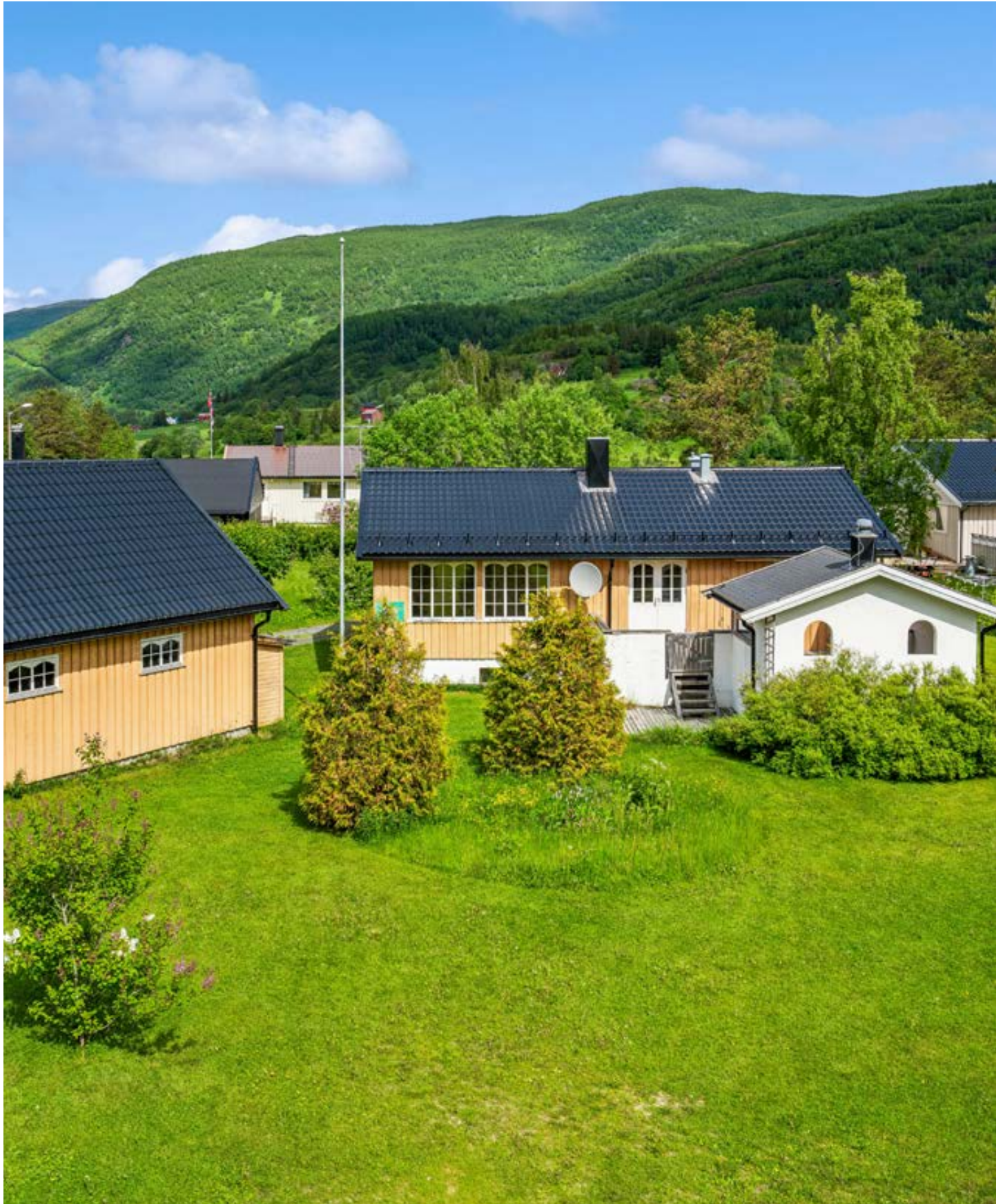


Furumoen 11. Misvær

notar

RIMELIG ENEBOLIG SENTRALT MISVÆR. M/DOBBELTGARASJE



Prisantydning Kr 1 950 000,- Boligtype Enebolig
BRA-i/BRA Total 169/247 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



Furumoen 11

Rimelig enebolig sentralt Misvær. Frittstående dobbel garasje m/loftdel samt eiet tomt på 1261 kvm. Oppussingsobjekt

Adresse	Furumoen 11 8100 MISVÆR
Prisantydning	Kr 1 950 000,-
Omkostninger	Kr 67 740,-
Totalpris	Kr 2 017 740,-
BRA-i/BRA Total	169/247 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1981
Soverom	1
Etasje	2

Velkommen til en rimelig og sentrumsnær enebolig beliggende i Furumoen 11 i Misvær. Frittstående dobbel garasje m/ loftsdel på 66 kvm. Boligen er oppført medio 1981 og garasjen i 2006. Hovedetasjen er med Vindfang, gang, bod/garderobe, bad, soverom, kjøkken og stue. Kjelleretasjen er med trapperom, vaskerom og 4 boder. Stor terrasse som har tretrapp ned til hage og plenområdet. Videre fra terrassen er det direkte adgang til overbygget grillhus som er med flislagt gulv, hvite murvegger og trepanel i tak. Murt peis ved vegg som har mekanisk avtrekk. Innlagt strøm. Stor flott garasje som er oppført i 2006 m/loftsdel. Er en dobbel garasje med 2 stk. porter, automatisk portåpner. Garasjen har innlagt strøm. Boligen er et oppussingsobjekt og det må påregnes kostnader til oppgraderinger.

Notar Salten

Grøttingen 13
8050 TVERLANDET



Asbjørn Ingebrigtsen

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	19
Nøkkelinformasjon	21
Plantegning	35
Vedlegg	40
Budgivning	111

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Entré



Entré m/garderoberom som har skyvedørs garderobe- sikringsskap m/automatsikringer på vegg



Baderom med innredning, wc og dusjkabinett



Soverom



inn til kjøkkendelen - Ventilator type Rørshetta



Kjøkkendel



Fra kjøkkenet er det utgang til terrassedelen og overbygget utegrillplass



Kjøkkenet



Stue



Kjøkken mot spisestuedel



Stue



Stue



Terrassen



Terrassedel med utgang fra kjøkkendel og med en flott overbygget utegrillplass



Overbygget utegrillplass- ovn med avtrekk montert i midten- strøm etablert



Kjeller med trapp fra hovedetasjen



Kjellerrom



Kjellerrom hvor varmtvannsberederen er plassert



2 garasjeporter med elektrisk portåpner



Stor romslig garasje med innlagt strøm



Garasje med god plass



Garasjedelen



Loftsrom over garasjen - isolert og innlagt strøm,



Loftsrom 2 i garasjen



Stor tomt som er opparbeidet med plen/hage



Innkjørsel frem til gårdsplass og hovedinngang



Innkjørselen mot boligen

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen befinner seg i Misvær, i et landlig område med boliger. Barnevennlig område med fine tur og fritidsområder i nær tilknytning til eiendommen. Nært havet med fine fiskemuligheter. Det er ca. 600 meter til sentrum av Misvær med butikk og andre fasiliteter.

Litt historikk:

Misvær (pitesamisk: Miedasvärda) er en bygd i Bodø kommune i Nordland, og ligger ved Misværfjorden (som er ca. 16 km lang) i indre Salten. Omgitt av mektig natur, dype daler og spisse fjelltoppar, byr dette stedet på en unik kombinasjon av rik lokalhistorie, sterke mattradisjoner og levende bygdekultur. Her finner du mange godt bevarte tømmerbygninger og juvelen i denne samlingen er Misværstabburet fra rundt 1510. Dette stabburet er kjent som den eldste bevarte trebygningen man kjenner til nord for Trondheim. Her har man også Misværåten: Dette er en spesiell type nordlandsbåt med et helt særegent kjennetegn: den er krumstavnet. Båtbyggertradisjonene har stått sterkt i bygda i generasjoner, og de åpne, spissgatede båtene fra Misvær var kjent for å være sjødyktige, raske og svært godt egnet for det krevende fisket langs Nordlandskysten. Misvær er også kjent for sine stolte mattradisjoner, spesielt "Misværøst". Dette er en egen type tradisjonsrik brunost som opprinnelig ble utviklet og

produsert på Misvær Ysteri. Selv om det opprinnelige ysteriet ble nedlagt i 1975, har TINE tatt opp produksjonen av denne populære osten.

Det omliggende terrenget innbyr til fantastiske turopplevelser året rundt. Om sommeren kan man utforske et omfattende nettverk av stier som tar deg fra fjord til fjell. Enten målet er en krevende topptur for å nyte utsikten over hele Skjerstadvfjorden, eller en rolig spasertur langs elvebredden med bærplucking som mål, byr naturen på rike opplevelser. Vinterstid blir dalføret og fjellene et ypperlig utgangspunkt for skiturer, enten man foretrekker preparerte løyper i dalbunnen eller urørt snø i høyfjellet.

Bygda i dag: Frem til sammenslåingen i 2005 var Misvær et eget lite sentrum som driftet sitt eget lokalsamfunn. Selv om den administrative statusen er endret, har bygda beholdt sin egenart og sin sterke identitet. Her finner man fremdeles lokal handel, og det sosiale samholdet er sterkt. Skoler, idrettslag og frivillige organisasjoner sørger for at Misvær er et levende sted å bo og vokse opp. De senere årene har det også vært fokusert på å styrke infrastrukturen i bygda, med nye veglys, oppgraderte veier og bedre bredbåndsdekning for å tilrettelegge for både bosetting og næringsutvikling. Dette gjør at Misvær i dag fremstår som et moderne og fremtidsrettet lokalsamfunn som evner å ta vare på sin rike



historie, samtidig som det tilpasser seg en ny tid. Kilder:
Internett, google, AI

ADKOMST

Asfaltert og gruset tilkomstvei. Gruset innkjørsel og biloppstillingsplass. Følg Kulturveien til du passerer Misvær kirke, etter ca. 2-300 meter svinger du til venstre, inn Furumoen, sving så første vei inn til venstre igjen og boligen ligger som andre bolig på høyre side.

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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Furumoen 11, 8100 MISVÆR

OPPDRAKSNUMMER

7-0037/26

SELGER

Anne Cathrine Præsteng

MATRIKKE

Gårdsnummer 226, bruksnummer 122, , ideell andel 1/1.
i Bodø kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

F

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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

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

STRØMFORBRUK

Boligen er ikke bebodd. Kostnader vil variere etter

abonnement og forbruk. Det elektriske anlegget på målernr. 6970631405266641, adresse Furumoen 11, 8100 MISVÆR, ble sist kontrollert den 11.04.2016. Rapportnr. 112894 er bekreftet utført og det foreligger ingen merknad på anlegget.

TOMT

Eiet tomt på 1.261 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Stor og flott eiet tomt som er på ca. 1221 kvm. flat tomt som har gruset innkjøring og gårdsplass. Opparbeidet hage med plen og noe beplantning

Eiendomsmegler opplyser: Uthuset som er oppført nedenfor boligens inngangsparti(nede i venstre hjørne av tomten), synes å stå noe inn på naboeiendommen til gnr. 226 bnr 95. Ny eier oppfordres til å kontakte nabo og få dette forholdet avklart/formalisert. Det gjøres oppmerksom på at oppgitte tomteareal kan være usikkert og det ovennevnte arealet kan derfor avvike dersom det avholdes nye kartforretninger/oppmålinger.

SOLFORHOLD

Gode sol og lysforhold

TAKST

Tilstandsrapport datert 13.08.2026. utført av BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen.

BYGGEÅR

1981

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG

Utvendig:

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

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

ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Stål renner og nedløp.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre fra 2004 og kjellerdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: 19 kvm stor altan mellom bolig og grillhus.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

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

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2010.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrengforhold: Flat hagetomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er

av plast og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG2

Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Kledningen fremstår med sol og værslitt med sprekker. Stedvis fukt/råte i utvendig kledning. Kledningen bør/må overflatebehandles.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Overflatebehandle kledningen.

Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Et vindu på stua er stedvis råteskadet. Malingsavflasset og sprukne utvendige sprosser. Utvendig overflatebehandling av vinduene er påkrevet.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Generelt vedlikehold på vinduene synes å være gjeldende.

Dører

Pakningen på altandøra er skadet.

Konsekvens/tiltak: Generell utvendig overflatebehandling.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Generelt slitt altandekke.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Rengjøring og behandling av dekke synes å være nødvendig

Stedvis nødvendig med utskifting av dekke.

Utvendige trapper

Det er skader i trinnene i betongtrappa til kjeller.

Det er ikke rekkverk på trappa til altan.

Konsekvens/tiltak: Reparere trinnene i betongtrapp og montere rekkverk på altan trapp.

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. Bruksslitt og skader i parkett. Gulvavvik over hele rommene på kjøkken

20 mm og stue med 25 mm.

Det registreres gulvknirk.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å unngå gulvknirk må gulvet skrues fast til gulvåsene. Nye overflater etableres.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det indikeres fukt i gulv og vegg der vegg og gulv er med synlig misfarging. Generelt stedvis saltutslag i veggene. En av bodene er med grovstøpt gulv.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ingen spesielle tiltak er nødvendig utover kontroll av fuktintrekkene. Det opplyses at det ble etablert ny drenering i 2010 av kontaktperson.

Innvendige trapper

Det er større åpninger mellom trinnene og mellom rekkverkspilene enn 10 cm.

Det er ikke etablert håndlist på veggene.

Konsekvens/tiltak: Håndlist monteres. Barnesikre trappa med åpninger som er 10 cm eller mindre.

Innvendige dører

Dørene er skitne etter manglende rengjøring og røyking.

Konsekvens/tiltak: Dørene må rengjøres av røyklukt.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Tapetskjøter er ikke tette. Stedvis åpne tapet skjøter. Tapetkrøll i hjørnene. Fukt og røykskader i takplatene.

Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak

tapetet. Renovering av vegger og tak synes å være gjeldende.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Som forebyggende tiltak er det derfor viktig at sluket blir renset for avfallsstoffer, for på best mulig måte ivareta at en raskest mulig avrenning skjer. Dette er et midlertidig tiltak, men ikke tilstrekkelig nok for å kunne være helt sikker på å unngå lekkasjer i området rundt sluket.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Sete og lokk for wc er defekt.

Konsekvens/tiltak: Nytt Sete og lokk monteres.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er ikke etablert tilluft.

Konsekvens/tiltak: Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og tilluft. Dette har stor betydning i forhold til fuktpåkjenning. Mekanisk ventilasjon er å foretrekke fordi den normalt trekker fuktig luft effektivt ut. Det optimale er at ventilasjon skjer kontrollert gjennom kanaler som er trukket over yttertaket.

Kjeller - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Fuktinntrekk i overgang gulv/vegg. Saltutslag i vegg.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke treverk på veggene som kan

ta skade.

Kjeller – Vaskerom – Overflater Gulv

Fukt inntrekk i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak: Rengjør betonggulvet grundig for støv, fett etc. Påfør en vanntett, sementbasert svinnmaling/slemming som Hey'di K11 Xtra hos Hey'di. Dette strykes på i flere lag og danner en mekanisk sperre mot vannet.

1. Etasje – Kjøkken – Overflater og innredning

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet. Fuktskader i parketten ved kjøleskap. Mindre svelling i benkeplateskjøt.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Rengjøring og reparasjon foretas.

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. VVB som begynner og bli 10 – 15 år, er erfaringsmessig utsatt for en aldringsslitasje der tilstand er usikker. Enkelte VVB viser seg også og ha betydelig lengre levetid, men dette kan ha årsakssammenheng med vannkvalitet, temperatur og bruksfrekvens mv.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Fuktsikring og drenering

Det er ikke etablert list over grunnmursplasten mot vegg. Det registreres fuktopptrekk i kjellergulv og i overgang mellom gulv og vegger.

På dette huset er det brukt utvendig fuktsikring som er grunnmursplast. Det er ikke etablert list over grunnmursplasten.

Utvendig fuktsikring er av stor betydning, fordi dette kan ha direkte årsak til uønsket fuktgjennomgang.

Like viktig som den finnes, er om den er montert tilfredsstillende. Dette er naturligvis ikke mulig å si noe sikkert om fordi alt er nedgravd. Gjør spesielt oppmerksom på at det er naturgitt med aldersmessig slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak: List over grunnmursplasten monteres.

Grunnmur og fundamenter

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det kan være alt fra ubetydelig terrengsvikt som nå er stabil.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Bunnledninger er ikke kontrollert da dette kreves spesiell teknologi og denne rapportens undersøkelsesnivå tillegges ikke dette. Det er heller ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og offentlig nett. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Både vann- og avløpsledninger er av eldre dato og må påregnes skiftes innen rimelig tid.

TG3

Overflater

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er skader og slitasje i parkettgulvene, vegg og takplatene er infisert av røyklukt.

Konsekvens/tiltak: Parketten fremstår med slitasje og skader og må rives. Det samme gjelder teppe på soverom. Samtlige vegg og takflater må forsøkes rengjøres for å fjerne røyklukta.

Hvis det ikke hjelper må det mest sannsynlig skifte ut samtlige vegg og takflater pga. infisert av røyklukt.

Kjeller – Vaskerom – Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke etablert membran/tettesjikt på betonggulv.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Ingen spesielle tiltak synes å være gjeldende.

Betongimpregnering (Dypimpregnering): Påfør et tyntflytende silikat- eller krystalliserende produkt på ren betong. Et godt eksempel er krystalliserende væsker tilgjengelig hos Fuktstopp. Væsken trekker dypt inn i betongens porer, reagerer med fri

kalk og danner en krystallstruktur som blokkerer vann, samtidig som betongen forblir diffusjonsåpen.

Kjeller – Vaskerom – Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon. Ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Det anbefales å etablere ventilasjon. Dette har stor betydning i forhold til fuktpåkjønning. Mekanisk ventilasjon er å foretrekke fordi den normalt trekker fuktig luft effektivt ut.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket. Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/ fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Kommuneplaner: Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon. Id KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn: Kommuneplanens Arealdel 2022-2034. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikraftttredelse 16.06.2022

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/>

1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf

Delareal 2 522 kvm. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.
Områdenavn: B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon. Id
KPA2026 ([http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/
gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026](http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026))

Navn : Kommuneplanens arealdel 2026-2038. Status:
Planforslag. Plantype: Kommuneplanens arealdel

OPPVARMING

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

Salten brann opplyser følgende. Det er 1 røykvarsler. 1.
pulverapparat. Lukket ildsted i stuen med vedovn type
Jøtul F 220. Siste tilsyn utført 20.02.2013. Det er ikke
registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten. Siste
feiling utført 27.06.2023

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Trådløst internett - ikke fiber. Anbefaler ny eier å kontakte
Signal for å høre om det kan legges fiber inn til boligen.

PARKERINGSFORHOLD

I garasje og på gårsplass

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei frem til privat innkjørsel til eiendommen.
Tilknyttet offentlig vann og avløp

BEBYGGELSE

Området er bebygget med eneboliger

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager: Misvær oppvekstsenter (1-5 år) 11 barn 0.6 km

Skoler

Misvær oppvekstsenter (1-10 kl.) 45 elever, 4 klasser 0.6 km-
Saltdal videregående skole 250 elever, 16 klasser 36.6 km. -
Bodin videregående skole 965 elever 60.1 km

Fritidstilbudet i Misvær preges av et aktivt og engasjert
lokalmiljø med et bredt spekter av aktiviteter for alle
aldersgrupper.

Gjennom Misvær Idrettslag kan barn og voksne delta i
idretter som fotball, langrenn, alpint (i Vestvatn) og
svømming. Ved Misvær oppvekstsenter er det
svømmebasseng, og det arrangeres ukentlige folkebad.
Stedet har også et lokalt treningssenter. For musikk- og
kulturinteresserte finnes det flere tilbud, blant annet
Misvær Musikkforening og Misvær barne- og ungdomsskor.
Ungdommen har en egen møteplass på Misvær
Ungdomsklubb.

Naturen rundt bygda innbyr til et aktivt friluftsliv med flotte
tur-, jakt- og fiskemuligheter, og bygda har også en egen
båtforening. For den eldre garde og andre som ønsker en
sosial arena, fungerer Skjerstad dagsenter (Møteplassen)
som et samlingspunkt med blant annet formingsaktiviteter,
historiefortelling og felles måltider. Kilde: Internett

Flotte fiskemuligheter i Misvær: Skjerstad
grunneiersammenslutning ønsker deg velkommen til flott
fiske i vakker natur, kun en snau time fra Bodø sentrum,
besøk hjemmesiden:
<https://www.inatur.no/fiske/51002f6fe4b0063a4fc5c7e2>

For ytterligere opplysninger om Misvær, se Bodø kommune
sin hjemmeside: www.bodo.kommune.no

SKOLEKRETS

Bodø/Saltdal

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det går daglig buss fra Misvær til og fra Bodø.

ADGANG TIL Utleie

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for boligen den 27.07.1981. Det

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasjen:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller brukstillatelse for garasje/anneks. Iht. mottatt matrikkel fra Bodø kommune er garasjen tatt i bruk i 2006

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

Det foreligger ikke Radonmåling

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

INNHold

Enebolig med hovedetasje og kjeller

Hovedetasjen er med Vindfang, gang, bod/garderobe, bad, soverom, kjøkken og stue

Kjelleretasjen er med trapperom, vaskerom og 4 boder

STANDARD

Enebolig oppført 1981

Sprinkeltrapp fører opp til hoveddør.

Vindfang er med laminat på gulvet, malt tapet på vegger, plater i tak.

Bod med laminat på gulvet, tapet på vegger og plater i tak. Garderobeskap m/ skyvedørgarderobe. Sikringsskap montert på vegg, skrusikringer.

Gang/mellomgang med parkett på gulvet, malt trepanel og plater på vegger. Takplater. Luke i tak til kaldloft.

Bad med belegg på gulv, vinyltapet på veggene, ventil i tak for naturlig avtrekk, dusjkabinett, wc, liten servant over innredning, innredning med underskap, skuffer, overskap og speil, opplegg for vaskemaskin. Ca. 30 mm. fall til sluk som er under dusjkabinett og 9 cm. oppbrett av gulvbelegget ved dør.

Soverom med teppe på gulv, tapet på vegger og plater i taket. 2 doble garderobeskap. Innredningen montert langsgående vegg med 2 sideskap, overskap samt noe skuffer.

Stuen er med parkett på gulvet, malte plater på vegger. Plater i tak. Vedovn type Jøtul montert som står på stålplate.

Der kjøkkenet er plassert i dag var det tidligere et soverom. I 2004 ble vegg fjernet og kjøkkenet flyttet fra sin opprinnelige plass og montert der det tidligere var soverom, slik at kjøkkenet ble større samt at det ga plass til en spiseplass. Se vedlagte originale tegning for detaljer. Kjøkkenet er med parkett på gulvet, malte plater på vegger

og plater i tak. Hvit kjøkkeninnredning med integrert eldre ovn/stekeovn, laminat benkeplate - noe svelling i skjøt, ventilator, type Rørshetta, over komfyrtopp, fliser mellom skapene, opplegg for oppvaskmaskin

Fra kjøkkendelen/spiseplassen er det utgang til en stor terrasse som har tretrapp ned til hage og plenområdet. Videre fra terrassen er det direkte adgang til overbygget grillhus som er med flislagt gulv. Hvite murvegger og trepanel i tak. Murt peis ved vegg som har mekanisk avtrekk. Innlagt strøm.

Kjeller:

Nedgang til kjelleren fra trapp ved vindfanget. kommer ned til gang med murgulv, murvegger og plater i tak. Hovedinntak for strøm montert på vegg.

Vaskerom med murgulv og murvegger. Plater i tak. Sluk i gulvet. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Varmeovn montert på vegg. Inngang til en liten bod fra vaskerommet.

Stort rom med murgulv, murvegger og asfaltplater i tak. varmtvannsbereder montert på ca. 200 liter type CTC Ferroterm. Stoppekran montert ved gulv ved siden av varmtvannsberederen. Fra dette rommet er det utgang til terreng via skadet betongtrapp i terreng.

Kjellerrom med støpt gulv, Leca på vegger og asfaltplater i tak. Sentral for sentralstøvsuger er plassert i dette rommet.

Rom med murgulv og murvegger og asfaltplater i tak.

Innvendig er boligen med standard, løsninger og romfordelinger etter datidens byggeskikk. En god del slitasje på innvendige flater.

Det har vært røyket i boligen over flere år og det er sterk røyklukt på alle innvendige flater. Manglende rengjøring har medført til at alle innvendige flater er misfarget av røyk. Det må påregnes at boligens innvendige flater må renoveres/pusses opp. I kjeller er det fukt og saltutslag i gulv og vegger. Øvrige boder med fukt og saltutslag. Fuktskadet og mosegrodd kjellerlem. Det må også påregnes en del utvendig vedlikehold og kostnader til oppussing og renovering. Eiendomsmegler henviser til

vedlagte tilstandsrapport for spesifikasjoner.

Garasjen:

Stor flott garasje som er oppført i 2006 og etablert i tilknytning til innkjørsel ned til boligen. Er en dobbeltgarasje med 2 stk. porter, automatisk portåpner

Garasjen har innlagt strøm. Betongdekke og vegger er klare for å isoleres. Benkeplate langs vegg innerst i garasjen med over og underskap.

Liten utebod i tilknytning til garasjen. Fra utsiden/røstsiden er det trappeadkomst opp til anneks med 2 isolerte rom. Laminat på gulvet og trepanel på vegger og i tak.

Eiendomsmegler gjør oppmerksom på at innredningen på loftet ikke er byggemeldt eller omsøkt og derfor ikke godkjent som beboelsesrom. Ny eier må selv kontakte Bodø kommune og for egen regning og risiko ettersende søknad for eventuell godkjenning.

Uteboden ved selve boligen har vært benyttet som vedbod

Tekniske installasjoner: Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. El. fordelingsskap med 14 kurser, montert i bod/garderobe. Skapet har krussikringer fra byggeåret og nyere måleravleser. Boligen har i hovedsak skjult el-anlegg, samt varmekabler i gulv på våtrom.

VIKTIG

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

HVITEVARER

Integrert stekeovn og koketopp, type Electrolux, medfølger handelen. Det medfølger ingen løse hvitevarer

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 169 m²

BRA - e: 78 m²

BRA totalt: 247 m²

TBA: 19 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 83 m² 4 boder, trapperom, vaskerom

1. etasje

BRA-i: 86 m² Stue, kjøkken, soverom, bad, gang, vindfang, bod/garderobe

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m²

ANNET

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m² Grillhus

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 m² Garasje

2. etasje

BRA-e: 19 m² Lagerrom

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Boligen:

Arealmåling er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt. Arealene må forstås som ca. areal. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er ikke utført håndverktjenester siste 5 år.

Garasjen:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er ikke utført håndverktjenester siste 5 år. Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Innredet loft er ikke byggemeldt.

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

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. Se vedlagte tilstandsrapport for detaljer

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 1 950 000,-

VERDITAKST

Kr 1 950 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 19 644,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Bodø kommune opplyser følgende: Vannavgift kr. 5.504,- pr. år. Avløp kr. 6.778,- pr. år. Feiing kr. 440,-, pr. år. Eiendomsskatt kr. 2.302,- pr. år. IRIS opplyser at årlig renovasjonsgebyr er på kr. 4.620,-

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

EIENDOMSSKATT

Kr 2 302,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er medregnet i totalsummen for kommunale avgifter

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 627 104,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 508 417,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Det gjøres spesielt oppmerksomt på at ligningsverdien er fastsatt etter skatteetatens boligkalkulator og at disse derfor kan være feil og vi anbefaler ny eier å selv sørge for å få satt korrekte verdier på boligen. Se tekst under:

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 1 950 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 48 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 67 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 017 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1804/226/122:

03.12.1974 - Dokumentnr: 8480 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN /
PÅSTÅENDE BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER
UNNTATT

Omhandler at skogen er unntatt ifbm. overdragelse av eiendom

03.12.1974 - Dokumentnr: 8481 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN /
PÅSTÅENDE BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER
UNNTATT

Omhandler at skogen er unntatt ifbm. overdragelse av eiendom

29.11.1977 - Dokumentnr: 8347 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN /
PÅSTÅENDE BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER
UNNTATT

Omhandler at skogen er unntatt overdragelsen i 1977.

Ta kontakt med eiendomsmegler om du ønsker disse rettighetene tilsendt.

30.09.1977 - Dokumentnr: 6845 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1804 Gnr:226 Bnr:22

GRUNNBOKSDATO

09.06.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

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

Områdeanalyse er vedlagt salgsoppgaven

Foto/bilder:

Opphavsretten til bildematerialet tilhører fotografen. Bildene leveres med reproduksjonsrett for fritt redaksjonelt bruk, men kan ikke videreselges eller lånes ut til tredjepart uten fotografens samtykke. Fotografens navn skal alltid krediteres ved bruk. Fotografen står fritt til å videreformidle bildene til andre redaksjoner. Bildene kan være retusjert, og fargegjengivelse kan avvike noe fra originalen. Priser følger fotografens til enhver tid gjeldende satser, eks. mva.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

Utenlandsk kjøper:

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Hvis søknad om D-nummer skal sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for

tinglysning, plikter budgiver å ta forbehold som lyder følgende i sitt bud:

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

I disse tilfellene oppbevarer kartverket skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Kjøper plikter å fremlegge nødvendige dokumenter for søknad om D-nummer i forbindelse med kontraktssignering, og før overtagelse. Dersom kjøper ikke får innvilget søknad om D-nummer, plikter kjøper å videregjøre eiendommen for egen risiko og regning.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte medfører at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Ta evt. kontakt med megler for nærmere informasjon vedr. søknad om D-nummer, forbehold i bud m.m.

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

15.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Salten Eiendomsmegling AS

Grøttingen 13, 8058 TVERLANDET. TLF. 75 64 40 70

MEGLER

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

ANSVARLIG MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Vederlag fra oppdragsgiver opplyses ikke når oppdragsgiver er næringsdrivende, ref. eiendomsmeglingslovens § 6-7, punkt 14. jmf. § 7-2

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste

installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn

kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

Det gjøres oppmerksom på at salget skjer fra dødsbo gjennom bostyrer og at bostyrer er den som eventuelt aksepterer bud på vegne av boet. Ofte kan dette ta noe lengre tid enn ved ordinære salg.

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

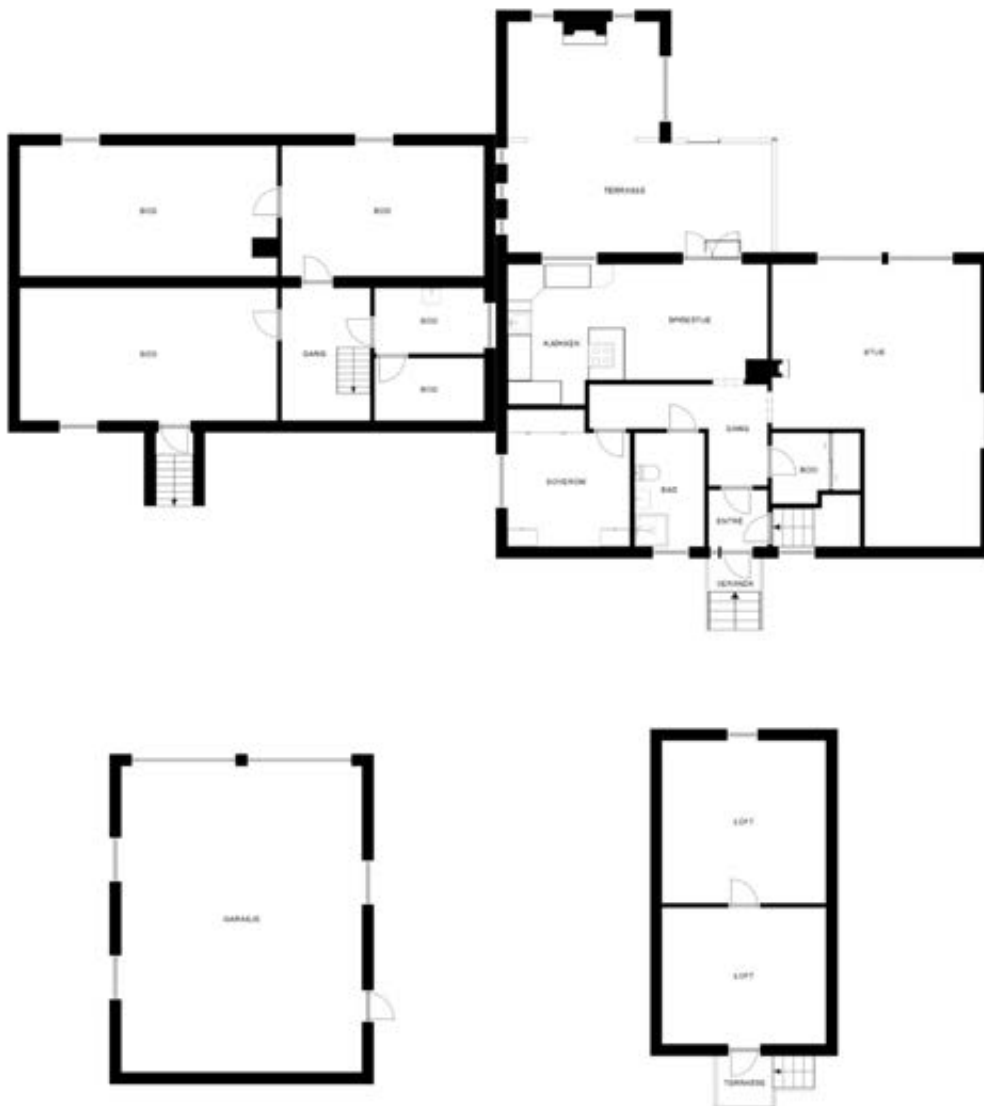
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning

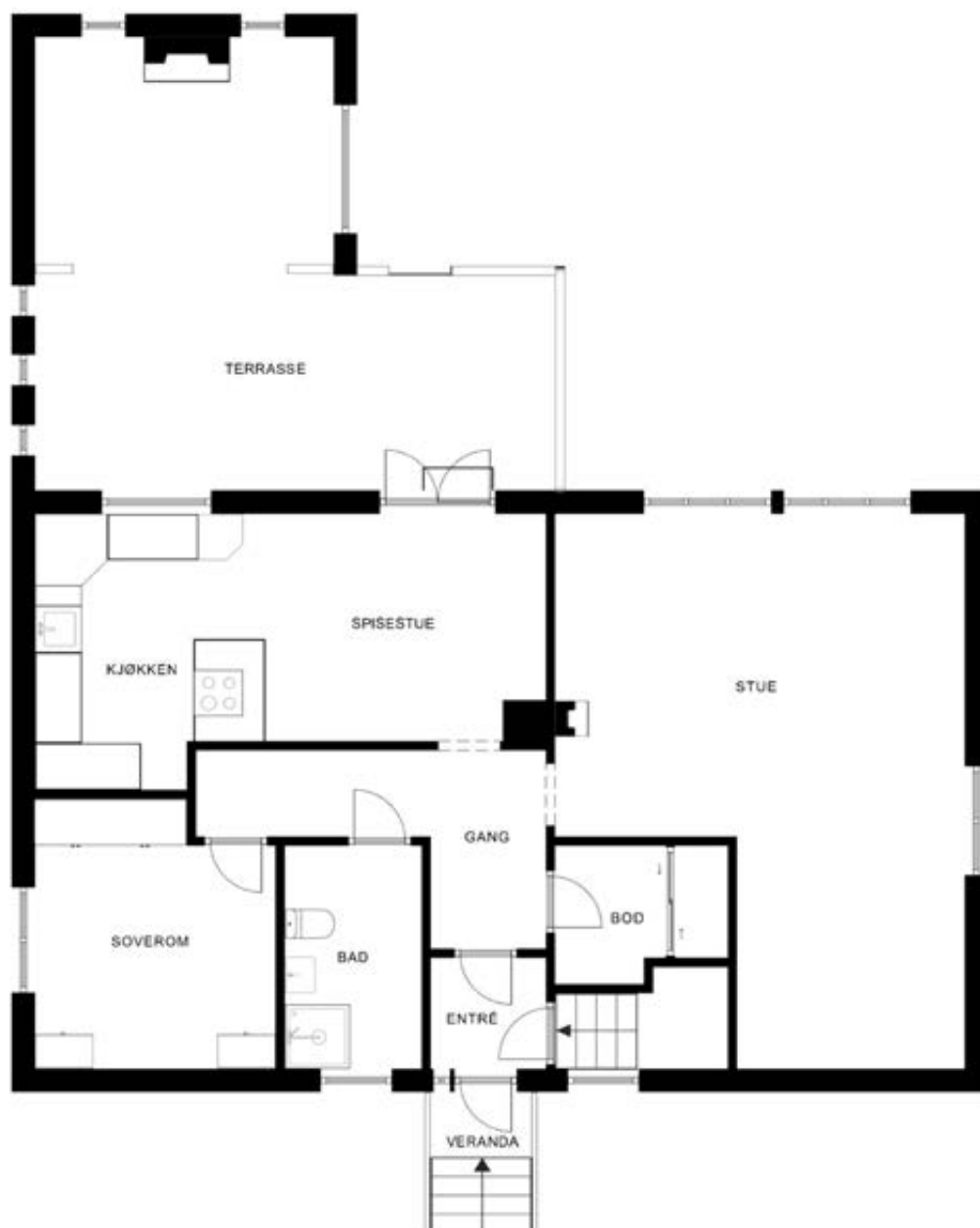


Plantegningen er ikke målbart, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFIT

Plantegninger samlet. Disse er av illustrativ karakter

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegninger boligen 1 etasje. Disse er av illustrativ karakter

Plantegning



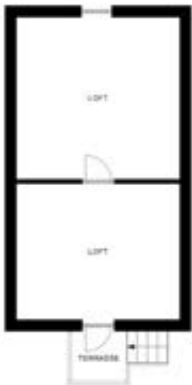
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegninger



Plantegningen er ikke målestav, og skal ikke brukes til byggesaks. Målestavene er ikke avsett for bruk som målestav, og skal ikke brukes til byggesaks.



Plantegningen er ikke målestav, og skal ikke brukes til byggesaks. Målestavene er ikke avsett for bruk som målestav, og skal ikke brukes til byggesaks.



Plantegning garasjen øverst og Plantegning loftsetasjen på garasjedel. Disse er av illustrativ karakter

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

FURUMOEN 11

Tilstandsrapport
Nabolagsprofil
Selgers egenerklæring
Matrikkeinformasjon
Tegninger bolig og ferdigattest
Tegninger garasje
Planopplysninger m/kart
Grunn, ledning og vegstatuskart
Kommunale gebyrer
Områdeanalyse
Info fra Salten brann
Energiattest
info om løsøre og tilbehør
Info om Kolibri forsikring
Forbrukerinformasjon om budgiving
Budskjema

Tilstandsrapport



Enebolig



Furumoen 11 , 8100 MISVÆR



BODØ kommune



gnr. 226, bnr. 122

Markedsverdi

1 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 09.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 19092-1238

Referansenummer: ST1010

Foretak: BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen

Takstingeniør: Torkjell Nilsen

Vår ref: 7-0037/26
Furumoen 11



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

BoligTakst & BoligTest



Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Bolig med byggeår i 1981 i en etasje over kjeller.
Boligen er oppført i bindingsverk og isolert etter datidens byggeskikk. Saltak teknet med stål/aluminiumsplater.
Det er etablert en grillhus i tilknytning til boligens altan.
Generelt utvendig vedlikehold som eks. overflatebehandling må utføres.
Innvendig med standard løsninger og romfordelinger etter datidens byggeskikk. Stedvis noe bruksslitt og skader.
Da det er blitt røyket innvendig så er det røykskader på alle flater.
Boligen fremstår med inntrengt røyklukt på alle innvendige flater.
Manglende rengjøring har medført til at alle innvendige flater er misfarget av røyk.
Det må påregnes større renoveringer innvendig.

Garasje fra 2006 er etablert i tilknytning til innkjørsel.
Garasjen er oppført i 4" bindingsverk over betondekke på grunn. Saltak teknet med stål/alum. plater.
Innretet loft med 2 stk. rom. Tilgang til loft via trapp på utvendig røstvegg. Innredningen på loftet er ikke byggemeldt og ikke godkjent av Bodø kommune.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Stål renner og nedløp

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre fra 2004 og kjellerdør i tre.

19 kvm stor altan mellom bolig og grillhus

Strekkmalltrapp foran hovedinngang. Betong kjellertrapp i terreng. Tretrapp opp til altan

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, teppe, laminat og betong.
Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etsjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feiluke.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har tretrapp mellom kjeller og 1.etg

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 cm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning med under og overskap + speil

Det er naturlig ventilering via ventil i tak.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Taket er malt. Betongvegger

Betonggulv. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar

Det er ingen ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Betongvegger rundt hele rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er eldre platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

El. fordelingsskap med 14 kurser, montert i bod/garderobe. Skapet har krussikringer fra byggeåret og nyere måleravleser.

Boligen har i hovedsak skjult el-anlegg, samt varmekabler i gulv på våtrom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2010.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Flat hagetomt

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	247 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	169 m ²
Totalpris	1 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

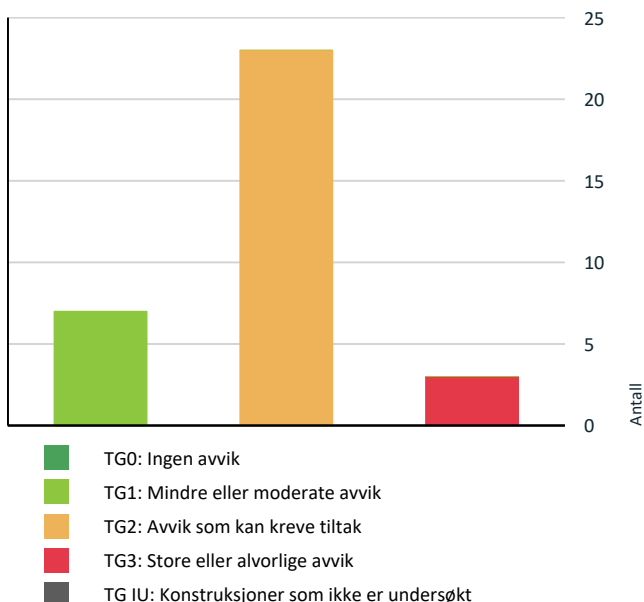
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

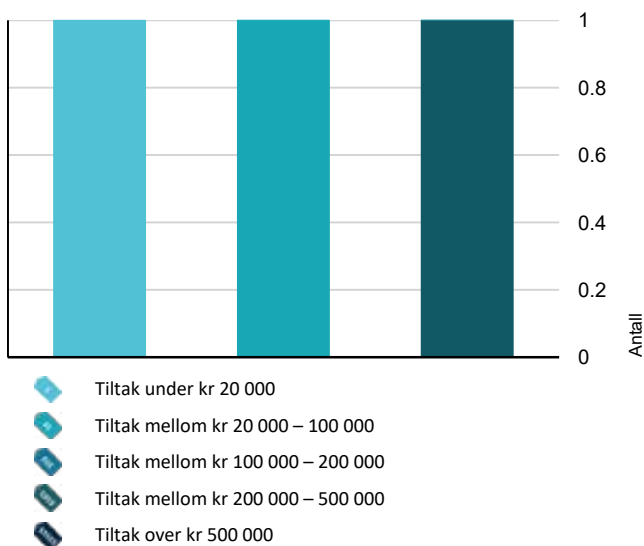
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard

1.etg:

Stue med parkett på gulv, ovn for fast brensel på stålplate, skader/slitt parkett, råteskadet vindu, gulvknirk samt gulvavvik på 25 mm over hele rommet.

Kjøkken med parkett på gulv som er stedvis slitt og vannskadet, hvit innredning med integrert eldre ovn/stekeovn, laminat benkeplate - noe svelling i skjøt, ventilator over komfyrtopp, fliser mellom skapene, opplegg for oppvaskmaskin, utgang til altan og grillhus. 2 fløyet altandør- værslitt utvendig. Stedvis skader i altandekke.

Gang med parkett på gulv samt tilgang til kvist via stigeluke.

Soverom med teppe på gulv samt sprekk i veggtaipeten.

Bod/garderobe med laminat på gulv, el-skap med 15 kurser over krussikringer - 3-faset samt skyvedørsgarderobe med speil.

Vf med laminat på gulv, hvit malt hovedinngangsdør samt strekkmetalltrapp foran hovedinngang.

Bad med belegg på gulv, vinyltapet på veggene, ventil i tak for naturlig avtrekk, dusjkabinett, wc, liten servant over innredning, innredning med underskap, overskap og speil, opplegg for vaskemaskin, ca 30 mm fall til sluk som er under dusjkabinett og 9 cm oppbrett av gulvbelegget ved dør. Tapetkrøll i hjørnene. Vindu i våtsonen.

Kjeller:

4 stk. bodrom, trapperom og vaskerom.

Større bod med 200 l vvb, stoppekran og stakeluke samt utgang til terreng via skadet betongtrapp i terreng. Sprekk i betonggulvet og sprekk i skillevegg mot trapperom. Saltutslag på veggene.

Større bod med upusset Leca vegger, sentralstøvsuger, feieluke, grovstøpt betonggulv samt asfaltplater som stubbeloft.

Vaskerom med skyllekar, opplegg for vaskemaskin, plastsluk i gulv samt fukt og saltutslag i gulv og vegger.

Øvrige boder med fukt og saltutslag - en med stubbeloft med asfaltplater.

Fuktskadet og mosegrodd kjellerlem.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2005 Grillhus

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Kontaktperson



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Stål renner og nedløp

Årstall: 2005 **Kilde:** Kontaktperson



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen fremstår med sol og værslitt med sprekker. Stedvis fukt/råte i utvendig kledning. Kledningen bør/må overflatebehandles.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Overflatebehandle kledningen.



Ventil i røstveggene



Luftespalte ved raft



Luset mellom underliggerne



Sprekker i kledningen

TG 1

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

TG 2

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Et vindu på stua er stedvis råteskadet. Malingsavflasset og sprukne utvendige sprosser. Utvendig overflatebehandling av vinduene er påkrevet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Generelt vedlikehold på vinduene synes å være gjeldende.



TG 2

Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre fra 2004 og kjellerdør i tre.

Årstall: 1981 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pakningen på altandøra er skadet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell utvendig overflatebehandling



Kjellerdør



Hovedinngangsdør



Altandør

- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Generelt slitt altandekke

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Rengjøring og behandling av dekke synes å være nødvendig
Stedvis nødvendig med utskifting av dekke.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Strekkmalltrapp foran hovedinngang. Betong kjellertrapp i terreng.
Tretrapp opp til altan

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader i trinnene i betongtrappa til kjeller.
Det er ikke rekkverk på trappa til altan.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Reparere trinnene i betongtrapp og montere rekkverk på altan trapp.



Strekkmalltrapp foran hovedinngang

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

19 kvm stor altan mellom bolig og grillhus

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport



Kjellertrapp med skader i trinnene



Skader i parketten på stua.



Trapp fra terrasse dekke til altan



Brune vegger og tak pga. røyking

INNENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av parkett, teppe, laminat og betong. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Det er skader og slitasje i parkettgulvene, vegg og takplatene er infisert av røyklukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Parketten fremstår med slitasje og skader og må rives. Det samme gjelder teppe på soverom.

Samtlige vegg og takflater må forsøkes rengjøres for å fjerne røyklukta. Hvis det ikke hjelper må det mest sannsynlig skifte ut samtlige vegg og takflater pga. infisert av røyklukt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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 avvik:

Bruksslitt og skader i parkett. Gulvavvik over hele rommene på kjøkken 20 mm og stue med 25 mm.
Det registreres gulvknirk.

Konsekvens/tiltak

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

- Tiltak:

For å unngå gulvknirk må gulvet skrues fast til gulvåsene. Nye overflater etableres.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Tilstandsrapport



Ovn for fast brensel over stålplate



Fukt i overgang gulv/vegger på vaskerom



Feieluke i kjeller



Grovstøpt betonggulv

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det indikeres fukt i gulv og vegg der vegg og gulv er med synlig misfarging. Generelt stedvis saltutslag i veggene. En av bodene er med grovstøpt gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen spesielle tiltak er nødvendig utover kontroll av fuktintrekkene. Det opplyses at det ble etablert ny drenering i 2010 av kontaktperson.



Saltutslag i veggene



Sprekk i betonggulv

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp mellom kjeller og 1.etg

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er større åpninger mellom trinnene og mellom rekkverkspilene enn 10 cm.

Det er ikke etablert håndlist på veggene

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndlist monteres. Barnesikre trappa med åpninger som er 10 cm eller mindre.



Kjellertrapp - ikke barnesikret. Mangler håndlist på vegg

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er skitne etter manglende rengjøring og røyking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene må rengjøres av røyklukt



Hvit dør - brun av røyk

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Bad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Tapetskjøter er ikke tette

Stedvis åpne tapet skjøter. Tapetkrøll i hjørnene. Fukt og røykskader i takplatene

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

Renovering av vegger og tak synes å være gjeldende.



Merker i takplate over dusj

Tilstandsrapport



Åpen tapetskjøt



Del av vinyltapet hvor det har vært et ska



Vindu i våtsonen

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 cm.



Oppbrett ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Som forebyggende tiltak er det derfor viktig at sluket blir renset for avfallsstoffer, for på best mulig måte ivareta at en raskest mulig avrenning skjer. Dette er et midlertidig tiltak, men ikke tilstrekkelig nok for å kunne være helt sikker på å unngå lekkasjer i området rundt sluket.



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning med under og overskap + speil

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sete og lokk for wc er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nytt Sete og lokk monteres



Sete og lokk mangler



Servant over skap



Innredning

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via ventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Det er ikke etablert tilluft

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og tilluft. Dette har stor betydning i forhold til fuktpåkjenning. Mekanisk ventilasjon er å foretrekke fordi den normalt trekker fuktig luft effektivt ut. Det optimale er at ventilasjon skjer kontrollert gjennom kanaler som er trukket over yttertak.



Ventil i tak

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra tilstøtende soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Vaskerom

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Taket er malt. Betongvegger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fukt inntrekk i overgang gulv/vegg. Saltutslag i vegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke treverk på veggene som kan ta skade.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Betonggulv. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fukt inntrekk i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rengjør betonggulvet grundig for støv, fett etc. Påfør en vanntett, sementbasert svinmaling/slemming som Hey'di K11 Xtra hos Hey'di. Dette strykes på i flere lag og danner en mekanisk sperre mot vannet.



Betonggulv

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke etablert membran/tettesjikt på betonggulv

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtzone. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Ingen spesielle tiltak synes å være gjeldende.

Betongimpregnering (Dypimpregnering): Påfør et tyntflytende silikat- eller krystalliserende produkt på ren betong. Et godt eksempel er krystalliserende væsker tilgjengelig hos Fuktstopp.

Væsken trekker dypt inn i betongens porer, reagerer med fri kalk og danner en krystallstruktur som blokkerer vann, samtidig som betongen forblir diffusjonsåpen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ikke ventil

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Betongvegger rundt hele rommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er eldre platetopp og stekeovn.

Årstall: 2004 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Fuktskader i parketten ved kjøleskap. Mindre svelling i benkeplateskjøt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Rengjøring og reparasjon foretas.



Fuktskader i gulv ved kjøleskap



Kjøkken



Rør i rør

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

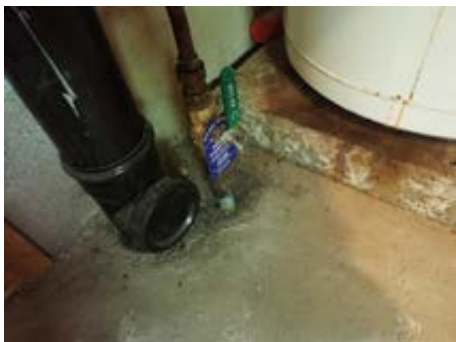
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

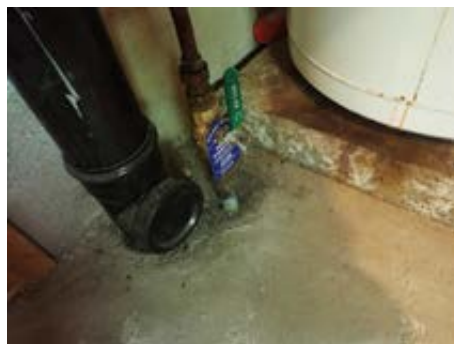
Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stakeluke

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstill: 1999 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VVB som begynner og bli 10 - 15 år, er erfaringsmessig utsatt for en aldringsslitasje der tilstand er usikker. Enkelte VVB viser seg også og ha betydelig lengre levetid, men dette kan ha årsakssammenheng med vannkvalitet, temperatur og bruksfrekvens mv

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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.

Beskrivelse

El. fordelingsskap med 14 kurser, montert i bod/garderobe. Skapet har krussikringer fra byggeåret og nyere måleravleser. Boligen har i hovedsak skjult el-anlegg, samt varmekabler i gulv på våtrom.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

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.
1981 Opplagt ekstra kurser til garasjen
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det opplyses at det er lagt opp egen kurs til garasjen og utegrill.
Undertegnede kan ikke se at det er
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



el-skap



Kurs fortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke etablert list over grunnmursplasten mot veggen. Det registreres fuktopptrekk i kjellergulv og i overgang mellom gulv og vegger. På dette huset er det brukt utvendig fuktsikring som er grunnmursplast. Det er ikke etablert list over grunnmursplasten. Utvendig fuktsikring er av stor betydning, fordi dette kan ha direkte årsak til uønsket fuktgjennomgang. Like viktig som den finnes, er om den er montert tilfredsstillende. Dette er naturligvis ikke mulig å si noe sikkert om fordi alt er nedgravd. Gjør spesielt oppmerksom på at det er naturgitt med aldersmessig slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

List over grunnmursplasten monteres.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skrårriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det kan være alt fra ubetydelig terreng svikt som nå er stabil.



Sprekk i innvendig skillevegg

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat hagetomt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.



Terreng

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Bunnledninger er ikke kontrollert da dette kreves spesiell teknologi og denne rapportens undersøkelsesnivå tillegges ikke dette. Det er heller ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og offentlig nett.

Konsekvens/tiltak

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

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

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Bygninger på eiendommen

Grillhus



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar
Medhjelper

Standard

Grillhuset er oppført i murblokker - utvendig og innvendig pusset. Saltak tekket med pappshingel over trobord. Stål renner med nedløp. Innvendig tak er panelt. Fliser på gulv, plassmuret peis. Sprekker mellom peis og vegg samt noe fuktskader i panelbordene i tak. Råteskadet vindskier og vannbord.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

2005 Grillhus

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2006

Kommentar

Standard

1.etg:

Garasjen er oppført i 4" bindingsverk over betongdekke på grunn. Saltak tekket med stålplater.

2 stk. leddheiseporter i tre med motorløft, bi-inngangsdør.

Garasjen fremstår som ukledd på innvendige vegger og tak.

El-anlegg med lys og stikk er etablert.

Tilgang til innredet loft via utvendig trapp. 2 stk. loftrom er etablert med laminat på gulvene, panelte vegger og tak samt 2-lags glass i vindu. Loftet er ikke lovlig innredet.

Utvendig trapp er mosegrodd og værslitt.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

169 m²/169 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, Soverom, Bad, Gang, Vindfang, 2 Bod, Trapperom, Vaskerom

Andre bygg: Grillhus, Garasje
Bruksareal andre bygg: 78 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 3 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 950 000

Konklusjon markedsverdi

1 950 000

Markedsvurdering

Eiendommen befinner seg i Misvær, i et landlig område med boliger på større tomter. Barnevennlig område med fine tur og fritidsområder i nær tilknytning til eiendommen. Nært havet med fine fiskemuligheter. Tomten som er flat er opparbeid og planert til plen i tilknytning til boligen. Biloppstillingsplass i forbindelse med gruset innkjøring til garasje. Skole og butikk i Misvær. Stille og rolig område med gode sol -og lysforhold.

Boligen som er i en etasje over kjeller fremstår med innrørte samtlige innvendige vegg, tak og gulvflater.

Boligen betegnes som et oppussingsobjekt på samtlige innvendige flater. Det må påregnes også utvendig overflatebehandling.

Eiendommen har vært ute i markedet i 2 måneder, ingen interessenter har meldt seg. Ved nærmere gjennomgang er det vurdert slik at eiendommens hovedhus vil kreve en omfattende oppgraderinger utenom det som tidligere var antatt. Blant annet ved at det er fremtredende røyklukt som har satt på alle flater og det må påregnes renovering med etablering av nye innvendige flater. For innredning av loft på garasjen, som ikke er omsøkt, må det søkes Bodø kommune om godkjenning.



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 190 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 800 000

Grillhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Grillhus	Kr.	50 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	480 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	390 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 240 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

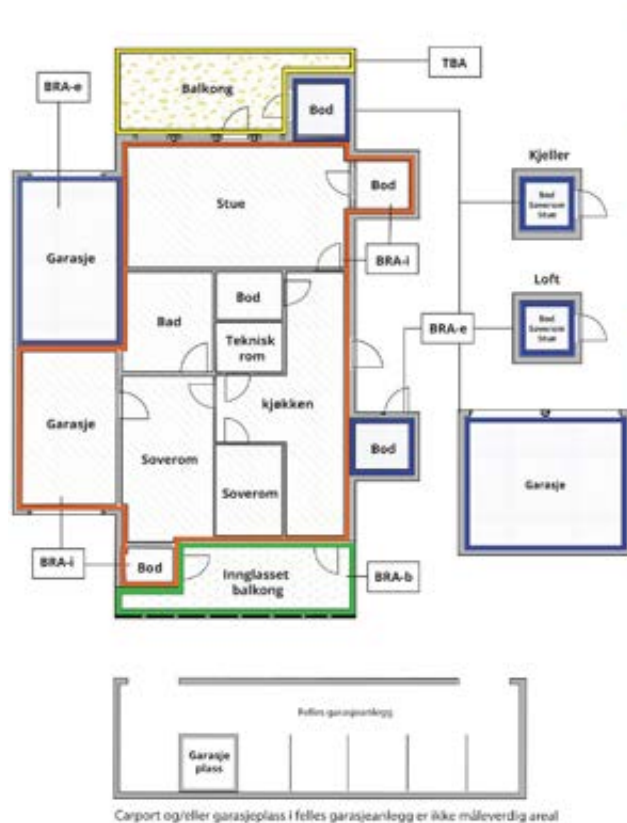
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	86			86	19
Kjeller	83			83	
SUM	169				19
SUM BRA	169				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad, gang, vindfang, bod/garderobe		
Kjeller	4 boder, trapperom, vaskerom		

Kommentar

Arealmåling er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt. Arealene må forstås som ca areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Grillhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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



Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		19		19	
Etasje		47		47	
SUM		66			
SUM BRA	66				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innredet loft er ikke byggemeldt



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Torkjell Nilsen	Takstingeniør
	Asbjørn Ingebrigtsen	Rekvirent
	Håvard Andreassen	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	226	122		0	1261 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Furumoen 11

Hjemmelshaver

Sundsfjord Terje Severin Didrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen befinner seg i Misvær, i et landlig område med boliger.
Barnevennlig område med fine tur og fritidsområder i nær tilknytning til eiendommen. Nært havet med fine fiskemuligheter.
Tomten som er flat er opparbeid og planert til plen i tilknytning til boligen.

Adkomstvei

Asfaltert og gruset tilkomstvei. Gruset innkjørsel og biloppstillingsplass.

Tilknytning vann

Kommunal tilknyttet vannforsyning

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Regulering

Boligformål

Om tomten

Tomten som er flat er opparbeid og planert til plen i tilknytning til boligen. Noe beplantning



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	
2	16.06.2026	
3	16.06.2026	
4	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsbygg(ene) har en enkel beskrivelse, de er ikke tilstand vurdert, og at tilstand vurdering i alle fall er et tilleggsprodukt.

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Fauske	
Oppdragsnr.	
7-0037/26	
Selger 1 navn	
Anne Cathrine Præsteng	
Gateadresse	
Furumoen 11	
Poststed	Postnr
MISVÆR	8100
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Terje Severin Didrik Sundsfjord	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Terje Severin Didrik Sundsfjord	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 7-0037/26

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Cathrine Præsteng	413d2ce816b93cc533ea8 cfe795bdbe1d6e0b4a0	19.06.2026 10:02:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7-0037/26

- 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>

Nabolagsprofil

Furumoen 11

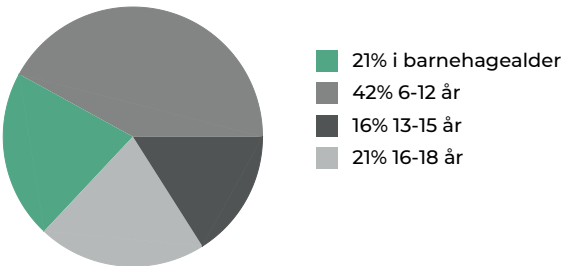
Offentlig transport

🚌 Misvær skole	11 min 🚶
Linje 300, 463	0.7 km
✈ Bodø lufthavn	1 t 4 min 🚗

Skoler

Misvær oppvekstsenter (1-10 kl.)	10 min 🚶
45 elever, 4 klasser	0.6 km
Saltal videregående skole	30 min 🚗
250 elever, 16 klasser	36.6 km
Bodin videregående skole	56 min 🚗
965 elever	60.1 km

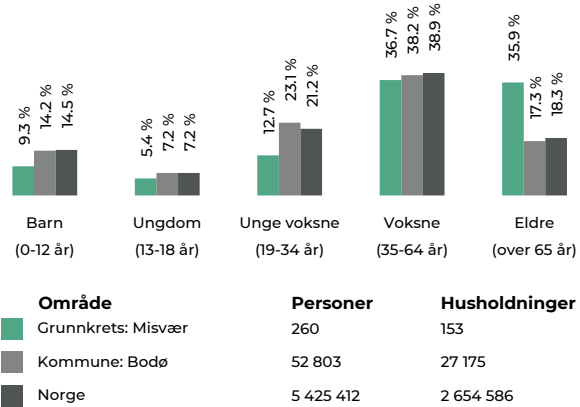
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

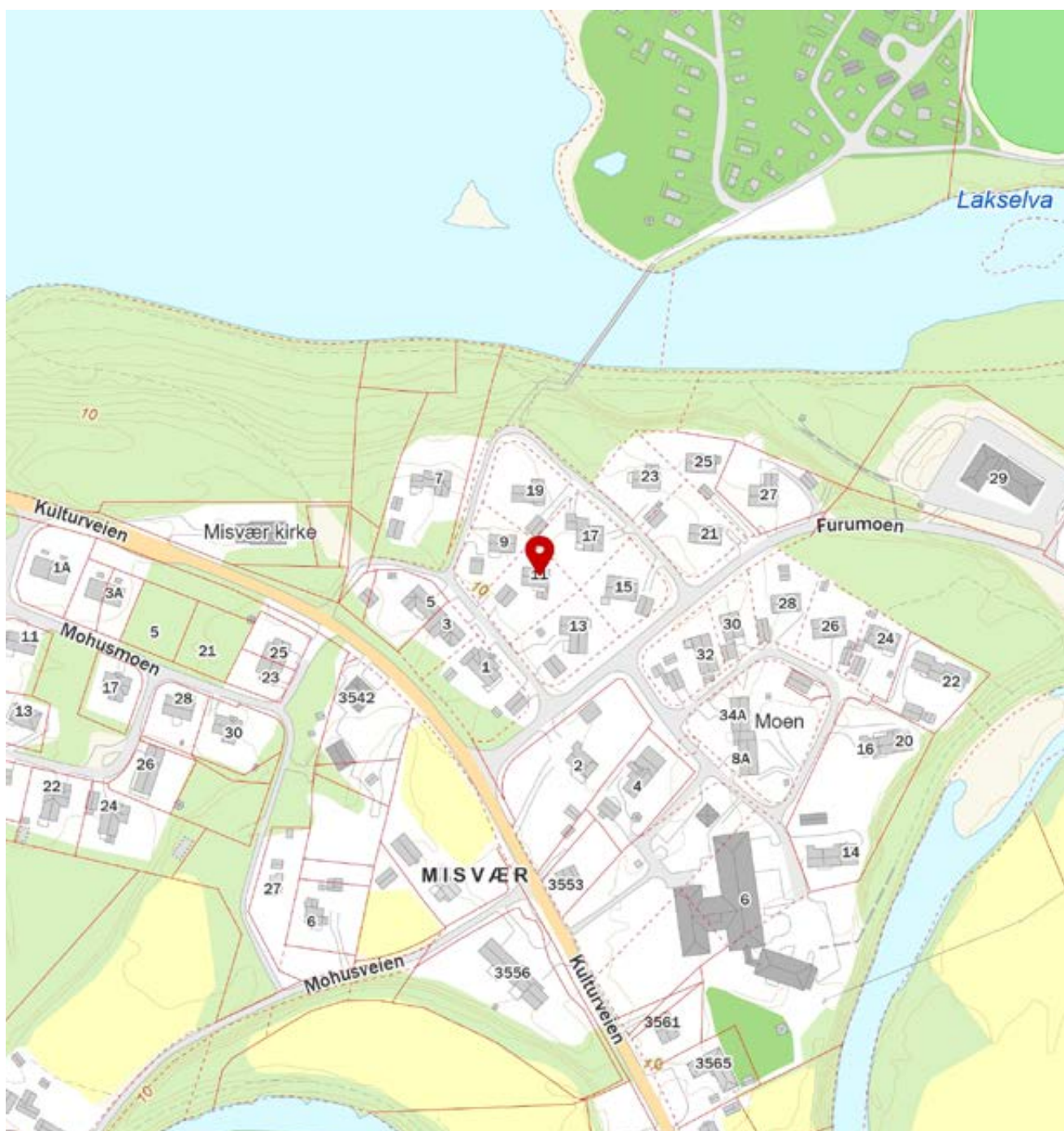
Misvær oppvekstsenter (1-5 år)	10 min 🚶
11 barn	0.6 km

Dagligvare

Coop Marked Misvær	7 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.6 km

Sport

⚽ Misvær skole	9 min 🚶
Aktivitetshall, fotball	0.6 km
🏊 Feel24 Misvær	7 min 🚶



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FURUMOEN 10	Beregnet areal	1261.3
Etablert dato	30.09.1977	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	23.01.2005			226/122
Omnummerering		Var 1842 - 26/122/0/0		
Skylddeling	30.09.1977			226/22, 226/122
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7444767.52	499965.32	0	Ja	1261.3	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SUNDSFJORD TERJE SEVERIN DIDRIK F230843*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Furumoen 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8100 MISVÆR	Kirkesogn	10010803 Skjerstad og Misvær
Grunnkrets	1207 Misvær	Tettsted	
Valgkrets	6 Misvær		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	189013159		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	27.07.1981
2	19596494		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2006

1: Bygning 189013159: Enebolig (111), Tatt i bruk 27.07.1981

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	127
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	127
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.04.1978	09.01.2006	
Igangsettingstillatelse	18.05.1978	09.01.2006	
Tatt i bruk	27.07.1981	09.01.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Furumoen 11	H0101	226/122	127	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	87	0	87	0	0	0
K01	0	40	0	40	0	0	0

2: Bygning 19596494: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	68
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	68
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	50
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

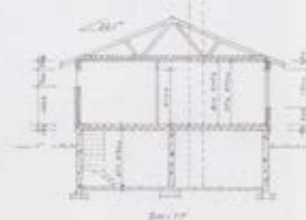
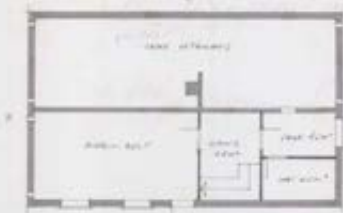
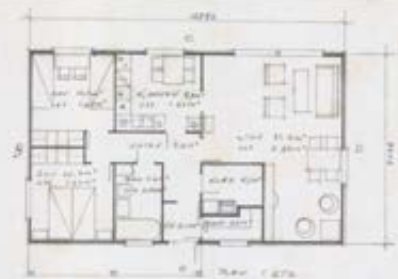
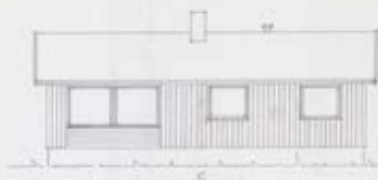
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.2006	17.02.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	226/122	-	-	-	-	-

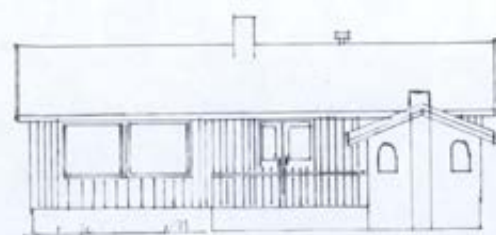
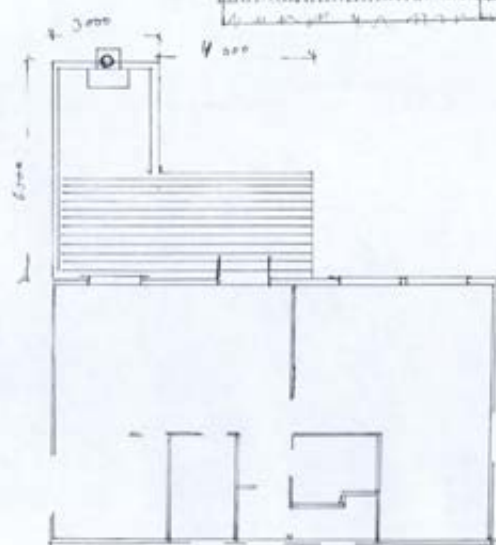
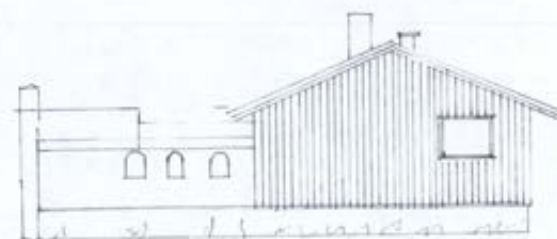
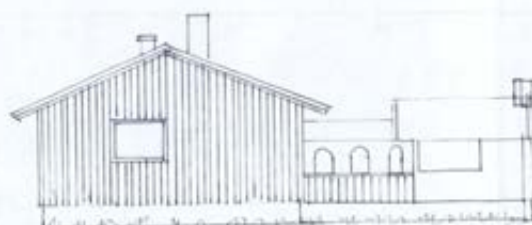
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	18	18	0	0	0
H01	0	0	50	50	0	0	0



PLANK, SHUT, TOWER
GRANE, and SCALE 1/4"

009-



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Furumoen, tomt nr. 10, 8100 Misvær		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) gnr. 26 bnr. 122		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art boligbygg	Dato for søknad 7.4.78	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 18.4.78	Sak nr. 19/78
Byggherre Olvar Elfassen		Adresse 8100 Misvær		Tlf.
Anmelder K. Knutsen A/S		Adresse Boks 54, 8001 Bodø.		Tlf. 24 730
Ansvarshavende Ivar Fagerheim		Adresse Solvollvn. 22, 8200 Fauske		Tlf. 43 758

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Vann ikke ferdig tilkoblet. Monteringsarbeider pågår.

I kjeller gjenstår pussing av vegg/flater i ett rom.

Forøvrig ingen anmerkninger.



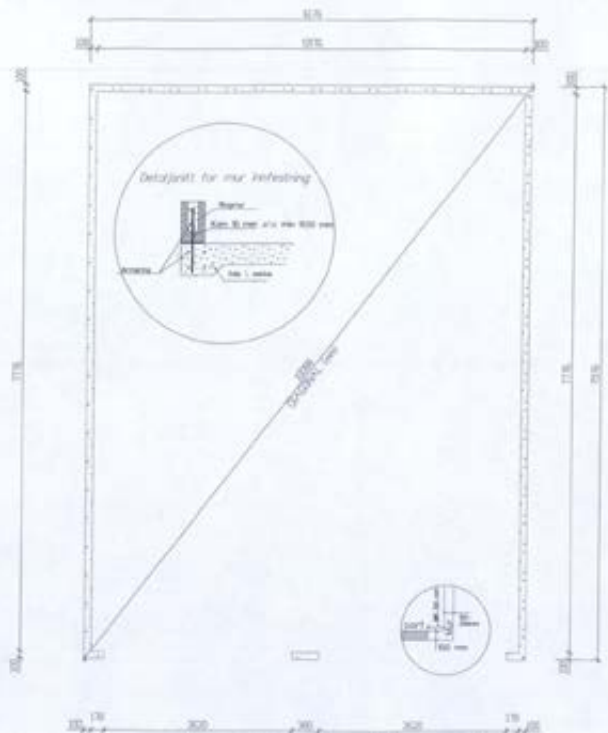
B O M S C



226/122 Byggesak Fer

Sted og dato 8100 Misvær	Stempel SKJERSTAD KOMMUNE Kommuneingeniør 8100 Misvær
-----------------------------	--

Sendes til				
☒ Byggherre	☒ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggesaksmyndighet	☐



- Grunnmurshøyden må være 25 cm over ferdig gulv.
- Bredden på muren i forkant må være 10 cm.
- Toppn av ringmuren må være i vater

Plan Grunnmur



Prosjekt	Dato	Sign.



Plan Elementer



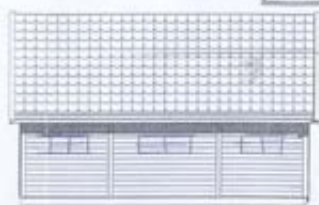
Nötig: Poferes für Kunde:

— = Da: terränginje
 = Tidgeret terränginje

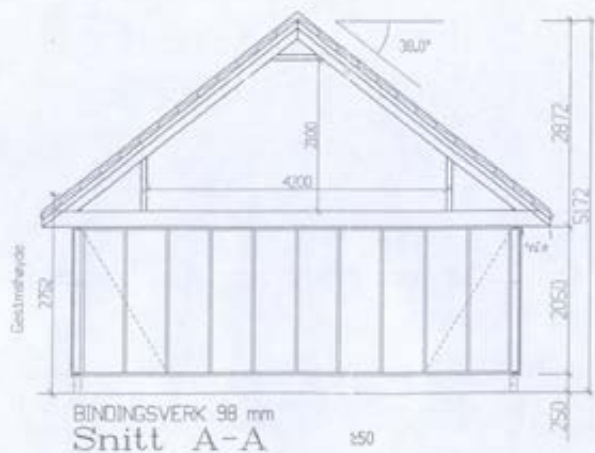
U GF
 GA



*spevost-faasiden
 mit GG*

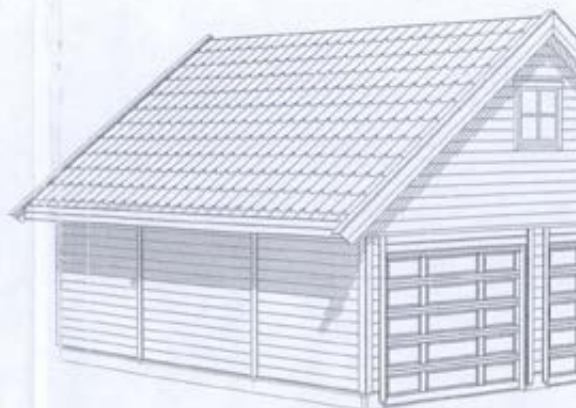


Fasade Plan



Snitt A-A

150



Perspektiv



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 03.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Bodø kommune
---------	---	---------------------

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	226	Bruksnr.	122	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Furumoen 11, 8100 MISVÆR								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)		
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.06.2022		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf		
Delarealer	Delareal	2 522 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038		



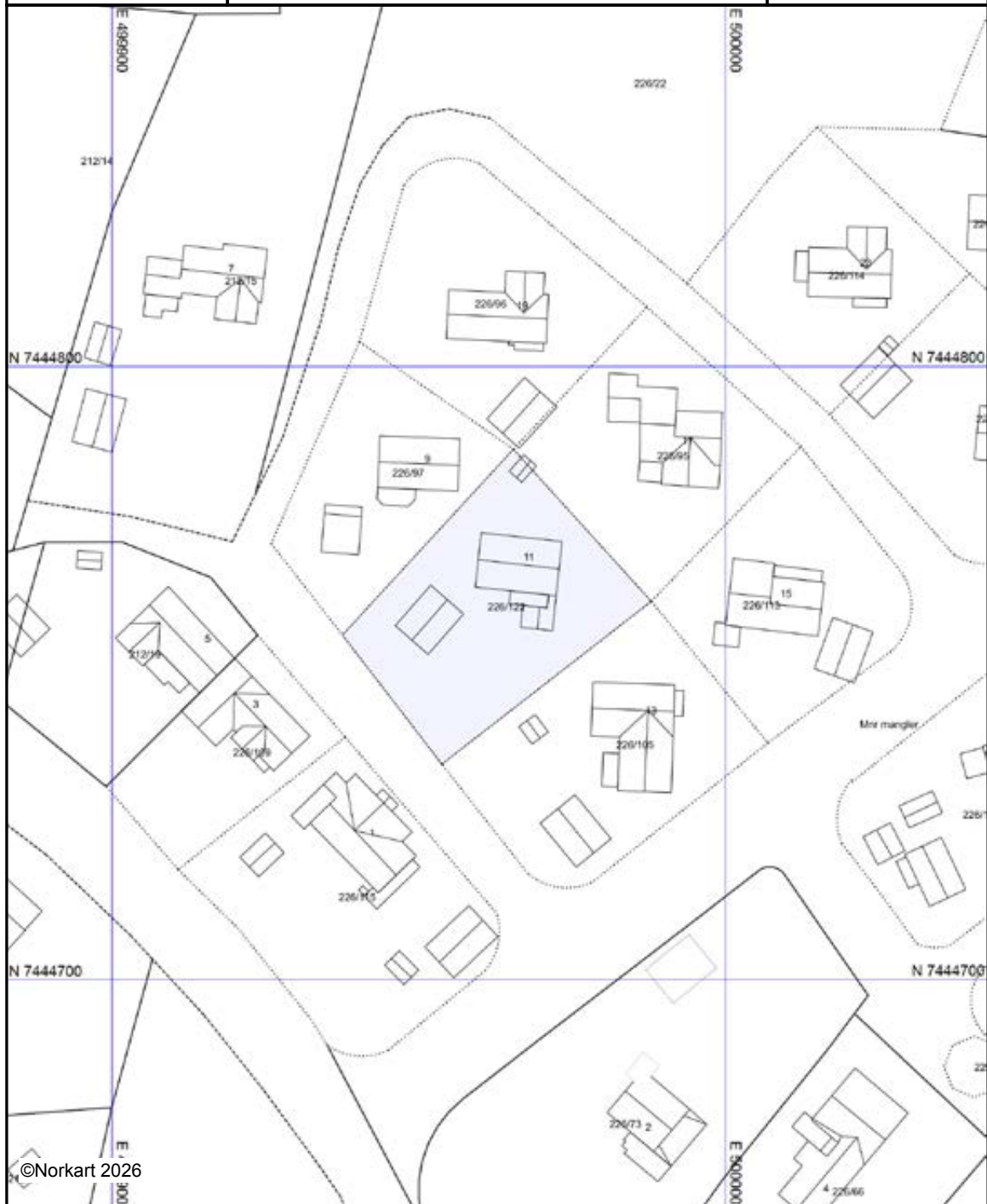
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 226/122
Adresse: Furumoen 11
Dato: 03.06.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



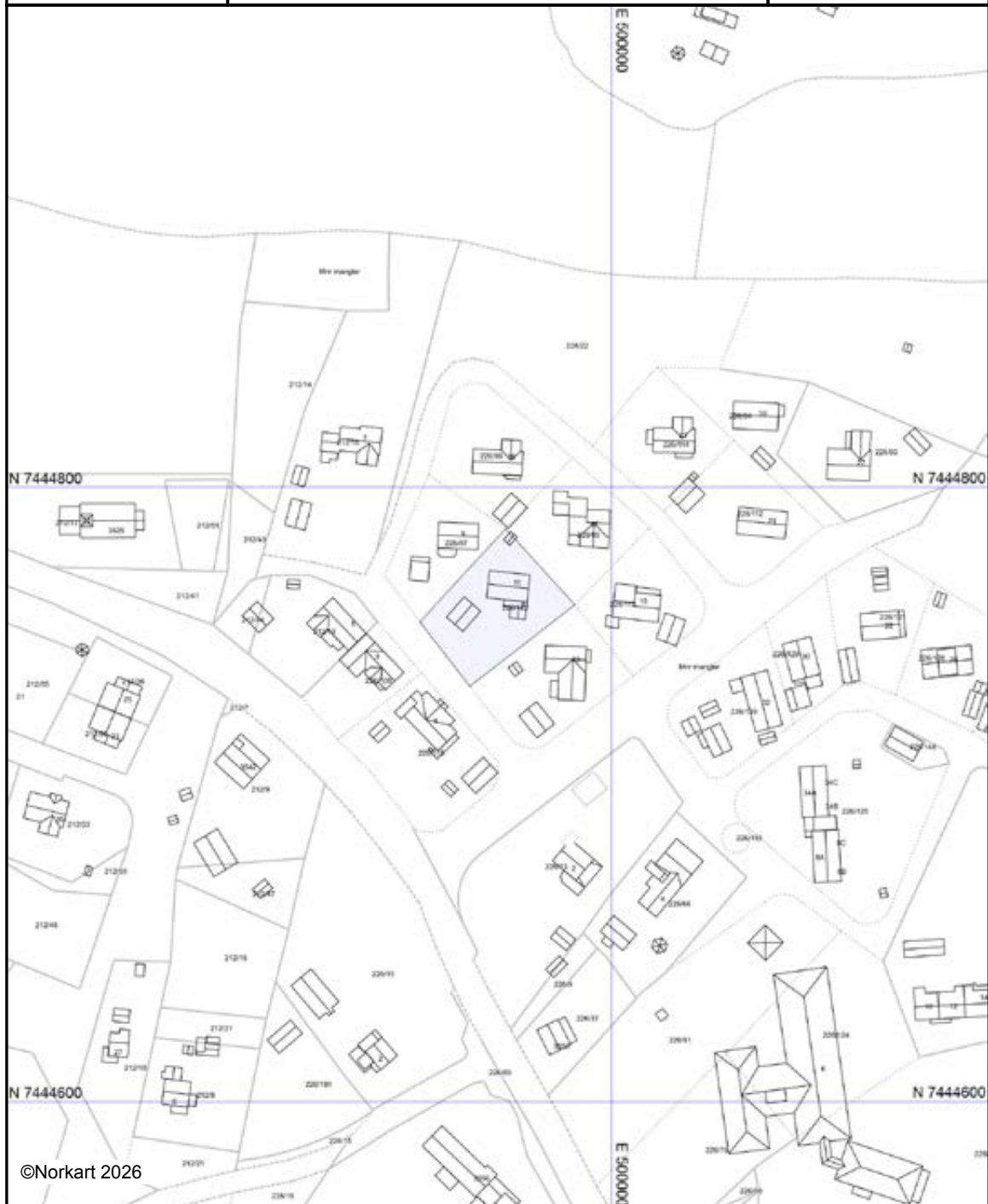
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 226/122
Adresse: Furumoen 11
Dato: 03.06.2026
Målestokk: 1:2000

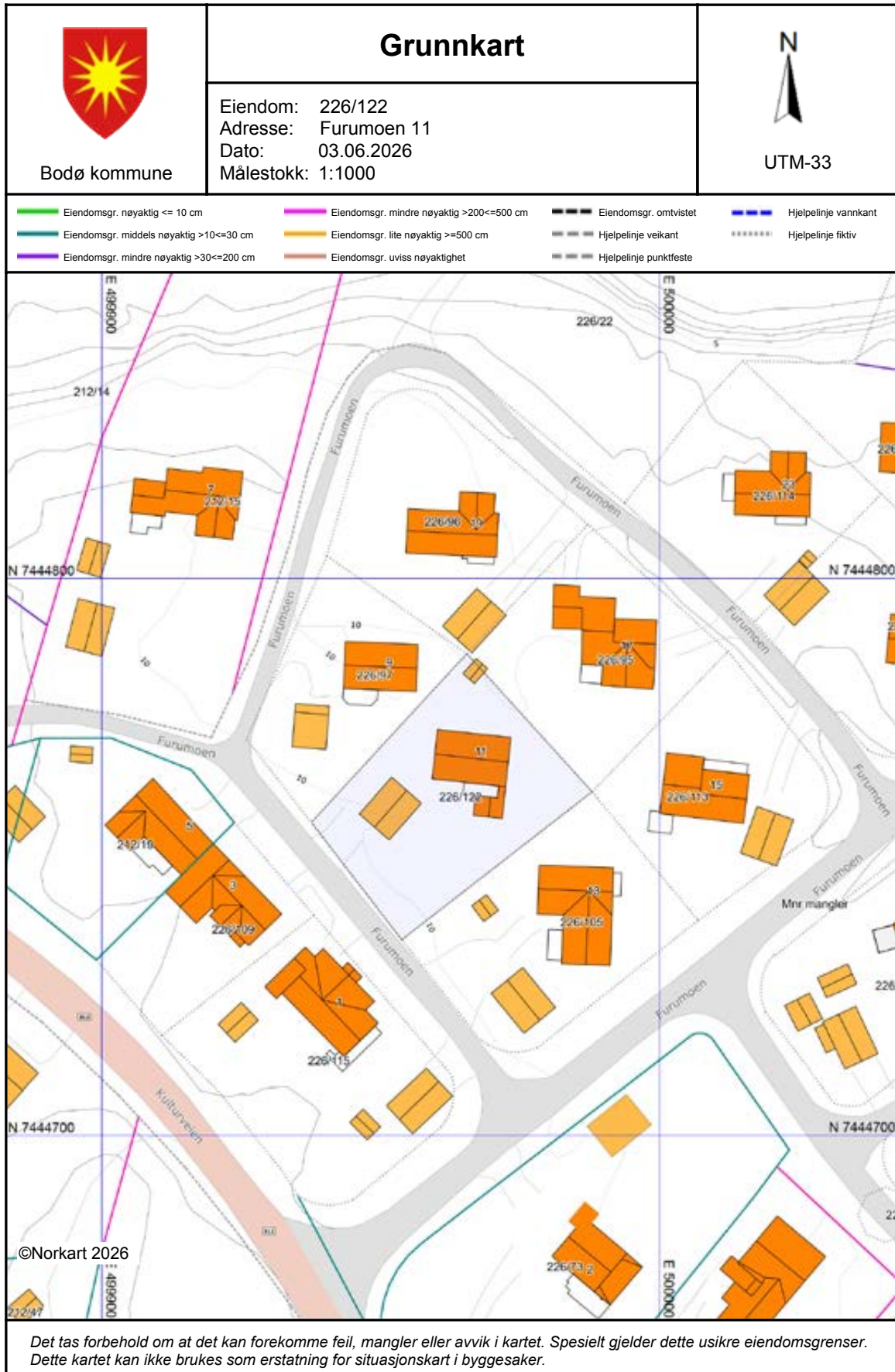


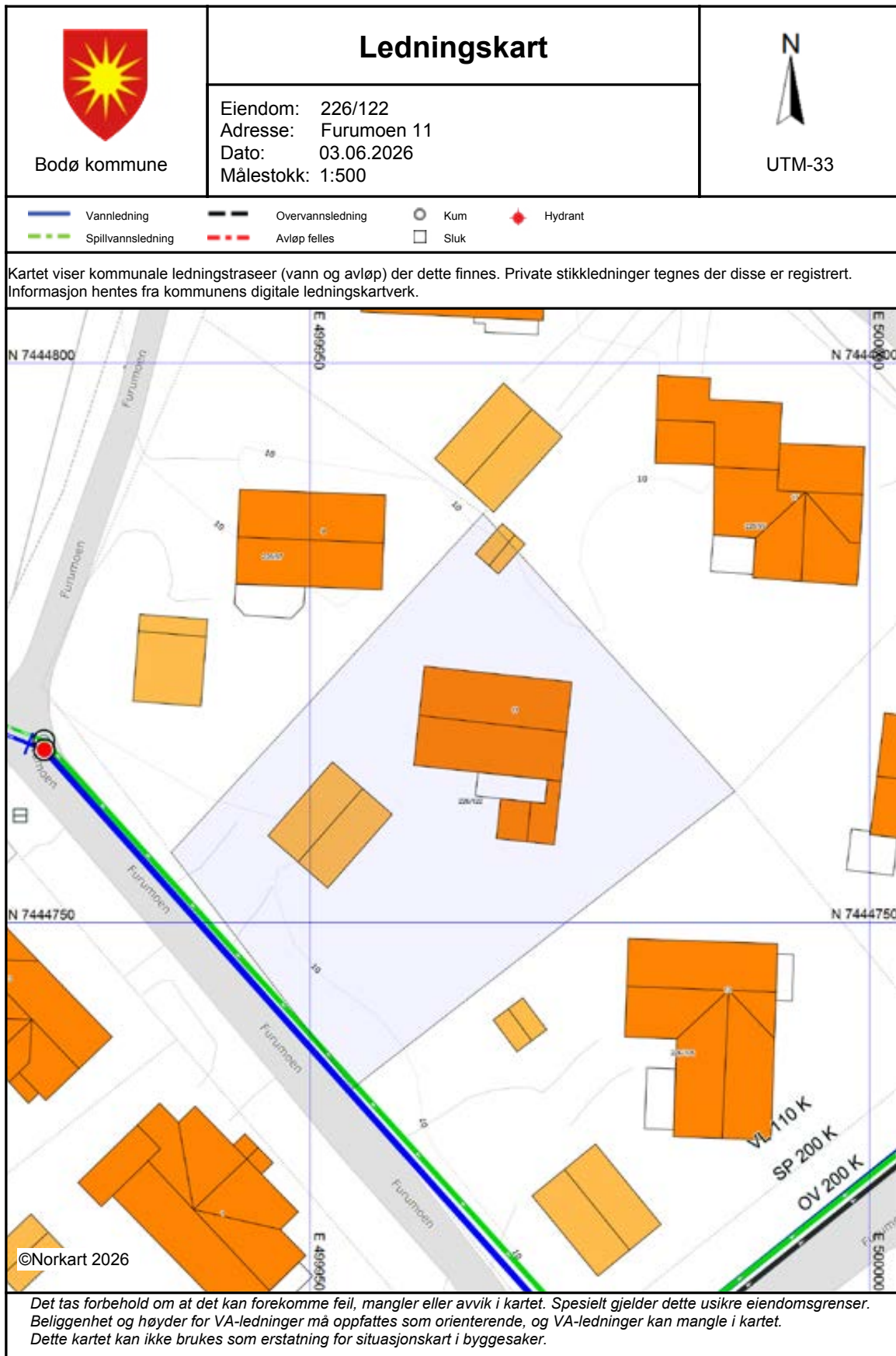
UTM-33



©Norkart 2026

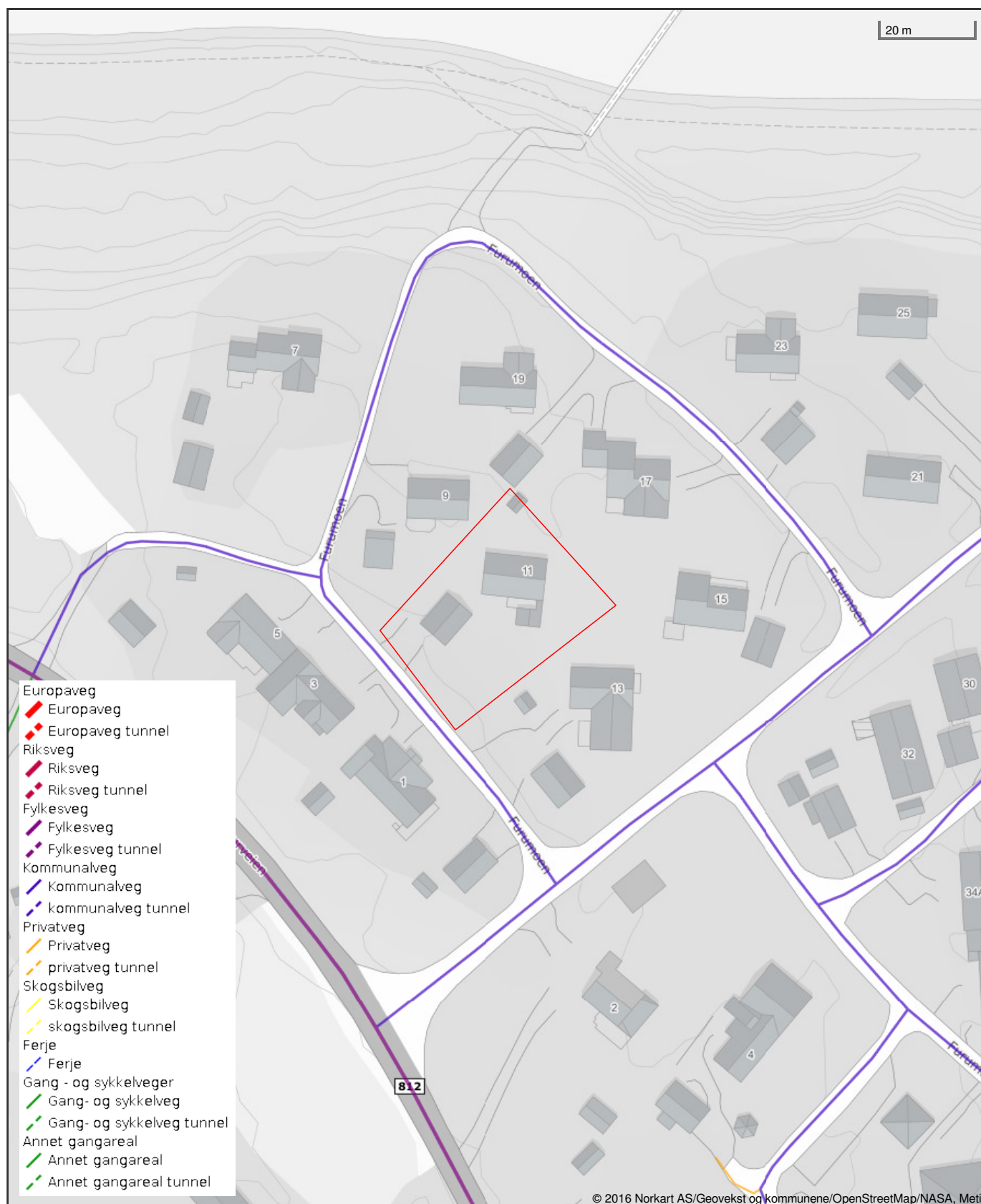
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.







Vegstatuskart for eiendom 1804 - 226/122//



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



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 03.06.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	226	Bruksnr.	122	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Furumoen 11, 8100 MISVÆR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 03.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	226	Bruksnr.	122	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Furumoen 11, 8100 MISVÆR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 778,08 kr
Eiendomsskatt	2 302,00 kr
Felling	440,00 kr
Vann	5 504,26 kr

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Iris kundesenter

Dato: 04.06.2026

Telefon: 75507550

E-post: kundesenter@iris-salten.no

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.226.122.0.0

Adresse: Furumoen 11

Eierkontakt: Sundsfjord Terje

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2026: kr 4 620,56 *

Restansen utgjør kr 1 155,14 pr. 04.06.2026

Faktura med forfall 20.05.26 - Kto.nr. 1503 35 69650, KID 26050000004044032 kr 1 155,14

Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober.

Mvh

Iris Kundesenter

* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 03.06.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	226	Bruksnr.	122	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Furumoen 11, 8100 MISVÆR								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	0,00 kr
Skatt	0,00 kr
Bunnfradrag	700 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	02.06.2016
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1804-226/122, Furumoen 11, 8100 MISVÆR



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	25.05.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	25.05.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

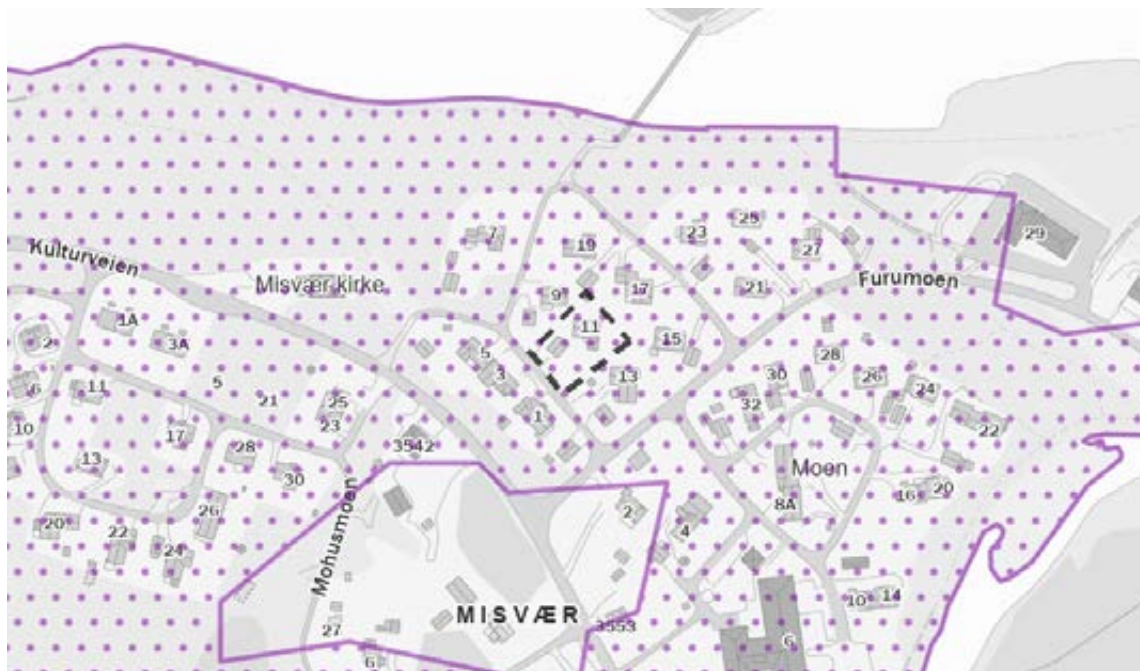
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	18.05.2026	Ikke funnet	0.32 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.44 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.68 km
Flomfaresoner	25.05.2026	Ikke funnet	0.07 km
Forurenset grunn	25.05.2026	Ikke funnet	0.26 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	30.05.2026	Ikke funnet	0.03 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	25.05.2026	Ikke funnet	0.05 km
Skredfaresoner	25.05.2026	Ikke funnet	36.2 km
Stormflo	11.05.2026	Ikke funnet	0.07 km
Støysoner	11.05.2026	Ikke funnet	0.03 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket: 25.05.2026

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

25.05.2026

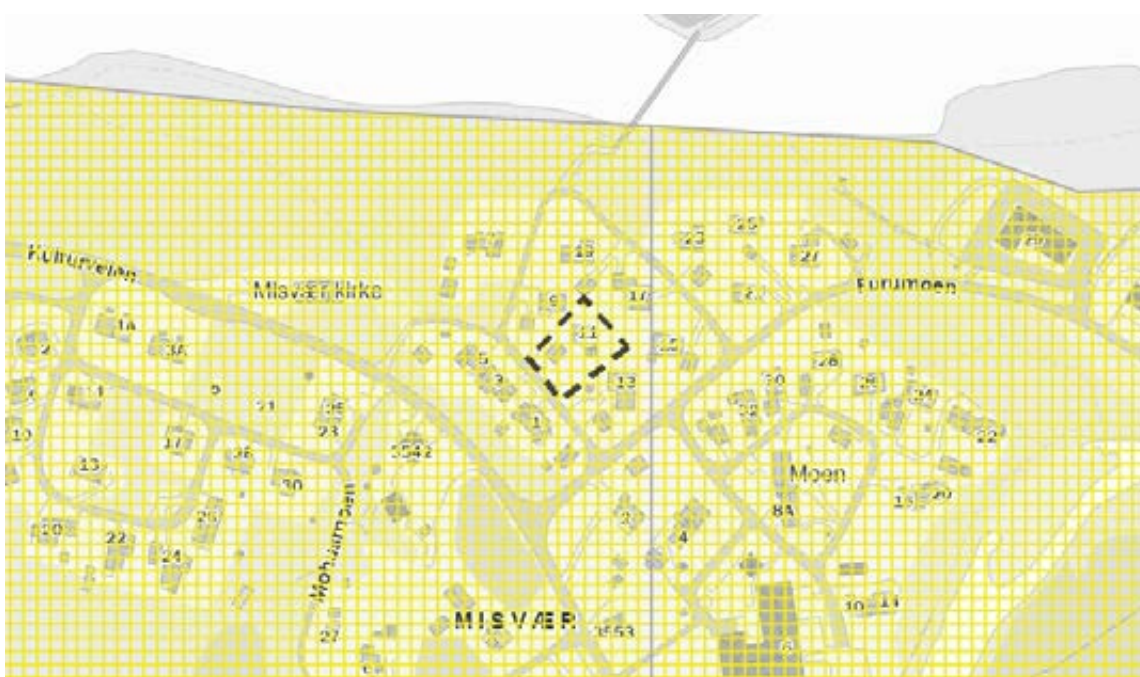
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring



Usikker aktsomhet



Middels til lav aktsomhet



Høy aktsomhet



Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Utskriftsdato: 03.06.2026

Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ**Telefon:** 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	226	Bruksnr.	122	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	-----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	116234068	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	189013159	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Furumoen 11, 8100 MISVÆR

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Lukket ildsted	Jøtul AS	Jøtul F 220

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
20.02.2013	Tilsyn	27.06.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 116234068

BruksenhetId	116038171	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	19596494	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 116038171.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Adresse

Furumoen 11, 8100 MISVÆR

Dato for energimerking

16.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-312771

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

189013159

Gårdsnummer

226

Bruksnummer

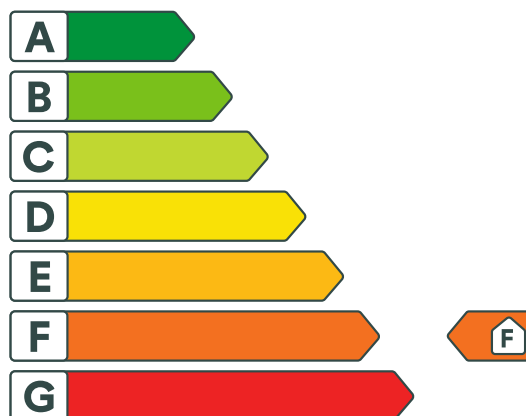
122

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1981

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

169,0 m²

Oppvarmet bruksareal

86,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

345,06 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

423,19 kWh/m²

Totalt levert pr. år

36 394 kWh



Furumoen 11, 8100 MISVÆR



Detaljering

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



Furumoen 11, 8100 MISVÆR



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser 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 17: 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 18: 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 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte 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. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.

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.

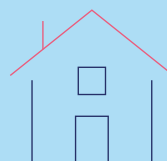
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 7-0037/26

Adresse: Furumoen 11, 8100 MISVÆR, gnr. 226, bnr. 122 i
Bodø kommune.

Kontaktperson: Asbjørn Ingebrigtsen

Tlf: 96204500

Epost: aei@notar.no

Salgsoppgavedato: 15.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

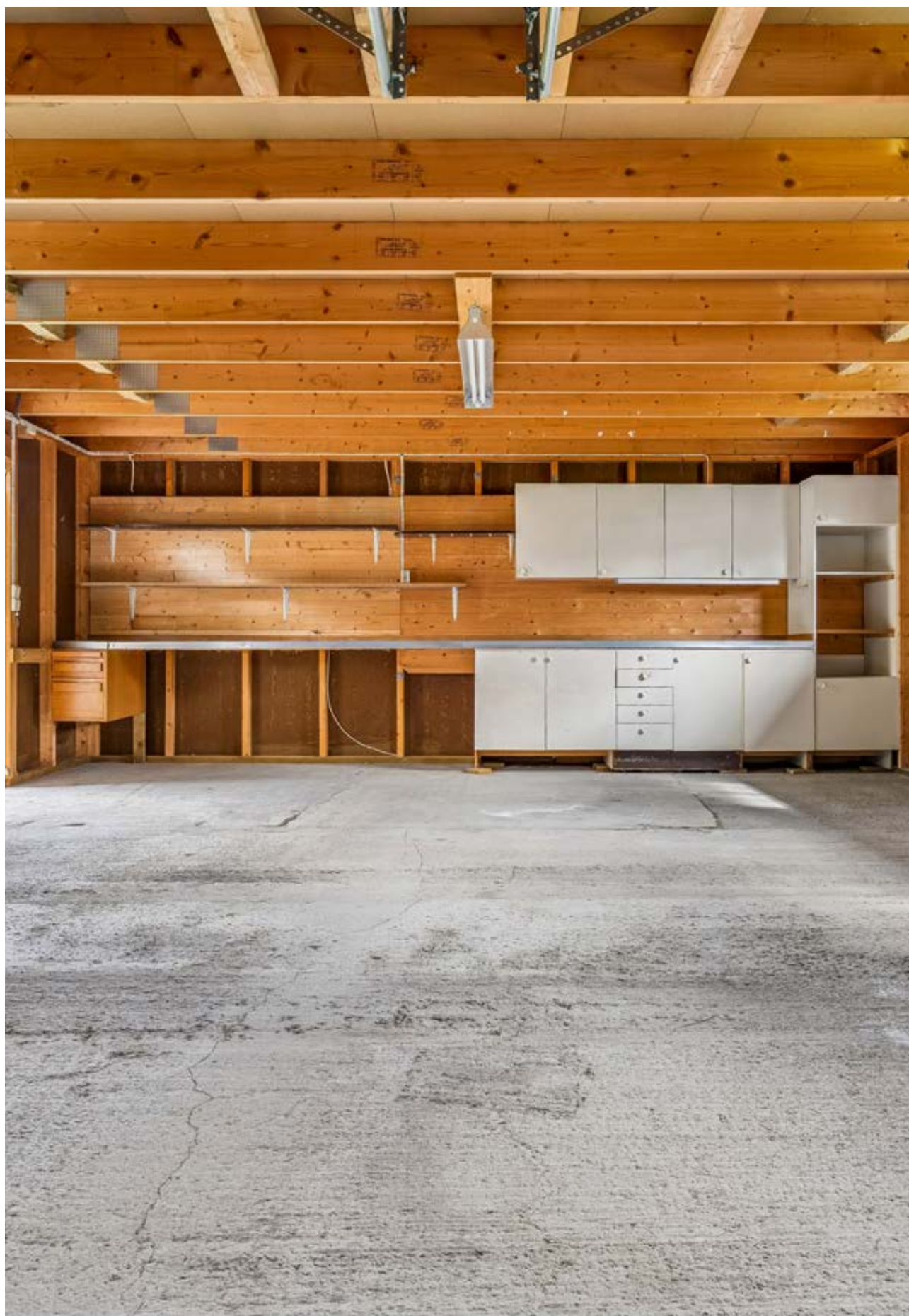
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



2 garasjeporter med elektrisk portåpner



Stor romslig garasje med innlagt strøm

NOTATER

[illegible]

[illegible]



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/