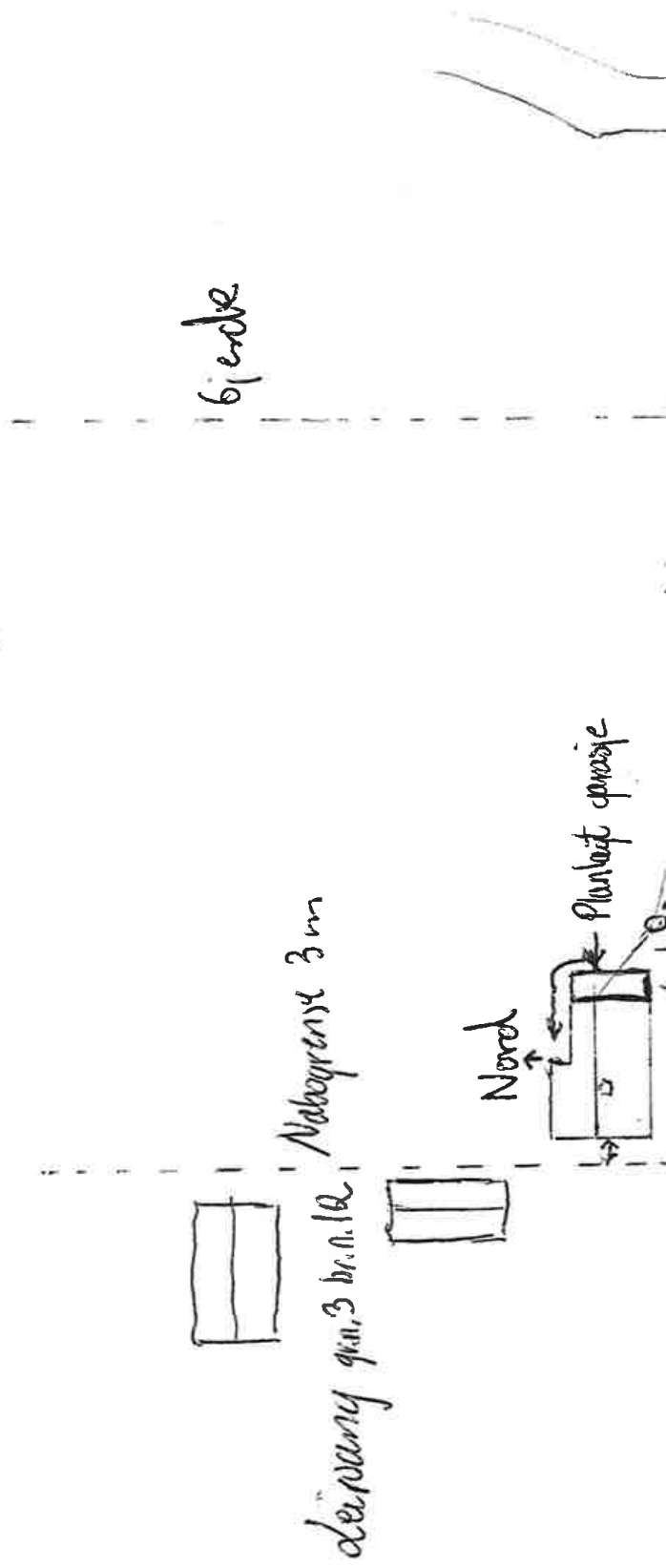
Posttj. mannens sign.


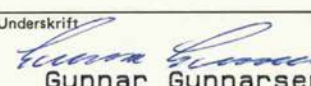
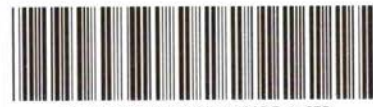
SITUASJONSPLAN for tomt ..... vei ..... nr. ....

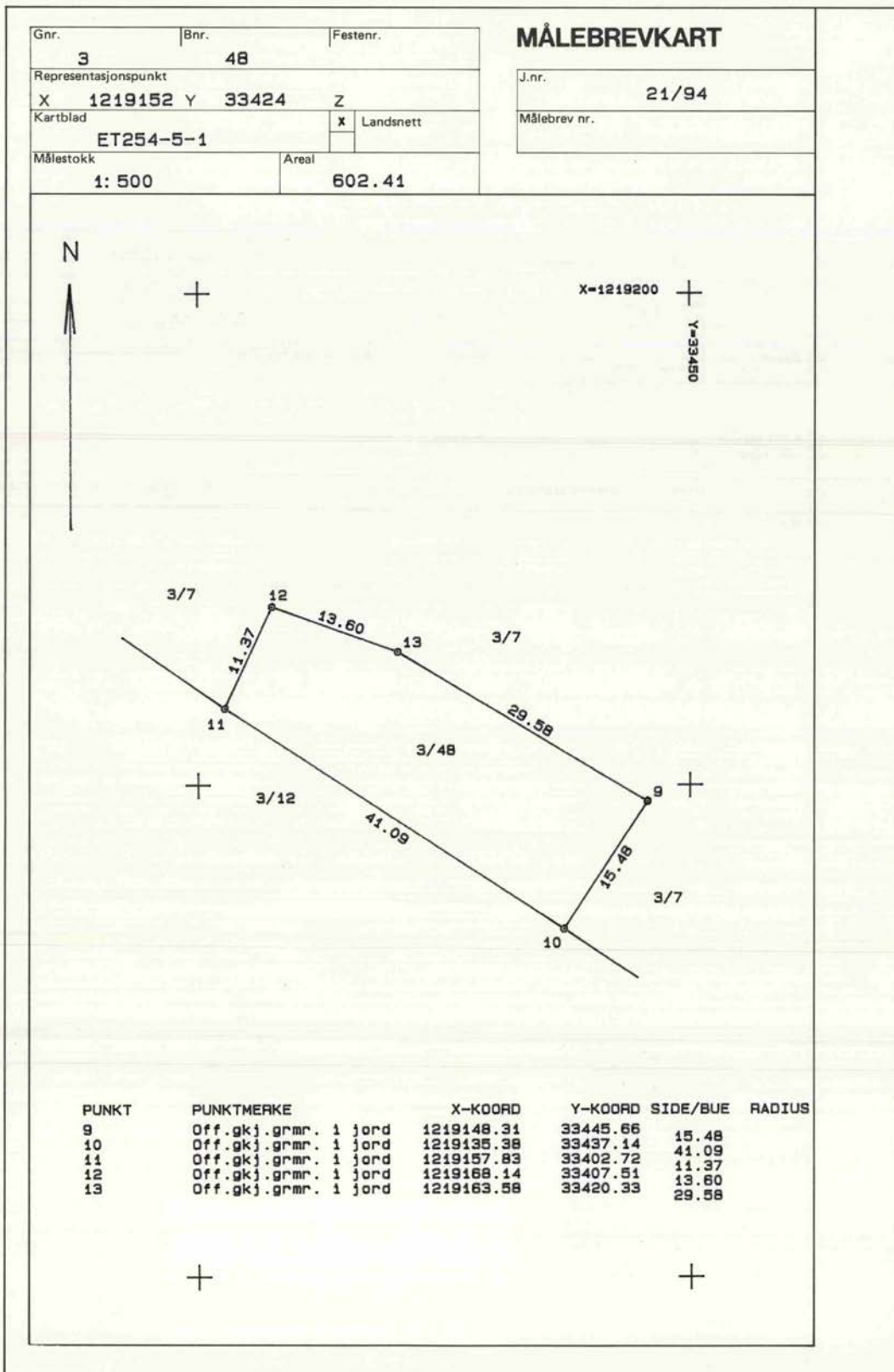
byggefelt .....  
 g.nr. 3 ..... byggekommune *Sakarangen* .....

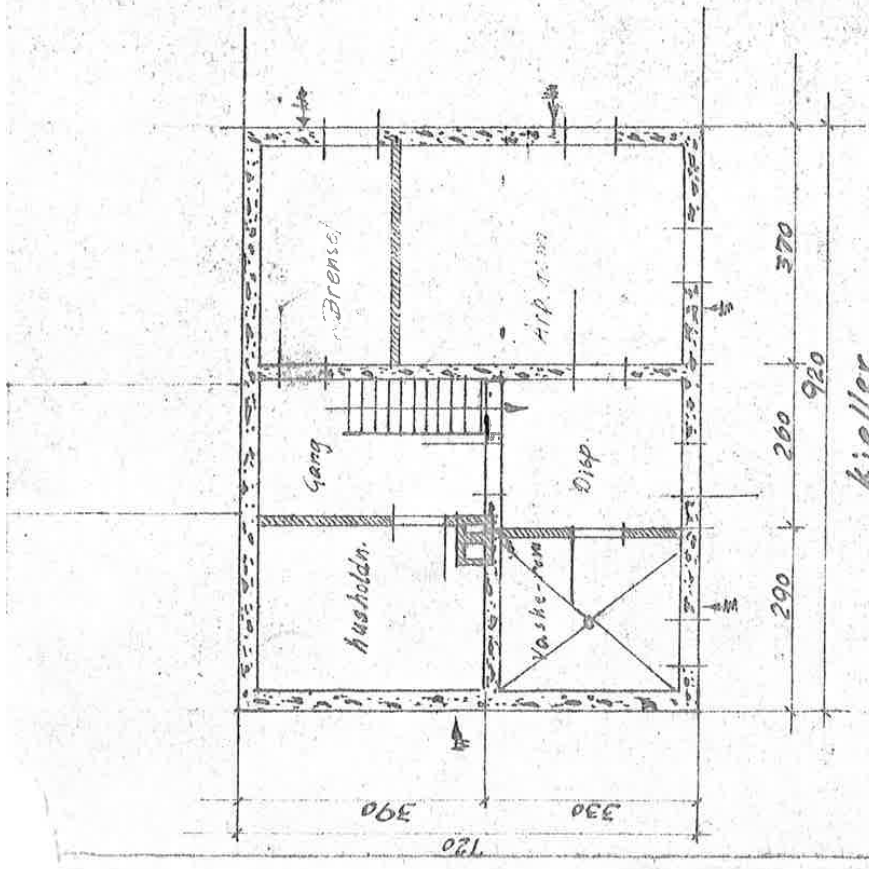
mål ..... b.nr. 7 .....  
 navn ..... *Karl Davidson* .....

postadresse *Löfsebotn 9350 Sjøvagan* .....

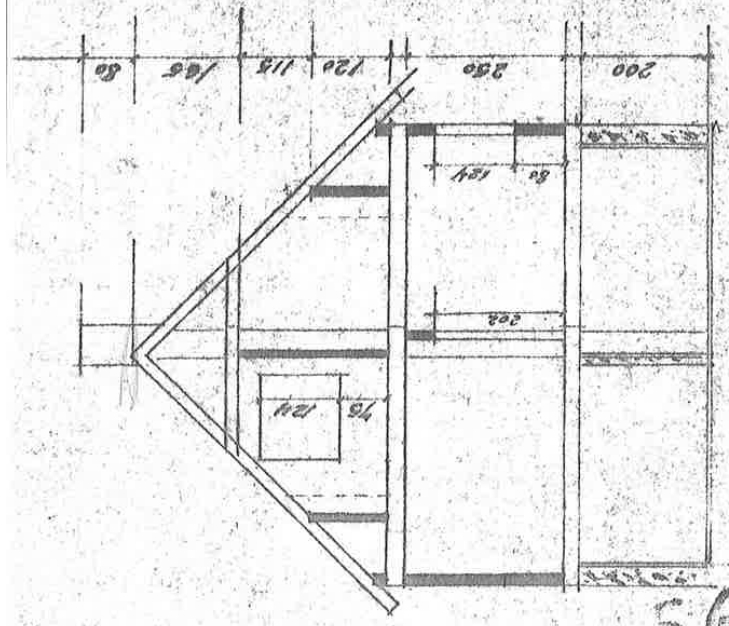


<b>MÅLEBREV</b>		<input type="checkbox"/> uten grensejustering <input checked="" type="checkbox"/> med grensejustering	
Kommune  <div style="text-align: center; font-size: 1.2em;">SALANGEN</div>		J.nr. <div style="text-align: center; font-size: 1.2em;">21/94</div>	
		Målebrev nr. 	
		Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	
<b>Målebrev over</b>			
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festnr.
	3	48	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	602.41		
<b>Dagbokstempel</b>			
<div style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.1em;">REGISTRERT</div> <div style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">-3 NOV. 1995</div> <div style="text-align: center; font-size: 0.8em;">OFUJEN PERHEUSKETT</div> <div style="text-align: center; font-size: 0.8em;">DAGBOKNR. 7000</div>			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	22.08.95.		
Rekvirent	Karl Davidsen		
Bestyrer	Gunnar Gunnarsen		
Forretning	Kart-og delingsforretning over parsell av gnr.3 bnr.7 i Salangen.		
<b>Underskrift</b>			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Sjøvegan	22.09.95.	 Tore Ratkje	 Gunnar Gunnarsen
<b>Tinglysing</b>			
Dagbokstempel		Tinglyingsstempel	
<b>Påtegninger (rettelser o.l.)</b>			
 Doknr: 7000 Tinglyst: 03.11.1995 Emb. 075 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			
K-blankett 5823 Forlag: Sem & Stenersen Prokorn AS, Oslo 4-87			





Godkjennes  
for lånsaknad til Husbanken  
-- uten forpliktelse for banken  
Viser til brev av  
Jnr. 201 SHB 5526  
Statens distriktskontor  
for Nordlige Nordland og Sør-Øst  
Narvik 314 29  
L. Hansen

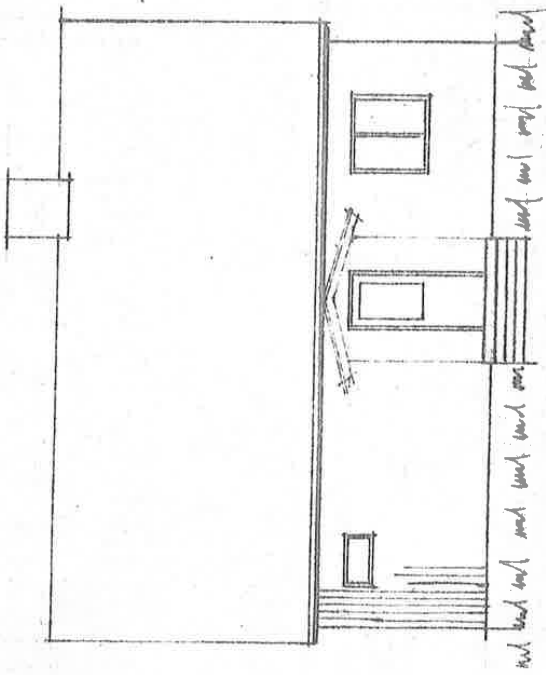


56194

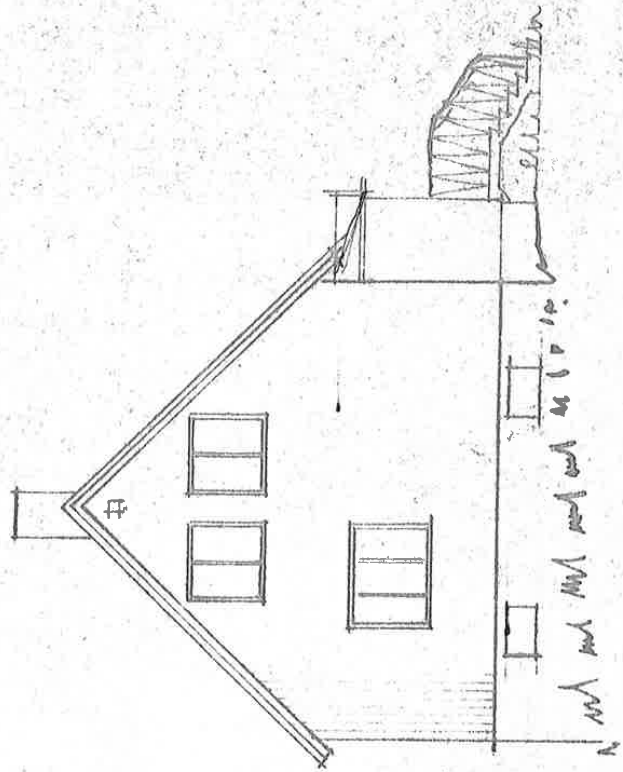
Godkjennes  
Norges Småbruk- og Bygghandels  
Selskaps A/S i Trondheim

JH

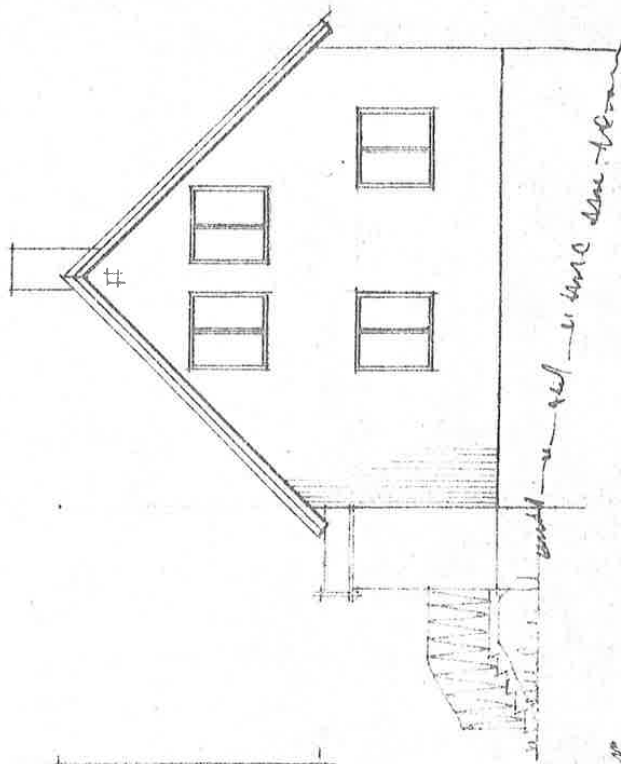
K. Davidsen Løkkebotn  
Enebolig  
Planer, Snitt, Fasader. Mål 1:100  
Teget av P. Hansen  
Løha mars 1959



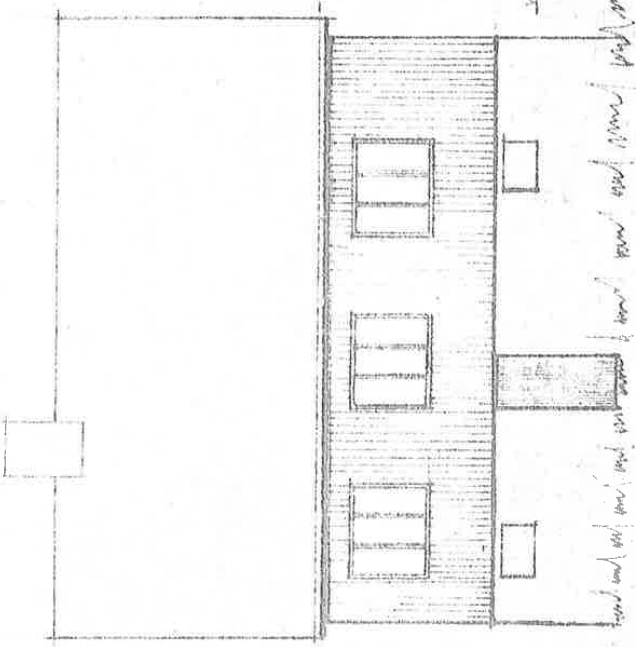
Front



Side



West



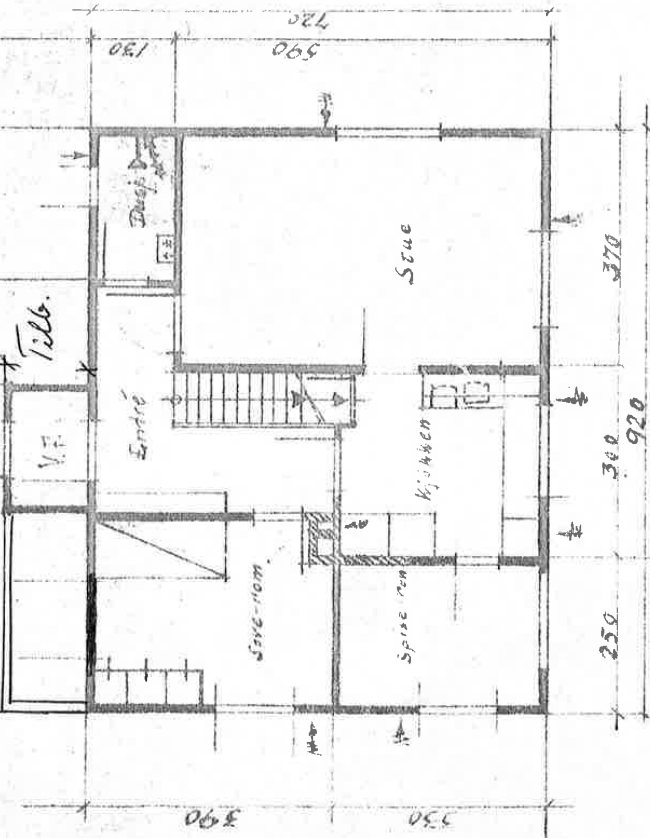
South

Tillb.

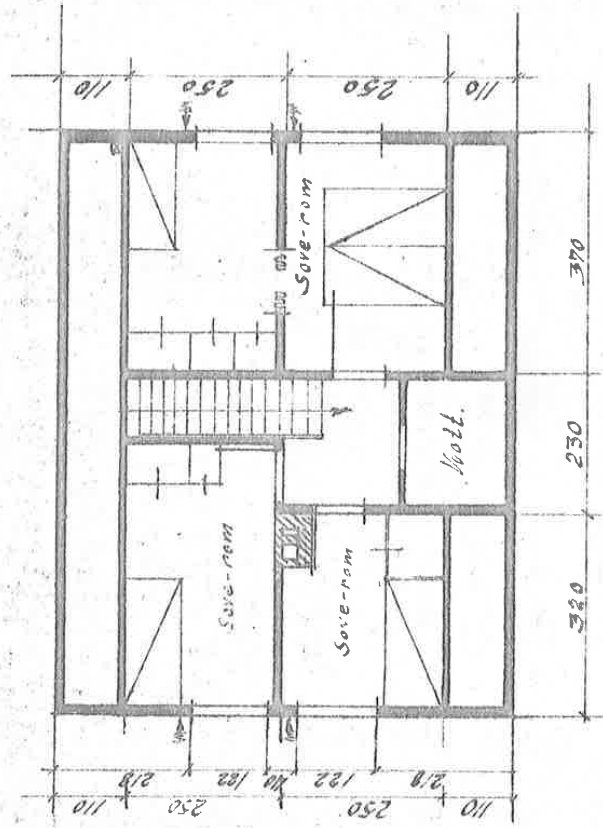
310

370

240



1ste etasje



Loft

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5522 - SALANGEN

Gårdsnummer: 3

Bruksnummer: 48

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.04.2026 kl. 12:26

Produsert av: Johan Harald Gamnes - 5414 5415

Attestert av: Salangen kommune

*Johan Harald Gamnes*

ASTRIFOND KART OG  
Grenseregulering  
Salangen  
17.06.2005

**Orientering om matrikelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

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

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

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 22.09.1995  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst  
Beregna areal for 3 / 48  
Areal Kommentar  
602,1 m2

## Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Rolle	Føds.d./org.nr			
Hjemmelshaver	Dødd	011222	DAVIDSEN ANNA KAROLINE	1 / 1

## Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Dødd	011222	DAVIDSEN ANNA KAROLINE		

## Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7649697	608889		602,1 m2	(EUREF89 UTM Some 33)

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annens referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Ommummering v/kommuneendring			01.01.2024				Tinglyst		01.01.2024			smatmynd 01.01.2024
Ommummering							Ommummerert til:		5522 - 3/48			
							Ommummerert fra:		5417 - 3/48			

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Tinglysing**  
**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur** **Dato**

**Status**

Omnummerering v/kommuneendring 01.01.2020 Tinglyst 01.01.2020 smatmynd 01.01.2020  
 Omnummerering 22.09.1995 Omnummerert til: 5417 - 3/48  
 Omnummerert fra: 1923 - 3/48

Opprett ny grunneiendom ved fradeling  
 Kart- og delingsforretning

**Rolle**  
**Avgiver**  
**Mottaker**

**Matrikkelenhet**  
 1923 - 3/7  
 1923 - 3/48

**Arealendring**  
 -602  
 602

**Adresser**

**Adresstype** **Adressenavn** **Adressekode** **Adressenr** **Koordinat** **Øst** **Kretser** **Atkomstpunkt**

Vegadresse Mjø Sundveien 1053 91 EUREF89 UTM Sone 33 608889 608889 Nei  
 Kildekode 1053 91  
 Grunnkrets: 0114 Løksa-Rørbakken  
 Stemmekrets: 1 Sjøvegan  
 Kirkesokn: 11030801 Salangen  
 Postnr.område: 9350 SjøVEGAN  
 Tettsted:

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

**Bygningsnr:** 191 329 236 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1 Datoer  
**Løpenr:** Bruksareal bolig: 134 Ant. etasjer: 2 Rammetilatelase:  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse:  
 Nord: 7649699 Øst: 608889 Bruksareal totalt: 134 Avløp: Tatt i bruk:  
 Bygningsendingskode: Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:  
 Bygningstype: Enebolig Bruttoareal annet: 0 Ferdiggattest:  
 Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal totalt: 0  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

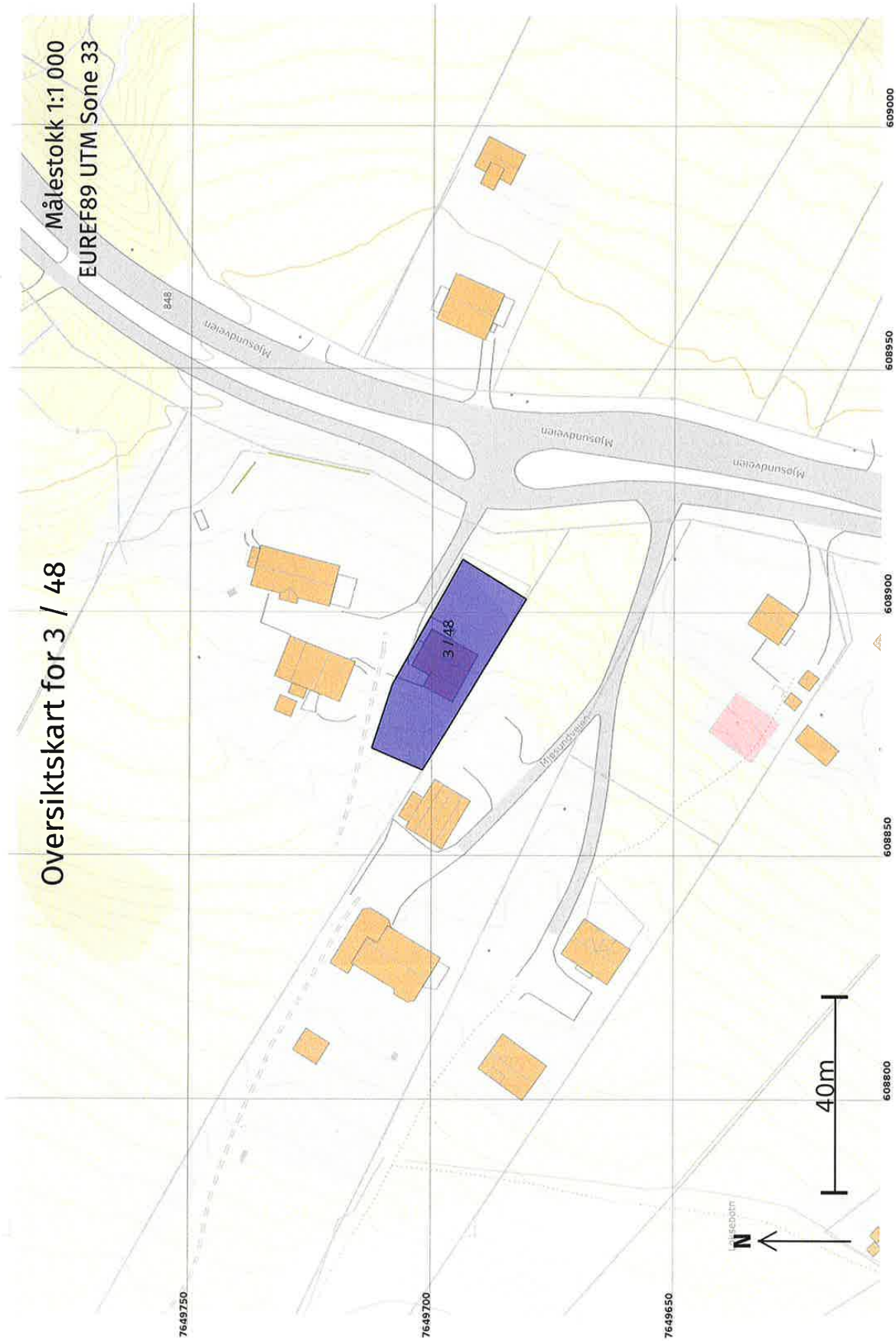
**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	48	0	48	0	0	0
H01	1	86	0	86	0	0	0

<b>Bruksenheter</b>															
Adresse	1053 Mjøndalsveien 91	Bruksenhetsnummer	H0101	Bruksenhetstype	Bolig	Bruksareal	176	Ant. rom	0	Kjøkkentilgang	Kjøkken	Bad	WC	Matrikkelenhet	
															3/48

# Oversiktskart for 3 / 48

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 33



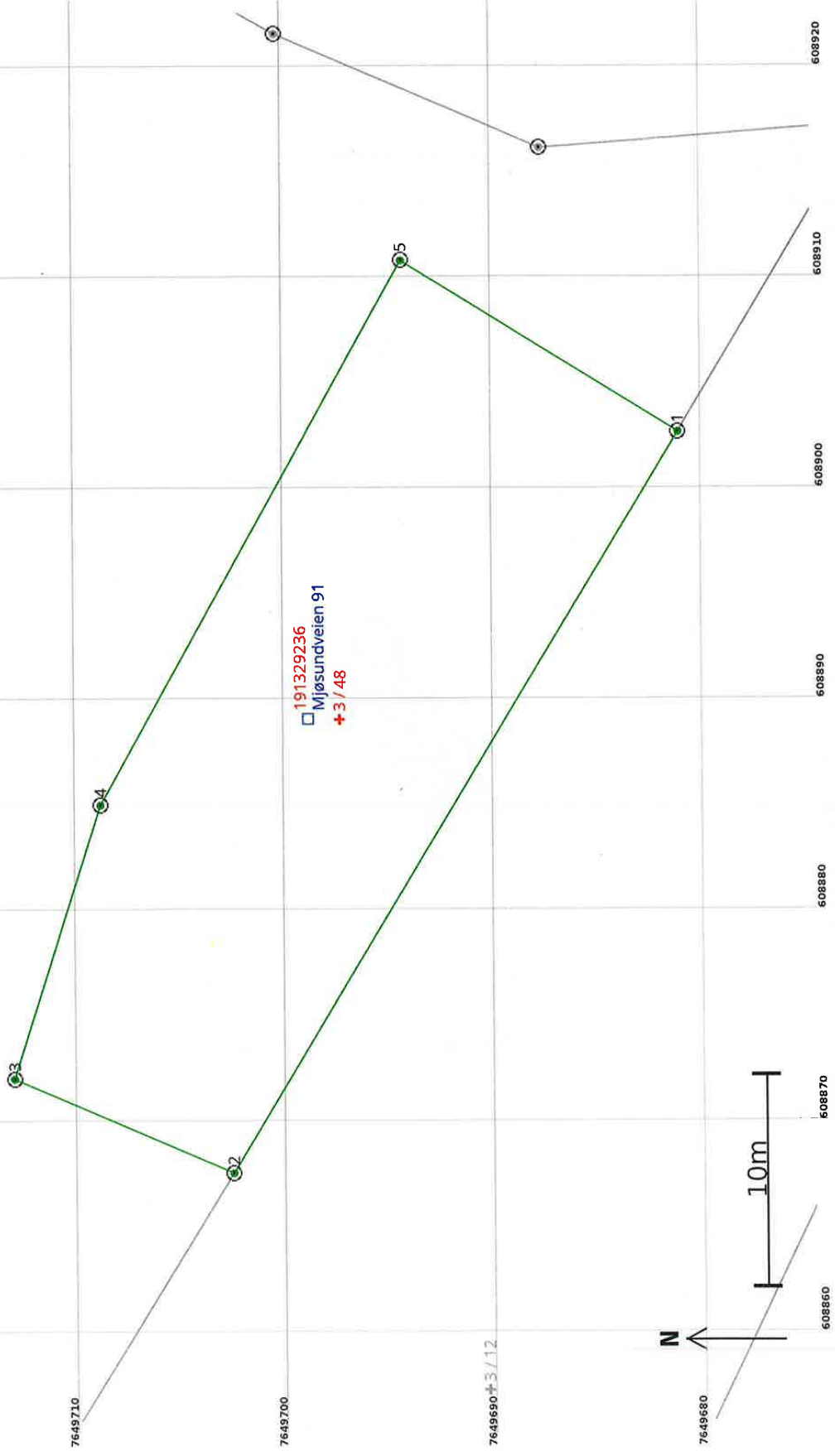
09.04.2026 12:26

Matrikelbrev for 5522 - 3 / 48

Side 5 av 7

# Teig 1 (Hovedteig) 3 / 48

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 33



09.04.2026 12:26

Matrikelbrev for 5522 - 3 / 48

Side 6 av 7

**Areal og koordinater**

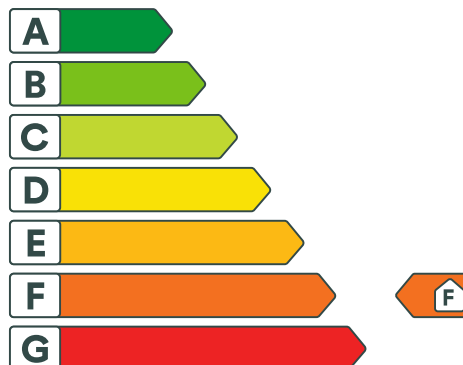
Areal: 602,1 Arealmerknad: Nord: 7649697 Øst: 608889  
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 33

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing			
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	7649681,29	608902,60	Jord Offentlig godkjent grensemerke 41,09	10 Terrengmålt	13
2	7649702,67	608867,51	Jord Offentlig godkjent grensemerke 11,37	10 Terrengmålt	13
3	7649713,12	608871,98	Jord Offentlig godkjent grensemerke 13,60	10 Terrengmålt	13
4	7649708,95	608884,93	Jord Offentlig godkjent grensemerke 29,58	10 Terrengmålt	13
5	7649694,47	608910,72	Jord Offentlig godkjent grensemerke 15,48	10 Terrengmålt	13





Adresse <b>Mjøsendveien 91, 9350 SJØVEGAN</b>	
Dato for energimerking <b>15.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-281786</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>191329236</b>
Gårdsnummer <b>3</b>	Bruksnummer <b>48</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>1930</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>131,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>131,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**375,67 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**515,75 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**67 563 kWh**



## Mjøsundveien 91, 9350 SJØVEGAN



### 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>	



## Mjøsundveien 91, 9350 SJØVEGAN



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 4: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### **Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **Tiltak 20: 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 21: Termografering og tetthetsprøving**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak på sanitæranlegg**

### **Tiltak 25: 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>

# Nabolagsprofil

Mjøsundveien 91

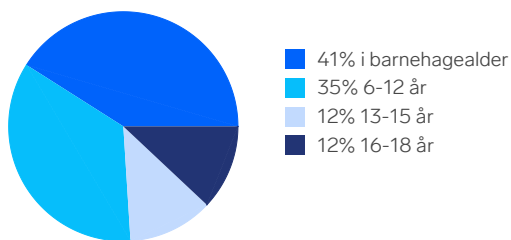
## Offentlig transport

🚏 Løksebotn Linje 330	1 min 🚶 0.1 km
🚏 Sjøveggen sentrum Linje 120, 130, 330, 332, 333	11 min 🚶 10.7 km
🚤 Brøstadbotn hurtigbåtkai Linje 2	18 min 🚶 21.7 km
✈️ Bardufoss lufthavn	58 min 🚶

## Skoler

Salangen skole (1-10 kl.) 189 elever, 16 klasser	11 min 🚶 11 km
Sjøveggen videregående skole 330 elever	12 min 🚶 11.4 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	51 min 🚶 57.2 km

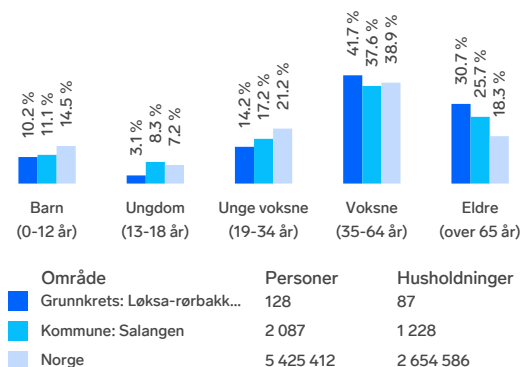
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

## Aldersfordeling



## Barnehager

Salangen kommune Vasshaug barnehag...	13 min 🚶 69 barn 12.3 km
Dyrøy barnehage (1-5 år)	18 min 🚶 34 barn 21.1 km
Lauvmakken barnehage (1-5 år)	27 min 🚶 39 barn 29.6 km

## Dagligvare

Coop Extra Sjøveggen Post i butikk, PostNord	10 min 🚶 10.4 km
Bunnpris Sjøveggen	10 min 🚶

## Sport

🏆 Medby balløkke Fotball	4 min 🚶 4.3 km
🏆 Salangen skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 🚶 10.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene 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)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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.

# 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



# Forbrukerinformasjon om budgivning



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/ bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at de foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING