

# Leinesveien 13. Steigen

ENEBOLIG MED ANNEKS /GARASJE. STRANDLINJE OG NAUST

notar



Prisantydning Kr 3 950 000,- Boligtype Småbruk

BRA-i/BRA Total 229/252 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



# Leinesveien 13

Enebolig med Anneks /garasje. Strandlinje, 4 naust. Stor eiet tomt på hele 103 dekar, Leinesveien 13 i Steigen

Adresse	Leinesveien 13 8285 LEINES
Prisantydning	Kr 3 950 000,-
Omkostninger	Kr 117 740,-
Totalpris	Kr 4 067 740,-
BRA-i/BRA Total	229/252 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Småbruk
Byggeår	1956
Soverom	3
Etasje	3

Velkommen til en flott eiendom med bolighus og Anneks med garasje. Tomten på hele 103 dekar som er fordelt på flere teiger. Eiendommen har strandlinje og det er oppført 4 naust nede ved sjøen. Hovedboligen er oppført i 1956 og er på 137kvm, fordelt over 2 etasjer + kjeller. 1 etasje er med gang, trapperom, wc rom, kjøkken og stue. 2 etasje er med gang, bad og 3 soverom. kjelleren er med vaskerom og boder. Annekset/garasjen er på 117kvm, fordelt over 2 etasjer. 1 etasjen er med vindfang, trapperom, soverom og bad. Garasjen er på ca. 23kvm. 2 etasjen er med stue, kjøkken og baderom. Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser på Skålvoll, ca 4 km øst for Leines og har en flott utsikt utover fjorden.

## 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	27
Nøkkelinformasjon	28
Plantegning	45
Vedlegg	50
Budgivning	171

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



Entre



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Gang med inngang til wc- rom første etasje



Wc rom første etasje



Stue



Stue



Gang



Bad



Bad



Bad



Soverom



Soverom



Soverom



Balkong





Fasade



Entre



Entre



Soverom 1 etasje



Bad



Bad



Bad



Kjøkken



Kjøkken



Stue



Stue



Stue



Soverom i andre etasje



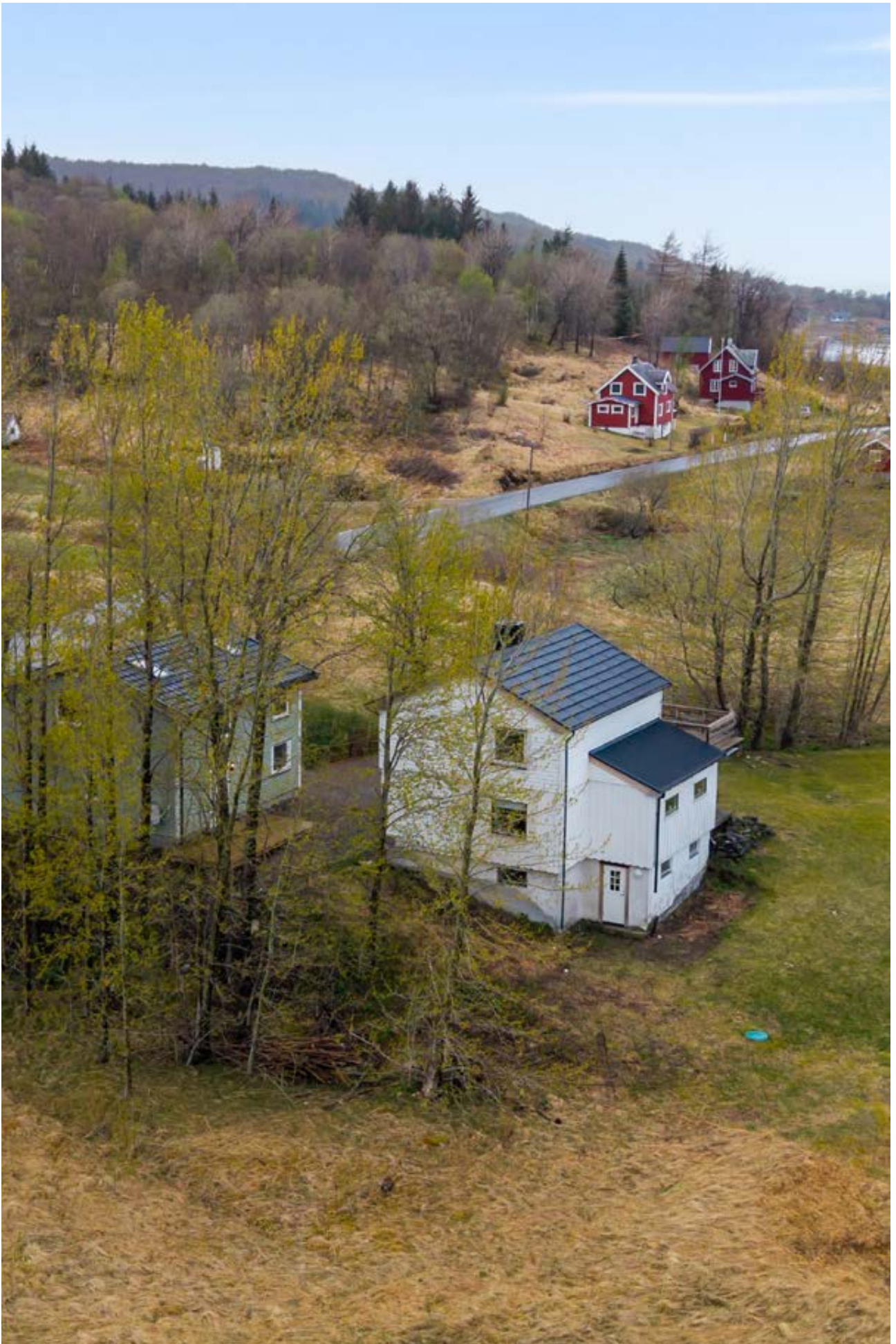
Garasje



Bolig og annek



▪ nauast





Bolig med altan og del av garasje/anneks



Garasje og anneks







Bilde tatt fra inngangspartiet ved hovedhuset. Bilde privat



Stemningsbilde fra Brennvikssanden- ca. 2 km unna boligen

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen befinner seg på Skålvoll, ca. 4 km øst for Leines i ett landlig og naturskjønt område i Steigen. Nydelig utsikt utover Leinesfjorden. Naust nede ved sjøen. Gode sol -og lysforhold

## ADKOMST

Kjør forbi Leinesfjorden på Fylkesvei 835 og følg denne til du kommer til krysset i "Botn", sving da inn på Fylkesvein 7512 mot Leines og Hellnessund

Eiendommen ligger på høyre side av veien, like ved Skålvoll. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Leinesveien 13, 8285 LEINES

### OPPDRAKSNUMMER

7-0025/26

### SELGER

Dagfinn Leines

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 9, bruksnummer 1, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 9, bruksnummer 19, , ideell andel 1/1.

i Steigen kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Småbruk

### ENERGIKLASSE

E

### 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

Ingen opplysninger om strømforbruk. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Kystnett opplyser at annekset ikke har egen måler. Det er ikke vært avholdt El tilsyn på eiendommen

## TOMT

Eiet tomt på 103.411 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten ved og rundt boligen er litt hellende og opparbeid til plen med noe beplantet. Ingen avgrensninger mot naboer og vei. Gruset innkjørsel og biloppstillingsplass. Forøvrig fremstår tomtene som naturtomt.

I tillegg medfølger også gnr. 9 bnr 19, som er en tomteparsell på ca.418,5kvm. Denne parsellen ligger like til venstre for boligen og skrår også noe inn mot boligen og terrasse/altandel. Se vedlagte kartskisse over 9/19

Tomten består av 4 teiger.

Fulldyrka jord 2,1 daa, Innmarksbeite 2,7 daa, Produktiv skog \* 77,6 daa, Annet markslag 20,8 daa, Bebygd, samf., vann, bre 0,4 daa, Sum: 103.6 dekar

På eiendommen er det etablert flere naust og 4 av disse tilhører da denne eiendommen, disse ligger rett ned av bolighuset. Selger opplyser at det er noen som har benyttet 3 av naustene, mens selger selv har benyttet det 4 naustet. Det skal ikke foreligge noen avtale om adkomst rett til eller bruksrett til naustene. Selger opplyser at ny eier må selv avgjøre om det er ønskelig å inngå avtale om adkomst og bruksrett, eventuelt salg av naust. Eiendomsmegler har tilskrevet kjente brukere av naustene som står oppført nede ved sjøen og gjort oppmerksom på at eiendommen selges og bedt om at de tar kontakt med eiendomsmegler i anledning saken.

Selger opplyser at det i tillegg til ovennevnte at eier av gnr. 9 bnr 10, tinglyst har naust rett.

Eieren av gnr. 9 bnr 7 har også tinglyst rett til bestemmelse om naustplass.

Naustet som står plassert/er oppført helt til høyre på eiendommen, har avtale om bruksrett fra ca. 1968. og retten tilhører hytten som ligger like ovenfor naustet

## SOLFORHOLD

Gode sol og lysforhold

## TAKST

Tilstandsrapport datert 25.03.2026. utført av BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen.

## BYGGEÅR

1956

## BYGGEÅR

Boligen er oppført i 1956

TG2

Nedløp og beslag. Beskrivelse Stål takrenner og nedløp.

Tilbygget inngangsparti med stålplater fra tilbygget år 1985

Nytt utvendig pipebeslag i 2024

Årstall: 2024 Vurdering av avvik: Kilde: Eier · Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. · Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. · Det er avvik: Eldre takrenne på

boligens nedre side. Det er ikke etablert spillblikk mellom taktekke og takrenne på en side på hovedhuset. Stedvis noe rust i takplatene over tilbygget inngangsparti. For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

Veggkonstruksjon. Beskrivelse Veggene har murkonstruksjon (Betonghulstein) . Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Vurdering av avvik: · Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. · Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det ble foretatt visuell kontroll av utvendig kledning fra bakkenivå. Kledningen fremstår med synlig sol- og værslitasje - stedvis med noe råte. Kledningen bør overflatebehandles.

Takkonstruksjon/Loft. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking Beskrivelse Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Vurdering av avvik:

· Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. · Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Generelt fuktskjolder i trobordene ved pipen etter tidligere lekkasje. Det registreres lite isolasjon på kvisten mot underliggende rom. Kvisten er kontrollert fra luke da det ikke var tilgang for å komme helt opp på kvisten.

Vinduer. Beskrivelse Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende etableringsår. Flere vinduer av nyere dato. Vurdering av avvik:

· Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. · Det er avvik: 2 av kjellervinduene er terrenget plassert helt opp til underkant vindu. Overflatevann kan lett renne inn mot vinduene. Uheldig terrenghøyde i forhold til treverk / kjellervindu /ventiler Det er en ulempe både sommer og vinter. Videre at overflatevann utilsiktet kan ledes inn gjennom vinduer / ventiler / sprekker og andre åpninger i grunnmuren. Spesielt utsatt er dette for eksempel når bakken er frossen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Beskrivelse Altan over inngangsparti med tilgang fra et soverom i 2.etg. Terrasse foran hovedinngang

Vurdering av avvik: · Det er avvik: 2 trekkfulle altandører er av eldre type med en dør som åpnes inn i rommet og ei dør som åpnes utover. Dørene fremstår som labankdører.

Overflater. Beskrivelse. Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Innvendige overflater med varierende etableringsår. Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og uten bruk av nivilleringsutstyr. Det er ikke hensyntatt kosmetiske forhold, men det er selve konstruksjonselementet som sådan som er observert. Noen skjevheter er tilstede, men disse er innenfor akseptnivå som må kunne være å anse som normalt på grunnlag av byggemåte og alder. Trebjelkelag vil alltid være omfattet av noen skjevheter over tid uten at dette nødvendigvis er en skade / skadesympton. Vurdering av avvik: · Det er avvik: Det er stedvis noe manglende

avslutninger - stedvis åpninger i hjørner etc. deler av laminaten på stu er skruet fast.

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: Generelt noe slitasje på furubordene.

På enkelte plasser er ende skjøtene på laminaten plassert like overfor hverandre. Stedvis noe opptopping i laminatskjøter. 15 mm registrert høydeforskjell på stue/kjøkken. 25 mm avvik på ett soverom.

Rom Under Terreng. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering' Beskrivelse. Gulvet er av betong og jordgulv. Veggene har panel og 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. Bodrommene var lite tilgjengelig pga. løse. Ved etablering av betonggulv i bodene - må det etableres infusjonssett plast mot grunn før ny betong etableres.

Innvendige trapper. Beskrivelse. Boligen har malte tretrapper. Vurdering av avvik: · Det er avvik: Det er ikke etablert håndlist på vegg på kjellertrapp

Overflater vegger og himling. Beskrivelse. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Årstall: 2019. Vurdering av avvik: Kilde: Eier · Våtromsplater er ikke montert fagmessig. · Det er påvist avvik i fuger. Det er mangelfull fuging mellom flisfot og aluminiumsprofil og mellom veggplatene og profilen.

Overflater Gulv. Beskrivelse- Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6 mm fra dør og 10 mm fra vegg ved wc-en. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm. Årstall: 2019 Vurdering av avvik: Kilde: Eier · Det er avvik: Mangelfull fuging av flisfot opp mot aluminiumsprofil.

Sluk, membran og tettesjikt. Beskrivelse Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Årstall: 2019.

Vurdering av avvik: Kilde: Eier

· Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). · Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". 1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013.

Vaskerom : Ventilasjon. Beskrivelse. Det er elektrisk styrt vifte. Årstall: 2019 Vurdering av avvik: Kilde: Eier · Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. · Det er avvik: Viften bråker - mulig lagerlyd. 23,4 % fukt i utforet vegg. Målingene viser høy fuktighet. Stor fare for muggvekst/råte. Utforede vegger uten synlig skade, men med risiko: Noen steder har kjellervegger gjenkledd murflater, med det en på byggfaget kaller "utforede vegger". Det ble på synlige og observerte utforede veggflater ikke sett skader, men der det er fritt eksponerte murvegger og gulv (ikke gjenkledd) er det tegn til fukt, saltutslag og kalkutslag. Dette indikerer at det likevel er en viss fukttransport og skader vil være påregnelig. Gjenkledd kjellervegger er objektivt sett imidlertid å betrakte som en risiko for skjulte skader. Overflater vegger og himling. Beskrivelse Panel på vegger og tak. Vurdering av avvik: · Det er avvik. Overflater Gulv Beskrivelse Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15. Vurdering av avvik: · Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. · Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. · Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Mye fuktindikering i gulvet Konsekvens/tiltak · Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Sluk, membran og tettesjikt Beskrivelse. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdering av avvik: · Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt

rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. · Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). · Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Dusjkabinett ble ikke flyttet pga. løssøre. Sluken antas å være plassert under dusjkabinett. Sluken er ikke blitt kontrollert.

Overflater og innredning. Beskrivelse. Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og eldre komfyr og platetopp. Kjøkkeninnredningen var brukt ved montering. Vurdering av avvik: · Det er påvist skader på overflater/ kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. · Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Respatex på enden av benkeplata mangler. Avtrekk. Beskrivelse Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vurdering av avvik: · Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. · Det er avvik: Deksel under lys mangler.

Vannledninger. Beskrivelse. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Åpen koblinger på vegg i kjeller.

Kilde: Eier Årstall: 2019. Vurdering av avvik: · Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Stoppekran ble ikke registrert på befaringsdagen. Pga. mye løssøre ble det ikke registrert sluk i gulv for å lede lekkasjevann fra rør i rør system.

Avløpsrør. Beskrivelse. Det er avløpsrør av plast. Årstall: 2019. Vurdering av avvik: Kilde: Eier · Det er avvik: Septiktank er etablert på eiendommen like ved - nedenfor boligen. For å opprettholde nødvendig funksjonskrav på avløpsledningen må septiktanken tømmes med jevne mellomrom. Det er ikke kjent om det har vært foretatt rehabilitering av avløpsledning og septiktanken. Videre bemerkes at bunnledninger av den grunn heller ikke er kontrollert. Det ble ikke registrert lufting og stakemuligheter.

Ventilasjon. Beskrivelse. Boligen har naturlig ventilasjon. Vurdering av avvik: · Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. · Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er flere rom som ikke har

ventilasjon.

Varmtvannstank. Beskrivelse. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Årstall: 2003 Vurdering av avvik: Kilde: Produksjonsår på produkt

· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år VVB fra 2003 - 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 Løs el-tilkoblet bryter og ledning. Etabler kontrollert avrenning fra sikkerhetsventilen.

Fuksikring og drenering. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng. Beskrivelse. Det opplyses at deler av dreneringen er skiftet i ettertid.

Årstall: 2024. Vurdering av avvik: Kilde: Eier · Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. · Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Terrengforhold. Beskrivelse Fall mot grunnmur på boligens øvre side. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Vurdering av avvik: · Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Utvendige vann- og avløpsledninger. Beskrivelse Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1956. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1956. 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.

TG3

Pipe og ildsted. Beskrivelse. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Vurdering av avvik: · Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er innkledd på alle sidene på loft. En innkledd pipe betyr at du har dekket til pipen på flere sider enn du har lov til. Konsekvens/tiltak · Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Avvik på dette må du følge kravene for oppstillingsklassen til din pipe.

Overflater og konstruksjon. Beskrivelse. Toalettrom. Vurdering av avvik: · Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett. · Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. · Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. · Det er avvik: Det er skade på setering og ved betjeningen for nedskylling på sisterna. Konsekvens/tiltak · Skadet utstyr må skiftes/utbedres. · Det må foretas tiltak for å lukke avviket. · Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. · Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. · Tiltak: Skadet utstyr skiftes. El-vifte med utblåsing via yttervegg og tilluft etableres.

Beskrivelse Det er elektrisk styrt vifte. Virker ikke Vurdering av avvik: · Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. · Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. · Avtrekksvifte er defekt. Avtrekksviften virker ikke. Konsekvens/tiltak · Avtrekkssystemet må utbedres. · Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater. · Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. · Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det anbefales å etablere bedre ventilasjon. Dette har stor betydning i forhold til fuktpåkjønning. Mekanisk ventilasjon er å foretrekke fordi den normalt trekker fuktig luft effektivt ut.

TG IU( ikke undersøkt). Tilliggende konstruksjoner våtrom Beskrivelse Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. I tillegg registreres det fukt i vegger og gulv. Vurdering av avvik: · Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. 3 vegger mot betong/mur. Det indikeres mye fukt i gulv. Konsekvens/tiltak · TGIU gitt ut

ifra manglende mulighet for hulltaking. Jevnlig kontroll bør utføres.

Annekset og garasjen er oppført i 2024  
For henvisning i tilstandsgrader, henvises til vedlagte tilstandsrapport

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Rør i rør og alt annet VVS arbeid.

Arbeid utført av: Nordodden VVS

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Steinar Andersen elektriske har utført alt elektrisk arbeid i annekset. Roald Helgesen elektriker har gjort alt nytt i hovedhus samt gått over eksisterende som fremdeles er i bruk. Arbeid utført av: SA- elektriske

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/ garasje/tak/fasade? ja, av faglært og ufaglært/ egeninnsats/dugnad. Alt av arbeid med treverk, gips, tak, terrasse, skifte dører og vinduer m.m. Arbeid utført av Snekker Steigen (tidligere Radzinski)

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende. Ja, Selges med annekset på 100 m2 hvorav det er en garasje med utgjør 25m2. Ferdigattest av 22.02.2024

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? ja, Et soverom i 2 etg i hovedhus er omgjort til bad. Utdrag slutt

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

### MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Ca. 1985- 1988 tilbygget med vindfang og trapperom

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater 2024. Nytt pipebeslag 2024. Flere vinduer av nyere dato. Hoveddør og kjellerdør fra 2019-

Badet er pusset opp i 2019 og med innredning fra 2019. Innvendige vann og avløpsrør fra 2019. Varmepumpe montert 2019. Varmtvannsbereider fra 2003. Det ble i 2019 skiftet ny inntakssikring samt nytt el-skap. Måler i utvendig strømskap. Bygningen har septiktank av glassfiber. Boligens avløpsledningssystem er anlagt med septiktank. Alder på avløpsledningen er fra 2020.

### REGULERINGS- OG AREALPLANER

Kommuneplaner: Navn: Kommuneplanens arealdel. - Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan med Ikrafttredelse 22.06.2016. Bestemmelser- <https://www.arealplaner.no/1848/dokumenter/931/> KPA\_Steigen\_BeskrBestRetnlinjer\_vedtatt\_redigert\_220616.pdf

Delareal 79kvm. Arealbruk : Akvakultur,Nåværend. Områdenavn: A8  
Delareal 159 936kvm. KP Hensynsonenavn: H310 - KPfare: 2 Ras- og skredfare  
Delareal 29 131kvm. Arealbruk : LNFR areal for spredt bolig-fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende. - OmrådenavnLSBNF1\_5

Reguleringsplaner: Navn: Bogsjyen - Stamfisk Aquagen. - Plantype: Detaljregulering. - Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 20.06.2013  
Bestemmelser- <https://www.arealplaner.no/1848/dokumenter/540/>  
Bogsjyen\_18482012002\_Bestemmelser\_rev150513.pdf

Delareal 26Kvm. - Formål: Havneområde i sjø. Feltnavn: HA1

Vi anbefaler intressenter til å sette seg inn i kommuneplanens arealdel samt reguleringsplan. Følg linken: Bestemmelser for nærmere opplysninger. Ta kontakt med eiendomsmegler om du ønsker disse tilsendt. Ta kontakt med Steigen kommune om du har spørsmål til planene.

### OPPVARMING

Vedovn. Elektrisk oppvarming. Selger oppgir varmekabler i gulv på bad og wc rom. Vedovn montert. Varmepumpe montert

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: siste utført tilsyn: 22.08.2024. Ildsted - Plassering: Stue 1. etg. Type: Lukket ildsted. Produsent: Dovre. Modell: Dovre 250 CBS  
avvik/anmerkning: Velvplate i brennkammer på Dovre 250 er brent i stykker. Må byttes ut.  
Anmerkning: Røykløp - Plassering: Innvendig. Type: Tegl 1/2. Produsent: Teglskorstein. Modell: 1/2- Stein Tegl m/luftekanal Vest  
Avvik: Teglskorstein er innkledd på alle 4 sider i 2etg Teglskorsteinen kan ikke stå inntil vegg eller tildekkes på røykløpets sideflater med kledning som dekker skorsteinen slik at den ikke kan kontrolleres.

Eiendomsmegler tar forbehold om ytterligere forhold og anbefaler at ny eier kontakter Salten brann for kontroll. Ny eier må for egen regning/kostnad bringe eventuelle avvik i forskriftsmessig stand

### TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er innlagt fiber med forsterker slik at det også gjelder for annekset- full dekning

### PARKERINGSFORHOLD

På eiendommen og i garasje

## VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei frem til privat adkomstvei ned til boligen/ eiendom. Det foreligger dispensasjon ifbm. veglovens byggegrense ved FV7512 for garasjen. Offentlig vann, Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1956. vannledninger fra 1956. Privat avløp og privat septikanlegg. Det er septiktank med overløp til grøft, septiktank av glassfiber. Avløpsledningssystem er anlagt med septiktank. Alder på avløpsledningen er oppgitt å være fra 2020

## BEBYGGELSE

Eiendommen befinner seg på Skålvoll, ca 4 km øst for Leines i ett landlig og naturskjønt område i Steigen

## BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Leines barnehage (1-5 år) 18 barn 3.4 km

### Skoler

Steigens skolen Leines (1-7 kl.) 30 elever, 4 klasser 3.4 km - Steigens skolen Leinesfjord (1-10 kl.) 131 elever, 10 klasser 20.5 km

Steigen har et rikt kulturliv og flotte naturområder å by på. Her er det fritidsaktiviteter for både store og små.

Utdrag fra visit steigen: Steigen blir ofte omtalt som den «flotteste naturhemmeligheten i Nordland», med stor variasjon i naturtyper – spektakulære fjell, utsikt over fjord, hav og Lofotveggen.

Kommunen byr også på en enestående skjærgård med kritthvite sandstrender og azurgrønt vann, så vel som fagre innlandsområder med elvedrag, fiskevann og daler.

Steigen ligger skjønt til langs kysten og byr på lange hvite sandstrender, irrgroenne marker, majestetiske fjelltopper og spisse tinder. Steigen er rik på vakre områder å ferdes i og naturopplevelsene står i kø.

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

## SKOLEKRETS

Steigen

## OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Daglige bussavganger. Holdeplass: Hustoft ca. 400 meter fra boligen

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

## ADGANG TIL Utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet.

## Ferdigattest/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest og midlertidig brukstillatelse for hovedboligen. Eiendomsmegler gjør oppmerksom på at denne er oppført i 1956 og følgende gjelder: Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadspåkt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag. Videre:

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

Når det gjelder garasje og anneks: Det foreligger Tillatelse garasje med anneks 07.12.2020.

Ferdigattest for garasje og anneks foreligger og er datert 22.02.2024

## RADONMÅLING

Det er ikke foretatt 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

Eneboligen, som er oppført i 1956 og tidvis oppusset, består av:

1 etasje er med trapperom/gang, gang m/nedgang tilkjeller, toalettrom, kjøkken og stue

2 etasje er med trapperom/gang, badrom og 3 soverom  
Kjelleren er med Trapperom/vindfang, vaskerom og boder

Garasjen har byggeår 2024 og består av:

1 etasjen er med vindfang/trapperom, soverom og bad. I tillegg er det garasje på 23 kvm

2 etasjen består av kjøkken, stue og soverom

## STANDARD

Eneboligen er oppført i 1956 og er over 2 etasjer og med kjeller

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Innvendige overflater med varierende etableringsår.

1.etasjen:

Gang/Trapperom med laminat på gulv, plassbygde skap, trapp opp til 2.etg. samt hvit hovedinngangsdør.

Gang med laminatgulv, trapp til kjeller samt el-skap med 13 kurser over automatsikringer.

Wc-rom med fliser på gulv, gulvvarme, servant over innredning

Kjøkken med laminatgulv, profilert malt innredning, laminat benkeplate, opplegg for oppvaskmaskin, eldre ovn/stekeovn samt ventilator med utblåsning via yttervegg. Generelt noe slitt innredning ujevnt gulv med avvik på 15 mm, mangler gulvlister ved pipe/vegg samt noe gulvknirk.

Stue med laminatgulv, ovn for fast brensel montert på stålplate, varmepumpe samt utgang til terreng via s-fløyet altandør. I

2. etasjen

Tretrapp opp til til andre etasjen og her finner du badrom med flislagft gulv som har varmekabler. FiboTrespo våtromsplater på vegger. Dusjkabinett. wc, her har du 2 stk. nedfelte servanter over innredning. el-vifte i tak - 3 spottlys i tak. Noe slitasje i inngangsdør.

Soverom1 med gulvbord, plassbygde skap, slitt gulv og 25

mm

Soverom 2 med gulvbord, ventil i pipen, pipen er innkledd på alle 4 sider.

Soverom 3 med gulvbord, plassbygde skap samt utgang til 18 kvm stor altan via eldre dobbel altandør. Trapperom med gulvbord med luke til kvist.

Kjelleren:

Trapperom ned til vindfang med med fliser på gulv, utgang til terreng via hvit malt dør.

Vaskerom med gulvflis, panelte vegger, dusjkabinett, skyllekar, opplegg for vaskemaskin, el-vifte i vegg (virker ikke). Sluk ikke tilgjengelig pga. løse. Fuktindikering med fult utslag i gulv.

2 store boder med jordgulv, upusset betonghulstein samt porøse plater i tak. Eldre vinduer - fukt/råteskadet og knust glass.

200 l vvb og rør i rør på vegg er etablert i ett rom.

Boligen fra 1956 har en del slitasje og det må påregnes kostnader til oppussing og modernisering.

Garasje/annekset er oppført i 2024

Hovedinngangsdør i hvit malt utførelse samt 14 kvm stor terrasse foran hovedinngang.

1.etasjen har trapperom med gulvfliser, gulvvarme, el-skap med 12 kurser over automatsikringer. 6 kg. pulverapparat. Trapp opp til 2 etasjen er uten rekkverk

Bad med gulvfliser, gulvvarme, Fibo Trespo plater på veggene, wc, nedfelt vask over innredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, ingen ventilasjon, ikke slukrist.

Soverom med laminat på gulv, pvc-vinduer fra 2020 samt ventil i vegg.

Garasje med betonggulv. Leddheiseport med motorløft. 200 l vvb montert i garasjen. Det gjøres oppmerksom på at motor/åpner ikke er tilkoblet strøm og ny eier må selv besørge tilkobling

2.etasjen

Stue/kjøkken med laminatgulv, sort malt innredning med integrert ovn/stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap  
Laminat benkeplate, komfyrvakt, mangefull ventilasjon.

Soverom med ventil i vegg, fuktskader i vindusforing.

Garasjen/annekset er oppført i 2024 og boligdelen fremstår med god standard.

Det er etablert flere naust ved sjøen. Naustene tilfaller eiendommen da aktiv bruk av naustene er opphørt. Naustene er ikke medtatt i verdiberegningen.

#### 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. Tilstandsrapporten følger vedlagt salgsoppgaven

#### HVITEVARER

Når det gjelder selve hovedboligen som er oppført i 1956, medfølger ingen hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer i boligdel ifbm. garasjen som er oppført i 2024  
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

#### INNBO OG LØSØRE

Selger opplyser følgende: Eiendommen skal selges inkludert innbo og løsøre. Endre unntak er noen antikviteter som ligger i kjeller, deriblant noen gamle lanterner.

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: 229 m<sup>2</sup>

BRA - e: 23 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 252 m<sup>2</sup>

TBA: 72 m<sup>2</sup>

#### ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 48 m<sup>2</sup> Trapperom/vf, vaskerom, boder

1. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup> Trapperom/gang, gang m/nedgang til kjeller,

toalettrom, kjøkken og stue

2. etasje

BRA-i: 38 m<sup>2</sup> Trapperom/gang, Bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m<sup>2</sup> Terrasse

2. etasje

18 m<sup>2</sup> Balkong

## **GARASJEN**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 47 m<sup>2</sup> Vindfang/trapperom, soverom, bad

BRA-e: 23 m<sup>2</sup> Garasjen

2. etasje

BRA-i: 47 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m<sup>2</sup> Terrasse

2. etasje

18 m<sup>2</sup> Altan/Balkong

## **IKKE MÅLBARE AREALER**

Det gjøres oppmerksom på at naustene ikke er oppmålt

## **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Enebolig: Det foreligger ikke tegninger av eneboligen. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander med mindre åpenbare grunner forelå for eventuelt å avdekke andre feil eller mangler enn de som er mulig å observere ved en normal besiktigelse. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, rørapplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt

Garasjen: et foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Arealmåling er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan

være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter.

Dvs. at innredet rom i en del tilfeller kan medtas som P-rom, selv om disse avviker

fra krav i forskriftene eller ikke er byggemeldt eller søkt godkjent. Da det ikke foreligger en klar definisjon av hva som er primære rom (P-ROM)

og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av hvert rom fastsettes etter takstmannens skjønn. Arealene må forstås som ca. areal

Naust er ikke oppmålt.

Selger har opplyst følgende: Det er etablert flere naust ved sjøen. Naustene tilfaller eiendommen da aktiv bruk av naustene er opphørt. Naustene er ikke medtatt i verdiberegningen

Generelt:

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 og

bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom

som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM

eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

## **ØKONOMI**

### **PRISANTYDNING**

Kr. 3 950 000,-

## VERDITAKST

Kr 3 950 000,-

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 16 945,- pr år 2025

## INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Steigen kommune opplyser at årlig eiendomsatt er på kr. 2.923,-. Årlig slamtømmine er på kr. 1.381,-. Årlig vannavgift er på kr. 6.434,-. Iris renovasjon opplyser at årlig renovasjonsgebyr er på kr. 6.434,-.

Steigen kommune opplyser: 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.

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 2 923,- pr 2025

## INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er medregnet i totalsummen for kommunale avgifter

## FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 339 657,- som primærbolig for 2024

## FORMUESVERDI – SEKUNDÆR

Kr. 1 358 628,- som sekundærbolig for 2024

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Vi gjør spesielt oppmerksom på at formuesverdien er satt etter skatteetatens boligkalkulator for året 2024.

Ligningsverdiene kan derfor være feil og vi anbefaler ny eier å selv få fastsatt korrekte verdier etter kjøp. Vi ber om

at ny eier spesielt leser og setter seg inn i nedennevnte.

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. 3 950 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 98 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 117 740,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 4 067 740,- (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:

Eiendomsmegler gjør spesielt oppmerksom på at vi ikke har oversikt over eller kjennskap til rettigheter og servitutter fra 1840 til og med 1944.

Vi vedlegger utskrift fra gammel grunnbok 1848/9/1:

12.09.1840 - Dokumentnr: 900003 - Jordskifte.

Grensegangssak . Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1863 - Dokumentnr: 900039 - Utskifting Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1885 - Dokumentnr: 900133 - Erklæring/avtale Avtale om forskjellige rettigheter

01.07.1907 - Dokumentnr: 900179 - Bestemmelse om grustak. Med flere bestemmelser . Veglinjen Osjord - Leines Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1923 - Dokumentnr: 900257 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Statens havnevesen fortøyningsøy

15.02.1927 - Dokumentnr: 17 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Televerket Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

15.02.1927 - Dokumentnr: 23 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Televerket Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

07.08.1944 - Dokumentnr: 940 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:1848 Gnr:9 Bnr:7 Bestemmelse om naustplass Bestemmelse om beiterett

Nedennevnte rettigheter har megler innhentet fra kartverket.

12.08.1963 - Dokumentnr: 401379 - Rettighet Rettighetshaver:

Søndre Leiranger Vannverk Løpen: 2124735 LEIEAVTALE

Gjelder denne registerenheten med flere Rettigheten handler om at vannverket skal ha rett til vedlikehold av vannledninger, utbygginger av med mer. Utdrag: - 1. Vi samtykker i at Søndre Leiranger vannverk AL i den utstrekning det er nødvendig utnytter de for anlegget, dets utførelse, vedlikehold og eventuell senere utbygning og ombygning fornødne grunn- og vann rettigheter, heri innbefattet grunn til veier, rett til gravning, grafting og oppdemning, samt til inngjerding av nedslagsfeltet. 2. Vi tillater at det til anlegget på vår grunn tas alt nødvendig byggemateriale, som fjell, sten, grua, sand m.v. både under arbeidet og dets senere vedlikehold. utdrag slutt. Kontakt eiendomsmegler om du ønsker rettigheten tilsendt

16.01.1973 - Dokumentnr: 265 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Telegrafverket Automat og forsterkerkiosk Gjelder denne registerenheten med flere Kartverket opplyser at dokumentet ikke kan leveres. Avtalen går ut på at televerket har oppført og plassert en trafokiosk på eiendommen

06.07.1981 - Dokumentnr: 4058 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:1848 Gnr:9 Bnr:10 Bestemmelse om naustplass Omhandler rett for gnr. 9 bnr. 10 til å ha nausttomt på gnr. 9 bnr 1.

19.09.1986 - Dokumentnr: 6816 - Bestemmelse om vannrett. Rettighetshaver: Knr:1848 Gnr:9 Bnr:12 Rettighetshaver: Knr:1848 Gnr:9 Bnr:13 Bestemmelse om adkomstrett Gjelder denne registerenheten med flere. Kontakt eiendomsmegler om du ønsker denne rettigheten tilsendt.

11.04.1988 - Dokumentnr: 2563 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:1848 Gnr:9 Bnr:14 Bestemmelse om naustplass kjøperen av gnr. 9 bnr. 14 har veirett over eiendommen samt adgang til å oppføre sjøhus på hovedeiendommen. Ta kontakt om du ønsker denne rettigheten tilsendt Eiendomsmegler gjør oppmerksom på at rettigheten er stemplet tinglyst i 1968

26.05.1989 - Dokumentnr: 3046 - Jordskifte Sak 18/85 ved Salten Jordskifterett På Skålvold Gjelder denne registerenheten med flere  
Gjelder oppløsning av sameiet i utmark på gnr. 9. Ta kontakt om du ønsker jordskiftesaken tilsendt.

25.04.2019 - Dokumentnr: 469206 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:1848 Gnr:9 Bnr:24 Bestemmelse om drift og vedlikehold  
Bestemmelse om fordeling av utgifter angående veien med gnr. 9 bnr. 14. Avtalen gir 9/24 rett til å knytte sin adkomstvei over gnr. 9 bnr. 1, veien er tegnet inn på kart, se vedlegg. Videre ordlyd om drift, vedlikehold. Rett til å legge vann og avløpsledninger over gnr. 9 bnr. 1. Dokumentet er vedlagt salgsoppgaven 25.04.2019 - Dokumentnr: 469206 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Knr:1848 Gnr:9 Bnr:24 se ovenfor.. samme rettighet

Dokumentnr: 902354 - Opprettelse av matrikkelenheten

14.10.1885 - Dokumentnr: 900024 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1848 Gnr:9 Bnr:2

07.08.1944 - Dokumentnr: 400940 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1848 Gnr:9 Bnr:7

17.07.1952 - Dokumentnr: 401503 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1848 Gnr:9 Bnr:9

22.09.1978 - Dokumentnr: 5478 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1848 Gnr:9 Bnr:10

08.09.1986 - Dokumentnr: 6513 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1848 Gnr:9 Bnr:12  
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA BNR 1, 2, 3, 4, OG 5

08.09.1986 - Dokumentnr: 6514 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1848 Gnr:9 Bnr:13  
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA BNR 1, 2, 3, 4, OG 5

14.12.1987 - Dokumentnr: 8060 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1848 Gnr:9 Bnr:14

09.02.2012 - Dokumentnr: 116373 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1848 Gnr:9 Bnr:20

25.03.2013 - Dokumentnr: 244432 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1848 Gnr:9 Bnr:24

14.11.2013 - Dokumentnr: 986346 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1848 Gnr:9 Bnr:26

For eiendommen med gnr. 9 bnr 19 medfølger følgende rettigheter:

1963/401379-50/74 12.08.1963 RETTIGHET Rettighetshaver: SØNDRE LEIRANGER VANNVERK LØPENR: 2124735  
LEIEAVTALE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1848 GNR: 9 BNR: 2

1994/8530-2/74 16.06.1994 BRUKSRETT Rettighetshaver: FREDSVIK ELLIE MARIANNE FØDT: 25.09.1945 Overført fra: KNR: 1848 GNR: 9 BNR: 2

1994/8530-3/74 16.06.1994 RETT TIL UTSKILT TOMT Rettighetshaver: FREDSVIK ELLIE MARIANNE FØDT:

25.09.1945 Overført fra: KNR: 1848 GNR: 9 BNR: 2

Alle disse rettighetene synes å være tilhørende på gnr. 9 bnr. 2 og har fulgt med på fradelingen fra gnr. 9 bnr 2 når gnr. 9 bnr. 19, ble fradelt i 2012.

Selger opplyser at bruksrett og rett tilø utskilt tomt, tinglyst 16.06.1994 med dnr. 8530, vil bli slettet

## GRUNNBOKSDATO

06.05.2026

## FORSIKRINGSSKAP

Tryg

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

Selger opplyser følgende: Eiendommen skal selges inkludert innbo og løsøre. Endre unntak er noen antikviteter som ligger i kjeller, deriblant noen gamle lanterner.

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

Utenlandsk kjøper:

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Hvis søknad om D-nummer skal sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning, plikter budgiver å ta forbehold som lyder følgende i sitt bud:

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

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

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

Det er mottatt en områdeanalyse for : Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred. - Risiko Aktsomhetsområder for snøskred. - Risiko

Aktsomhetsområder for steinsprang. Denne følger vedlagt salgsoppgaven

Det er videre mottatt områdeanalyse for eiendommen og vi anbefaler at interessenter setter seg inn i denne. Kontakt eiendomsmegler om du ønsker analysen tilsendt. Følgende treff på datasett foreligger:

100-meter belte kyst - Aktsomhetskart for jord- og flomsskred - Aktsomhetskart for kvikkleireskred - Aktsomhetskart for snøskred

Dyrkbar jord - FKB Tiltak - FKB, AR5 - Inngrepsfrie naturområder - Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder - Løsmasser N50/N250

Marin grense - Marine Naturtyper - DN håndbok 19 - Naturtyper i Norge, Landskap - Radon - Reindrift, Årstidsbeite - Vinterbeite Reindrift - Flyttlei

Reindrift, Reinbeitedistrikt - Reindrift, Reinbeiteområde - Reindrift, Trekklei - SR16, Skogressurskart 16x16 meter - Steinsprang, aktsomhetsområder - Stormflo og havnivå - Vannforekomster

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.

## OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivingen.

## 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

29.05.2026

## 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

Fastpris vederlag	kr.	40000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	8 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	15 000,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	4 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## 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.

Det kan ikke tegnes Boligkjøperforsikring på naust.

## 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.

### **KONSESJON**

Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9 a, dvs. ved salg av eiendommen med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller dersom den består av mer enn 500 dekar produktiv skog. Dette innebærer at avtalen faller bort hvis konsesjonssøknaden avslås helt eller delvis med begrunnelse om at den avtalte prisen er for høy.

Selger har også risikoen der erververen er et selvstendig rettssubjekt etter §9 tredje ledd (f.eks. AS, stiftelse), og avslaget er begrunnet i eierformen.

Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven øvrige bestemmelser, herunder § 9 første ledd nr. 1- 4 eller § 9 andre til fjerde ledd. Dersom konsesjon på dette grunnlag nektes, skal oppgjøret likevel

gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 (3), men da to måneder etter at endelig avslagsvedtak er truffet. Endelig avslagsvedtak innebærer at alle klagemuligheter er uttømt.

I disse tilfellene et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet. Selger forplikter seg til lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet for kjøpesummen, eksempelvis gjennom å samtykke til tinglysning av kjøpers pantedokument på eiendommen, og at kjøper kan disponere over eiendommen, blant annet gjennom videresalg.

Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad. Søknad må sendes inn snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper bærer kostnaden med konsesjonssøknaden.

### **INFORMASJON BO- OG DRIVEPLIKT**

Steigen kommune kan fastsette boplikt i sin vurdering av konsesjon

### **INFORMASJON ODEL**

Det hviler ikke odel på eiendommen.

### **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 dekningsalg 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 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



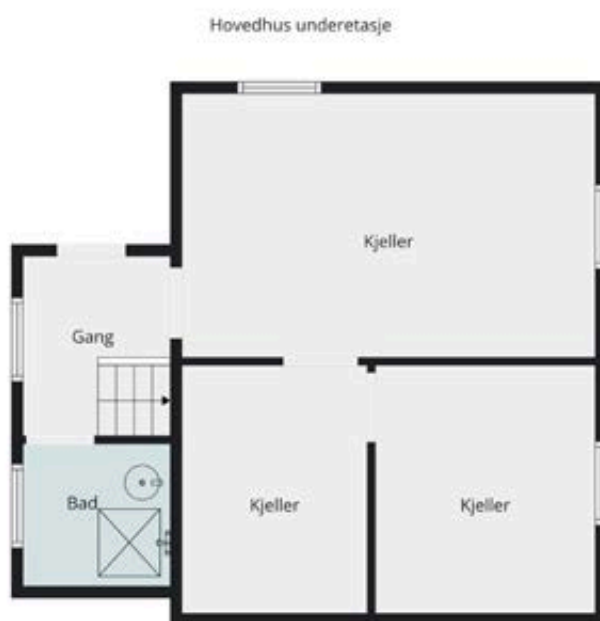
Plantegningen er en ikke målestør illustrasjon og avvik kan forekomme.

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

## LEINESVEIEN 13


Tilstandsrapport  
Selgers egenekklæring  
Nabolagsprofil  
Matrikkeinformasjon  
Tegninger  
NIBIO gårdskart  
Eiendomskart  
Vegstatuskart  
Planopplysninger og kart  
Ferdigattest garasje og anneks  
Vedtak innvilget Dispensasjon veg ifbm. garasje/  
anneks  
Kommunale avgifter  
Gammel utskrift av grunnbok  
Rettighet tinglyst 1981  
Rettighet tinglyst 2019  
Områdeanalyse  
Energiattest  
Info fra Salten brann  
Generell info, løsøre og tilbehør  
Info om HELP boligkjøperforsikring  
Forbrukerinformasjon budgivning  
Budskjema

# Tilstandsrapport



 Enebolig

 Garasje

 Leinesveien 13, 8285 LEINES

 STEIGEN kommune

# gnr. 9, bnr. 1

## Markedsverdi

**3 950 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m<sup>2</sup> BRA-i: 229 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 19092-1224

Referansenummer: QV7342

Foretak: BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen

Takstingeniør: Torkjell Nilsen

Vår ref: Leinesveien 13

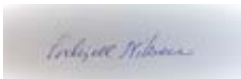


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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
- løssøre 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1956

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. 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 takrenner og nedløp.

Tilbygget inngangsparti med stålplater fra tilbygget år 1985

Nytt utvendig pipebeslag i 2024

Veggene har murkonstruksjon (Betonghulstein) . Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende etableringsår. Flere vinduer av nyere dato.

Bygningen har malt hovedytterdør og kjellerdør.

Altan over inngangsparti med tilgang fra et soverom i 2.etg.

Terrasse foran hovedinngang

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Innvendige overflater med varierende etableringsår.

Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og uten bruk av nivelleringsutstyr.

Det er ikke hensyntatt kosmetiske forhold, men det er selve konstruksjonselementet som sådan som er observert. Noen skjevheter er tilstede, men disse er innenfor akseptnivå som må kunne være å anse som normalt på grunnlag av byggemåte og alder. Trebjelkelag vil alltid være omfattet av noen skjevheter over tid uten at dette nødvendigvis er en skade / skadesymptom.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Gulvet er av betong og jordgulv. Veggene har panel og betong/mur.

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

Boligen har malte tretrapper.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

Stedvis noe avvik på listverk i tak og hjørner.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6 mm fra dør og 10 mm fra vegg ved wc-en.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved

dørterskelen er 35 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

#### Vaskerom

Ingen dokumentasjon.

Panel på vegger og tak.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har dusjkabinett og skyllekar.

Det er elektrisk styrt vifte. Virker ikke

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

I tillegg registreres det fukt i vegger og gulv.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Kjøkkeninnredningen var brukt ved montering.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

##### Toalettrom

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Åpen koblinger på vegg i kjeller.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe luft til luft.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Nyere el-skap med 13 kurser over automatsikring.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Det opplyses av eier at det er sandgrunn.

Det opplyses at deler av dreneringen er skiftet i ettertid.

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Fall mot grunnmur på boligens øvre side.

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

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1956. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1956. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygningen har septiktank av glassfiber.



# Beskrivelse av eiendommen

Boligens avløpsledningssystem er anlagt med septiktank. Alder på avløpsledningen er fra 2020.

For å opprettholde nødvendig funksjonskrav på avløpsledningen må septiktanken tømmes med jevne mellomrom. Det er ikke kjent om det har vært foretatt rehabilitering av avløpsrør og septiktanken. Normalt vil alder indikere tilstanden og forventet levetid.

Det er etablert flere naust ved sjøen. Naustene tilfaller eiendommen da aktiv bruk av naustene er opphørt. Naustene er ikke medtatt i verdiberegningen.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	252 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	252 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 950 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 400 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

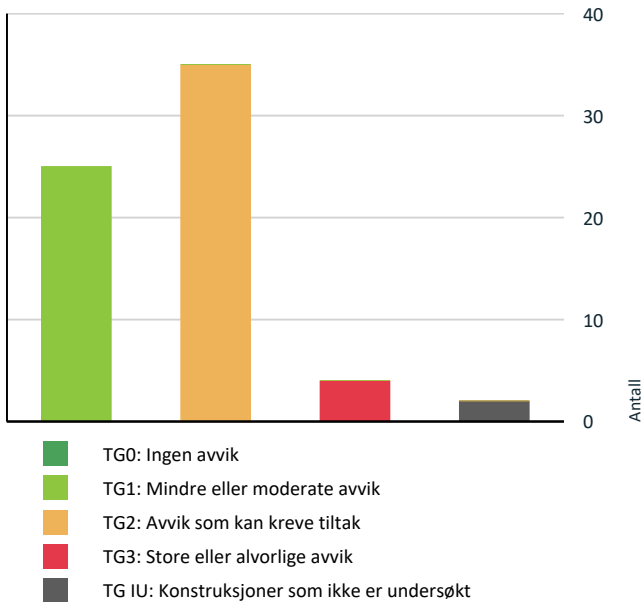
- Det foreligger ikke tegninger

## Garasje

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

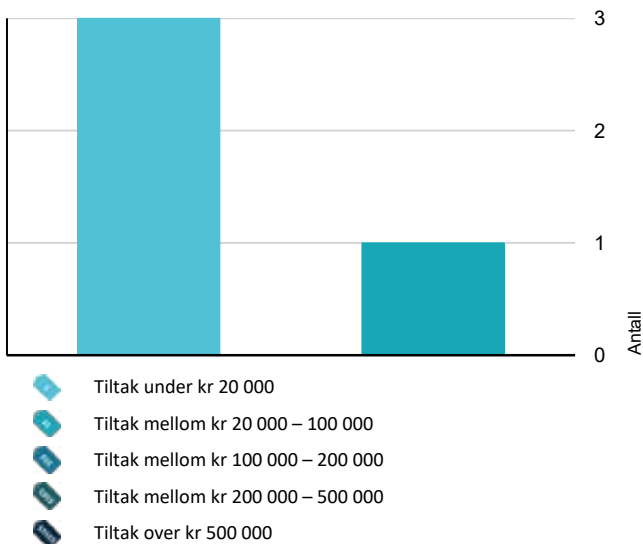
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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



# Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

## Garasje

### STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1956

**Anvendelse**  
Boligformål

**Kommentar**  
Eier

### Standard

1.etg:

Gang/Trapperom med laminat på gulv, plassbygde skap, trapp opp til 2.etg. samt hvit hovedinngangsdør.

Gang med laminatgulv, trapp til kjeller samt el-skap med 13 kurser over automatsikringer.

Wc-rom med fliser på gulv, gulvvarme, servant over innredning, løs servant, ikke ventilasjon, defekt sete på wc samt defekt utløserknapp på sisterna.

Kjøkken med laminatgulv, profilert malt innredning, laminat benkeplate, opplegg for oppvaskmaskin, eldre ovn/stekeovn samt ventilator med utblåsning via yttervegg. Ingen ventilasjon, endelist mangler på benkeplate, defekt lysarmatur og viften virker ikke på 3 på ventilator, generelt noe slitt innredning, ujevnt gulv med avvik på 15 mm, mangler gulvlister ved pipe/vegg samt noe gulvknirk. Stue med laminatgulv, ovn for fast brensel montert på stålplate, varmpumpe samt utgang til terreng via s-fløyet altandør. Ikke ventilasjon og noe opptopping i laminat skjøter.

2.etg:

Bad med gulvflis, FiboTrespo våtromsplater på veggene, gulvvarme, dusjkabinett, wc, 2 stk nedfelte servanter over innredning, el-vifte i tak - ikke tilluft, viften bråker noe. 6 mm fall til sluk fra dør og 10 mm fall fra vegg ved wc til sluk, 3 spottlys i tak. Noe slitasje i inngangsdør.

2.etg:

Soverom1 med gulvbord, plassbygde skap, slitt gulv og 25 mm gulvavvik. Ingen ventilasjon.

Soverom 2 med gulvbord, ventil i pipen, pipen er innkledd på alle 4 sider, glippe i taklist samt 10 mm gulvavvik.

Soverom 3 med gulvbord, plassbygde skap samt utgang til 18 kvm stor altan via eldre dobbel altandør. Altan med store åpninger i rekkverk, rekkverkshøyden er 86 cm. Råteskadet altandør og underliggende kledding nedenfor døra.

Trapperom med gulvbord med luke til kvist.

Kjeller:

Trapperom med fliser på gulv, utgang til terreng via hvit malt dør, gulvvarme samt løse el-kabler.

2 stk. større boder med jordgulv, upusset betonghulstein samt porøse plater i tak. Eldre vinduer - fukt/råteskadet og knust glass. 200 l vvb og rør i rør på vegg er etablert i ett rom.

Vaskerom med gulvflis, panelte vegger, dusjkabinett, skyllekar, opplegg for vaskemaskin, el-vigte i vegg som ikke virker, fall til sluk på 15 mm. Sluk ikke tilgjengelig pga. løsøre. Fuktindikering med fult utslag i gulv.

### Tilbygg / modernisering

1988 Vf og trapperom Ca. tilbygget år.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. 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.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Tak over inngangsparti

## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Stål takrenner og nedløp.  
Tilbygget inngangsparti med stålplater fra tilbygget år 1985  
Nytt utvendig pipebeslag i 2024

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Eldre takrenne på boligens nedre side.

Det er ikke etablert spillblikk mellom taktekke og takrenne på en side på hovedhuset.

Stedvis noe rust i takplatene over tilbygget inngangsparti.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- Tiltak:

Spillblikk bør monteres for å unngå fukt og råteskader i nedre del av taket



Mangler spillblikk  
Rustet takrennekroker.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon (Betonghulstein) . Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

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

Det ble foretatt visuell kontroll av utvendig kledning fra bakkenivå. Kledningen fremstår med synlig sol- og værslitasje - stedvis med noe råte.

Kledningen bør overflatebehandles.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kledningen har lite til ingen lufting, da det er "luset" mellom underliggene i nedre kant av kledningen.

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



"Luset" mellom underliggene

# Tilstandsrapport



"Luset" mellom underliggerne



Værslitt kledning. Bør overflatebehandles.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

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

Generelt fuktskjolder i trobordene ved pipen etter tidligere lekkasje. Det registreres lite isolasjon på kvisten mot underliggende rom. Kvisten er kontrollert fra luke da det ikke var tilgang for å komme helt opp på kvisten.

### Konsekvens/tiltak

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

For å begrense varmetak opp til kvisten - bør det isoleres mot underliggende rom.

Det må etableres lufting av kvistrommet.



Fuktmerker i taktrao og sperre ved pipegjennomføring.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende etableringsår. Flere vinduer av nyere dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

2 av kjellervinduene er terrenget plassert helt opp til underkant vindu. Overflatevann kan lett renne inn mot vinduene.

Uheldig terrenghøyde i forhold til treverk / kjellervindu / ventiler. Det er en ulempe både sommer og vinter. Videre at overflatevann utilsikt kan ledes inn gjennom vinduer / ventiler / sprekker og andre åpninger i grunnmuren. Spesielt utsatt er dette for eksempel når bakken er frossen.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Tiltak:

Terrenget justeres ned ved vinduene. Ny glass monteres der vindusglass er knust.



Kjellervindu

# Tilstandsrapport



Kjellervindu med knust glass

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og kjellerdør.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Altan over inngangsparti med tilgang fra et soverom i 2.etg.  
Terrasse foran hovedinngang

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

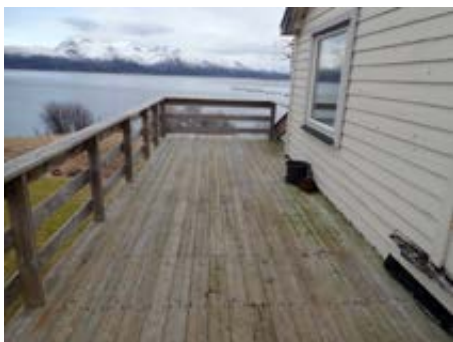
2 trekkfulle altandører er av eldre type med en dør som åpnes inn i rommet og ei dør som åpnes utover. Dørene fremstår som labankdører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny balkongdør må etableres.

Del av vegg/konstruksjon under døra utvendig må fjernes og innbygging veggkonstruksjon foretas.



Alta



Vegg under altandøra må fornyes. Fare for råteskader er påregnelig



Trekkfull og råteskadet altandør må byttes.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Innvendige overflater med varierende etableringsår.

Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og uten bruk av nivelleringsstyr.

Det er ikke hensyntatt kosmetiske forhold, men det er selve konstruksjonselementet som sådan som er observert. Noen skjevheter er tilstede, men disse er innenfor akseptnivå som må kunne være å anse som normalt på grunnlag av byggemåte og alder. Trebjelkelag vil alltid være omfattet av noen skjevheter over tid uten at dette nødvendigvis er en skade / skadesympton.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe manglende avslutninger - stedvis åpninger i hjørner etc.

deler av laminaten på stu er skruet fast

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell utbedring bør gjennomføres.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

# Tilstandsrapport

## 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:

Generelt noe slitasje på furubordene.

På enkelte plasser er ende skjøtene på laminaten plassert like overfor hverandre.

Stedvis noe opputting i laminatskjøter.

15 mm registrert høydeforskjell på stue/kjøkken. 25 mm avvik på ett soverom.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen spesielle tiltak synes å være nødvendig.

## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er innkledd på alle sidene på loft.

En innkledd pipe betyr at du har dekket til pipen på flere sider enn du har lov til.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Avvik på dette må du følge kravene for oppstillingsklassen til din pipe.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Ovn på stua



Feieluke

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong og jordgulv. Veggene har panel og 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.

Bodrommene var lite tilgjengelig pga. løssøre.

Ved etablering av betonggulv i bodene - må det etableres infusjonssett plast mot grunn før ny betong etableres.

### 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.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert håndlist på vegg på kjellertrapp

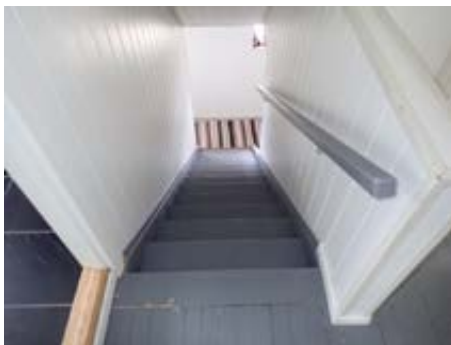
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Kjellertrapp



Trapp opp til .etg

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Stedvis noe avvik på listverk i tak og hjørner.

## VÅTROM

### LOFT > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### LOFT > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er mangelfull fuging mellom flisfot og aluminiumsprofil og mellom veggplatene og profilen

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfuktning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Fuging foretas



Mangelfull fuging

### LOFT > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6 mm fra dør og 10 mm fra vegg ved wc-en. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangelfull fuging av flisfot opp mot aluminiumsprofil.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuging foretas

# Tilstandsrapport



Høyde ved dørterskel

LOFT > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

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



Sluk

LOFT > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Dusjkabinett



2 x servanter over innredning

LOFT > BAD

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Viften bråker - mulig lagerlyd.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:

Viften bør skiftes. Tilluft etableres.



El-vifte i tak

LOFT > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Ingen dokumentasjon.



Vaskerom

KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Panel på vegger og tak.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

23,4 % fukt i utforet vegg.

Målingene viser høy fuktighet. Stor fare for muggvekst/råte.

Utforede vegger uten synlig skade, men med risiko:

Noen steder har kjellervegger gjenkledd murflater, med det en på byggfaget kaller "utforede vegger".

Det ble på synlige og observerte utforede veggflater ikke sett skader, men der det er fritt eksponerte murvegger og gulv (ikke gjenkledd) er det tegn til fukt, saltutslag og kalkutslag. Dette indikerer at det likevel er en viss fukttransport og skader vil være påregnelig.

Gjenkledd kjellervegger er objektivt sett imidlertid å betrakte som en risiko for skjulte skader.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Eventuell utvendig fuksikring mot grunnmuren.



9 % fuktindikering i panelvegg

KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15.

**Vurdering av avvik:**

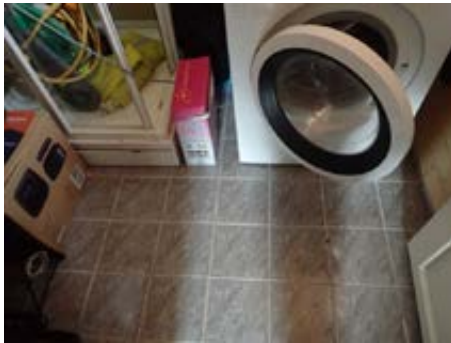
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Mye fuktindikering i gulvet

**Konsekvens/tiltak**

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

# Tilstandsrapport



Flislagt gulv.



18 mm mellom flis og dørstokk  
Ikke synlig membran.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har dusjkabinett og skyllekar.



Her indikeres det vått i gulvet.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dusjkabinett ble ikke flyttet pga. løsløse. Sluken antas å være plassert under dusjkabinett. Sluken er ikke blitt kontrollert.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



Skyllekar og dusjkabinett

## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Virker ikke

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Avtrekksvifte er defekt.

Avtrekksviften virker ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales å etablere bedre 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**

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

I tillegg registreres det fukt i vegger og gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

3 vegger mot betong/mur.

Det indikeres mye fukt i gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Jevnlig kontroll bør utføres.



Fuktindikering i gulv.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og eldre komfyr og platetopp. Kjøkkeninnredningen var brukt ved montering.

#### Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Respatex på enden av benkeplata mangler.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Montere lekkasjedeteksjon og lime på respatex på enden av benkeplaten.

Noe foringer mangler.

Overflate behandle innredningen.



Synlig sponplate



Sokkel mangler under oppvaskmaskin



Hull på beslag bør tettes

# Tilstandsrapport



Slitasje på innredning

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Det er avvik:

Deksel under lys mangler.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det bør etableres tilluft til kjøkken.
- Tiltak:

Det er ingen ventilasjon/Ventiler i yttervegg på kjøkken og stue.



Deksel mangler under lys

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Det er skade på setering og ved betjeningen for nedskylling på sisterna.

#### Konsekvens/tiltak

- Skadet utstyr må skiftes/utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:

Skadet utstyr skiftes.

El-vifte med utblåsning via yttervegg og tilluft etableres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Løst sete



Defekt knapp for nedskylling

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Åpen koblinger på vegg i kjeller.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

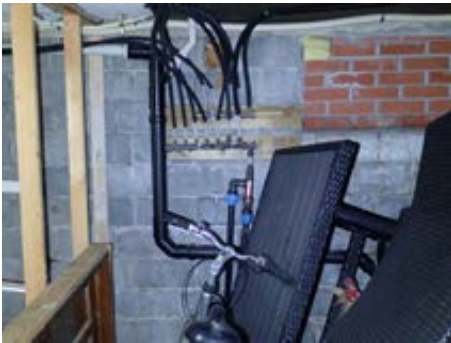
#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Stoppekran ble ikke registrert på befaringsdagen.  
Pga. mye løssøre ble det ikke registrert sluk i gulv for å lede lekkasjevann fra rør i rør system

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Avløpsvann fra rør i rør tilknyttes sluk eller avløpsrør.

# Tilstandsrapport



Rør i rør på vegg

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Septiktank er etablert på eiendommen like ved - nedenfor boligen. For å opprettholde nødvendig funksjonskrav på avløpsledningen må septiktanken tømmes med jevne mellomrom. Det er ikke kjent om det har vært foretatt rehabilitering av avløpsledning og septiktanken. Videre bemerkes at bunnledninger av den grunn heller ikke er kontrollert.

Det ble ikke registrert lufting og stakemuligheter.

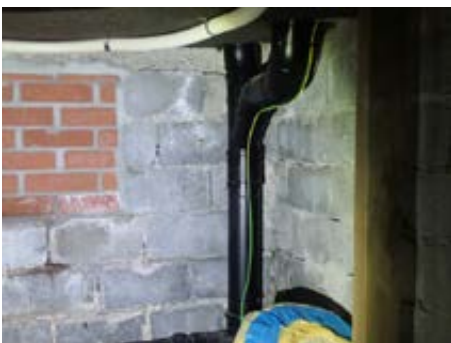
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ble ikke registrert lufting og stakemuligheter.

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Boligens avløpsledningssystem er anlagt med septiktank. For å opprettholde nødvendig funksjonskrav på avløpsledningen må septiktanken tømmes med jevne mellomrom. Normalt vil aldri indikere tilstanden og forventet levetid.



Plast avløpsrør

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

Det er flere rom som ikke har ventilasjon

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon i alle rom som ikke har det..

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe luft til luft.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Varmepumpe luft til luft

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- VVB fra 2003 - VVB som begynner og bli 10 - 15 år, er erfaringsmessig utsatt for en aldringssslitasje 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
- Løs el-tilkoblet bryter og ledning. Etabler kontrollert avrenning fra sikkerhetsventilen.

### Konsekvens/tiltak

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

Levetiden til en varmtvannsbereder (VVB) varierer, men anbefales å være rundt 15 til 20 år, selv om den tekniske levetiden kan være lengre.

# Tilstandsrapport



200 l vub fra 2003



Løs el-tilknytning til vub.

## 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

Nyere el-skap med 13 kurser over automatsikring.  
Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede.  
Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2019 Det er skiftet ny inntakssikring samt nytt el-skap. Måler i utvendig strømskap.**
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?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei Det er ikke opplyst at det har vært avvik vedr. overnevnte.**

### 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? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Ja**

### 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 er flere plasser hvor el-kabler ikke er forsvarlig festet.**

**Løst taklysmatur og ledning på vaskerom.**

**Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget på bakgrunn av manglende informasjon og avvikene som er avdekket i boligen anbefales det utvidet el-kontroll av anlegget.**

### Generell kommentar

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

# Tilstandsrapport



El-skap m/kursfortegnelse



Løs taklys armatur med ledninger på vaskerom.



Løs bryter til vvb



Løse kabler

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser. Det opplyses av eier at det er sandgrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Det opplyses at deler av dreneringen er skiftet i ettertid.

**Årstall:** 2024      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Fall mot grunnmur på boligens øvre side.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1956. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1956. 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.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- 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.

## TG 1 Septiktank

### Beskrivelse

Bygningen har septiktank av glassfiber.  
Boligens avløpsledningssystem er anlagt med septiktank. Alder på avløpsledning er fra 2020.

For å opprettholde nødvendig funksjonskrav på avløpsledningen må septiktanken tømmes med jevne mellomrom. Det er ikke kjent om det har vært foretatt rehabilitering av avløpsrør og septiktanken. Normalt vil alder indikere tilstanden og forventet levetid.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Septiktank

## TG 1 Andre tomteforhold

### Beskrivelse

Det er etablert flere naust ved sjøen. Naustene tilfaller eiendommen da aktiv bruk av naustene er opphørt.  
Naustene er ikke medtatt i verdiberegningen.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk 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 i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## GARASJE



Byggeår  
2024

### Anvendelse

Anneks og garasje

### Standard

1.etg:

Trapperom med gulvfliser, gulvvarme, el-skap med 12 kurser over automatsikringer - ikke kursbetegnelse, 6 kg pulverapparat, trapp opp til 2.etg uten rekkverk, hovedinngangsdør i hvit malt utførelse samt 14 kvm stor terrasse foran hovedinngang.

Soverom med laminat på gulv, pvc-vinduer fra 2020 samt ventil i vegg.

Bad med gulvfliser, gulvvarme, Fibo Trespo plater på veggene, wc, nedfelt vask over innredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, ingen ventilasjon, ikke slukrist.

Garasje med betonggulv. Leddheiseport med motorløft. 200 l vvb. Garasjen ble ikke befart da porten var låst.

2.etg:

Stue/kjøkken med laminatgulv, sort malt innredning med integrert ovn/stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap

Laminat benkeplate, komfyrvakt, ventilasjon er mangelfull, gulvavvik på 10 mm. Stedvis dekker ikke gulvlisten over laminaten. Soverom med ventil i vegg, fuktskader i vindusforing - årsak ukjent.

## UTVENDIG

## TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Taktekkingen er av stålplater.  
Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Siden taket (takkonstruksjon, takteking) 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: 2024 Kilde: Eier

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskader på foringer på soveromsvindu i 2.etg.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nye foringer monteres.

Undersøke hva som var årsaken til lekkasjen.

## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Stål takrenner og nedløp

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres snøstopper på taket over inngangsdøra.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Da kledningen er nylig overflatebehandlet er det vanskelig å lokaliserte skader.

Kledningen har lite til ingen lufting, da det er "luset" mellom underliggende i nedre kant av kledningen

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Ingen spesielle tiltak synes å være nødvendig.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse



Fuktskader i foring

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.



Malt hovedinngangsdør

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

14 kvm stor terrasse foran hovedinngang.

# Tilstandsrapport



Terrasse foran hovedinngang

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### TG 2 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk i trapp og håndlist på vegg. Rekkverk er etablert mot trappestikk i 2.etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk er sentral i forhold til sikkerhetsforanstaltninger mot fallulykker og det anbefales derfor tiltak slik at nødvendi/ tilfredsstillende rekkverk monteres. Det gjelder også håndlist på vegg.



Trapp til 2.etg



Trapp uten rekkverk

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.



Bad

### 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det mangler fuging med silikon over og under aluminiums list mot flisfot og våtromsplatene.

Det er avvik på våtromsplatene til aluminiumslist.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

# Tilstandsrapport

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det registreres store avvik på monteringen av våtromsplatene. Åpninger som ikke er fuget må fuges for å hindre at fukt trekker inn i veggkonstruksjon.



Store avvik - åpning mellom aluminiumsflit og veggplate.



Fuging mangler

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i våtsonene i dusj, wc og servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



18 mm fall til sluk

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

Sluk med mulighet for inspeksjon/rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

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

1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker.

Som forebyggende tiltak er det derfor viktig at sluket blir rensed 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.

# Tilstandsrapport



Rist mangler



Rist mangler over sluken

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpent rundt avløpsrør fra servanten gjennom veggplaten

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tette åpningene rundt røret



Vann/avløp til/fra servant. Åpent hull i vegg

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Bedre ventilering må etableres.

Det anbefales å etablere bedre 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**

# Tilstandsrapport



Ingen ventilasjon

1. ETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er bare 3 år.



## KJØKKEN

2. ETG > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.



Kjøkken

2. ETG > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mangelfull ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon. Dette har stor betydning i forhold til fukt påkjenning.

## Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Er montert i garasjen - ikke besiktiget.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

El. fordelingskap montert på vaskerom. Skapet har automatsikringer fra byggeåret og nyere måleravleser.

Leiligheten har skjult ledningsnett, samt varmekabler.

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

Ja

## Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Nytt i 2024

## Inntak og sikringskap

3. 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?

Nei

## Generell kommentar

Anlegget er fra 2024



El-skap Ikke kursfortegnelse

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser. Kunden opplyser at det er sandgrunn

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2024.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Plate på mark/terreng

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Flatt terreng ved bygningen

#### 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.

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.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### TG 1 Septiktank

#### Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra november 2020. Felles med boligen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

**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:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på røykvarslerstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.



## Bygninger på eiendommen

### Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

### Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

### Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold



## Naust



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Kommentar**



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

252 m<sup>2</sup>/229 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Bad, Soverom, 3 Trapperom, Gang, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Bod  
*Garasje:* Vindfang, 2 Soverom, Bad, Garasje, Stue, Kjøkken

*Andre bygg:* Naust, Naust, Naust, Naust

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 950 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 400 000

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

3 950 000

## Konklusjon markedsverdi

3 950 000

## Markedsvurdering

Eiendommen befinner seg på Skålvoll, ca 4 km øst for Leines i ett landlig område i Steigen kommune.

Gode sol -og lysforhold. Ingen avgrensninger i tomteskillene mot naboer og vei.

Ca. 25 km til kommunesentret Leinesfjorden med private og offentlige virksomheter og butikker. Ungdomsskolen er på Leinesfjorden.

Korte avstander til sjøen med gode fiskemuligheter.

Tomten som er noe hellende er opparbeid til plen og noe beplantet - forøvrig fremstår tomten som naturtomt.

Privat innkjørsel fra asfaltert Fylkesvei. Biloppstillingsplasser på tomten ved garasje og boligen.

Enebolig med normal standard vedr. materialvalg, romfordeling og håndverksarbeide årene tatt i betraktning.

## Sammenlignbare salg



# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 590 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 700 000</b>

### Naust

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

### Naust

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

### Naust

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

### Naust

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

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 350 000</b>

**Sum teknisk verdi bygninger** **Kr.** **5 050 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
-------------------	-----	---------



---

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>350 000</b>
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 400 000</b>

---

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

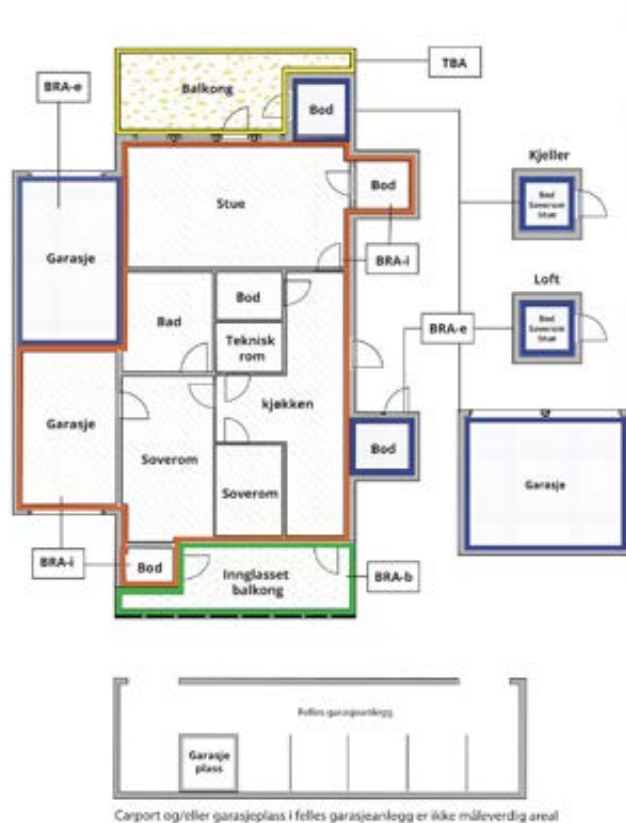
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	38			38	18
1. Etasje	49			49	18
Kjeller	48			48	
<b>SUM</b>	<b>135</b>				<b>36</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>135</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad, 3 soverom, trapperom/gang		
1. Etasje	Trapperom/gang, gang m/nedgang kjeller, toalettrom, kjøkken, stue		
Kjeller	Trapperom/vf, vaskerom, boder		

## Kommentar

Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander med mindre åpenbare grunner forelå for eventuelt å avdekke andre feil eller mangler enn de som er mulig å observere ved en normal besiktigelse.

Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Naust

### Romfordeling

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

## Naust



## Romfordeling

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

## Naust

### Romfordeling

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

## Naust

### Romfordeling

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

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	47	23		70	14
2.etg	47			47	
<b>SUM</b>	<b>94</b>	<b>23</b>			<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>117</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang/trapperom, soverom, bad	Garasje	
2.etg	Stue, kjøkken, soverom		

### Kommentar

Arealmåling er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Dvs. at innredet rom i en del tilfeller kan medtas som P-rom, selv om disse avviker fra krav i forskriftene eller ikke er byggemeldt eller søkt godkjent. Da det ikke foreligger en klar definisjon av hva som er primære rom (P-ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av hvert rom fastsettes etter takstmannens skjønn. Arealene må forstås som ca areal.

### Lovlighet

### Byggetegninger



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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	95	40
Naust	0	0
Naust	0	0
Naust	0	0
Naust	0	0
Garasje	71	23

Kommentar	
Enebolig	Arealmåling er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Dvs. at innredet rom i en del tilfeller kan medtas som P-rom, selv om disse avviker fra krav i forskriftene eller ikke er byggemeldt eller søkt godkjent. Da det ikke foreligger en klar definisjon av hva som er primære rom (P-ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av hvert rom fastsettes etter taksmannens skjønn. Arealene må forstås som ca areal.
Naust	
Naust	
Naust	
Naust	
Garasje	Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Torkjell Nilsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1848 STEIGEN	9	1		0	103410.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Leinesveien 13

### Hjemmelshaver

Leines Dagfinn

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen befinner seg på Skålvoll, ca 4 km øst for Leines i ett landlig område i Steigen kommune.

Gode sol -og lysforhold. Ingen avgrensninger i tomteskillene mot naboer og vei.

Ca. 25 km til kommunesentret Leinesfjord med private og offentlige virksomheter og butikker. Ungdomsskolen er i Leinesfjord.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Gruset innkjørsel og biloppstillingsplass.

### Tilknytning vann

Kommunal tilknyttet vannforsyning

### Tilknytning avløp

Privat avløp via septiktank

### Om tomten

Tomten ved og rundt boligen er litt hellende og opparbeid til plen med noe beplantet. Ingen avgrensninger mot naboer og vei.

Gruset innkjørsel og biloppstillingsplass.

Forøvrig fremstår tomtene som naturtomt.

Tomten består av 4 teiger.

Fulldyrka jord 2,1 daa, Innmarksbeite 2,7 daa, Produktiv skog \* 77,6 daa, Annet markslag 20,8 daa, Bebygd, samf., vann, bre 0,4 daa, Sum: 103.6



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

#### • Vurdering mot byggeregler

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

• Skadegjører: 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 oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

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

Tilleggsbygg(ene) har en enkel beskrivelse, de er ikke tilstand vurdert, og at tilstand vurdering i alle fall er et tilleggsprodukt. Beskrivne eiendom var bebodd og møblert på befaringstidspunktet. Takstøkonomen er ikke ansvarlig for mangler/tilbakeholdelse av opplysninger om råte, fuktskader, feil og mangler som han ikke kunne oppdage under befaringen som god skikk tilsier.

Tilstandsrapporten omfatter beskrivne leilighet og hvor arealer i boenheten, samt tiliggende utvendige arealer er vurdert. Det presiseres at sameiets øvrige arealer ikke er besikket eller vurdert.

## PERSONVERN

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Fauske	
Oppdragsnr.	
7-0025/26	
Selger 1 navn	
Dagfinn Leines	
Gateadresse	
Leinesveien 13	
Poststed	Postnr
LEINES	8285
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	tryg
Polise/avtalenr.	6269618

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rør i rør og alt annet VVS arbeid
Arbeid utført av	Nordodden VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Alt overnevnte er fornyet
-------------	---------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Steinar Andersen elektriske har utført alt elektrisk arbeid i anneks. Roald Helgesen elektriker har gjort alt nytt i hovedhus samt gått over eksisterende som fremdeles er i bruk.
Arbeid utført av	SA- elektriske

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Alt av arbeid med treverk, gips, tak, terrasse, skifte dører og vinduer m.m

Arbeid utført av

Snekker Steigen (tidligere Radzinski)

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Selges med anneks på 100 m2 hvorav det er en garasjedel som utgjør 25m2

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ferdigattest av 22.02.2024

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Et soverom i 2 etg i hovedhus er omgjort til bad.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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
Dagfinn Leines	6ab848d596cf6ad1ec09f 60b45195ef2c4ce546a	18.05.2026 17:57:49 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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

Leinesveien 13

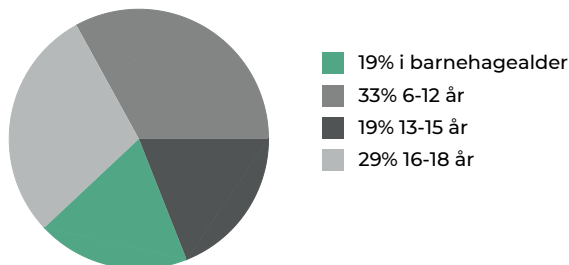
## Offentlig transport

 Hustoft Linje 552	4 min  0.4 km
 Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	112.1 km
 Leknes lufthavn	70.6 km

## Skoler

Steigenskolen Leines (1-7 kl.) 30 elever, 4 klasser	4 min  3.4 km
Steigenskolen Leinesfjord (1-10 kl.) 131 elever, 10 klasser	17 min  20.5 km
Knut Hamsun vgs - avd Steigen 36 elever, 3 klasser	17 min  20.4 km

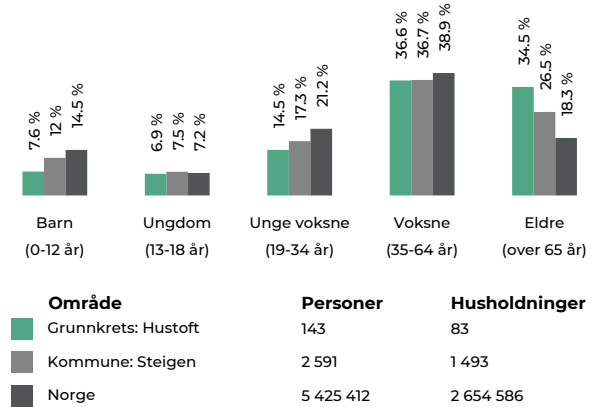
## Aldersfordeling barn (0-18 år)






## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



## Aldersfordeling







## Barnehager

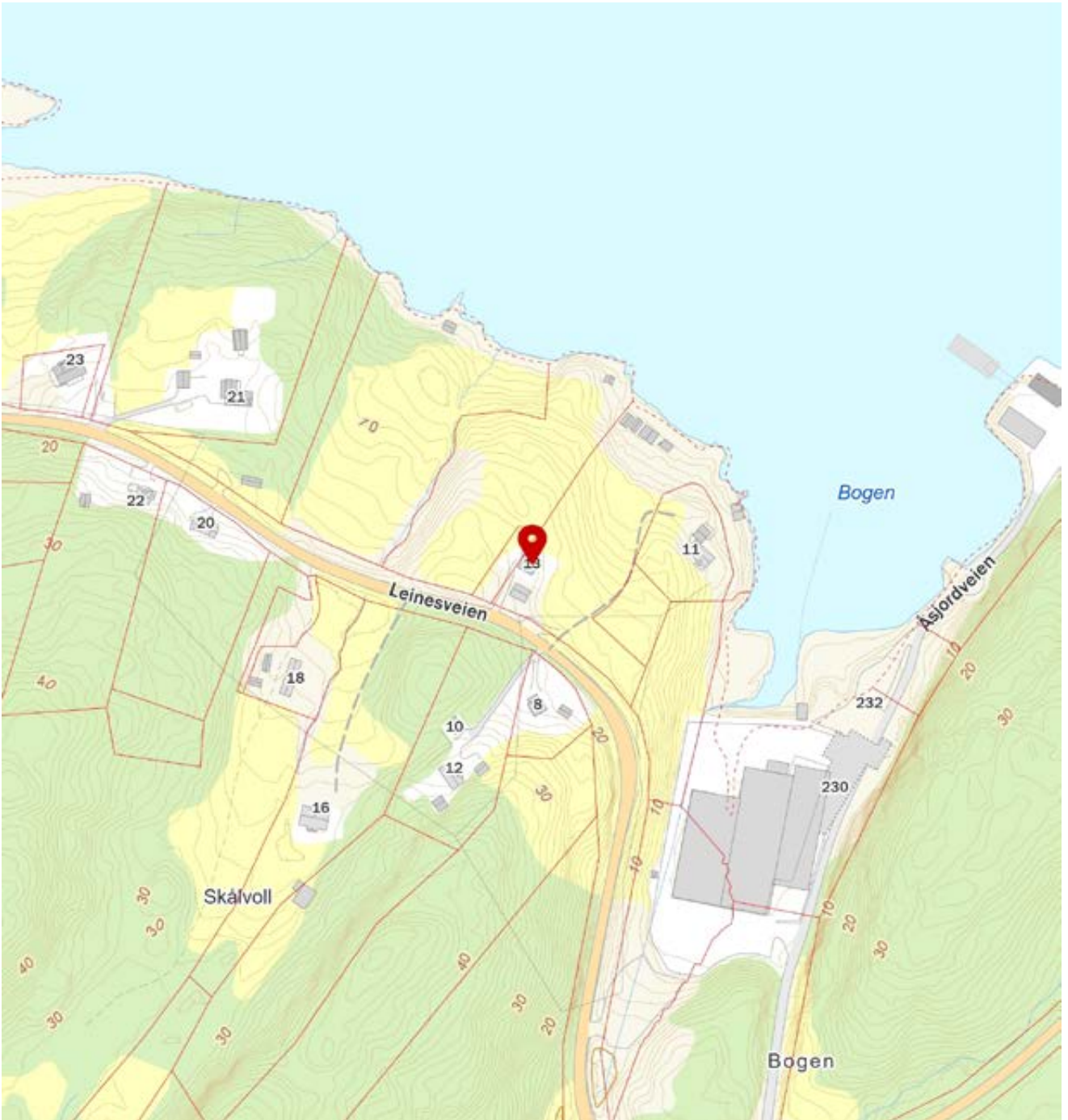
Leines barnehage (1-5 år) 18 barn	4 min  3.4 km
Nordfold barnehage (1-5 år) 24 barn	16 min  19.8 km
Leinesfjord barnehage (1-5 år) 31 barn	18 min  20.9 km

## Dagligvare

Coop Marked Leines PostNord	6 min  5.3 km
Coop Marked Nordfold PostNord	16 min  20 km

## Sport

 Leines stadion Aktivitetshall, fotball	4 min  3.4 km
 Nordfold skole Aktivitetshall, ballspill	15 min  19.2 km



## Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 9, Bruksnr 1	<b>Kommune:</b>	1848 Steigen
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	205 Hustoft
Veiadresse:	Leinesveien 13, gatenr 48604	<b>Valgkrets:</b>	1 Leinesfjord
	8285 Leines	<b>Kirkesogn:</b>	10050603 Leiranger
Oppdatert:	19.09.2016		

## Eiendomsopplysninger

## Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Ja
<b>Bruksnavn:</b>	Skålvoll	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	5
<b>Etableringsdato:</b>		<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	103 410,7 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealkilde:</b>	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant				
<b>Areal uregistrert jordsameie:</b>	82 729,7 kvm				
<b>Arealkilde uregistrert jordsameie:</b>	Beregnet Areal				

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

## Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

## Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

## Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

## Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Oppmålingsforretning	Forretning:	11.07.2018	Berørt	1848/9/1	0,0
	Matrikkelført:	17.09.2018	Berørt	1848/9/2	0,0
			Berørt	1848/9/7	0,0
			Berørt	1848/9/10	0,0
			Berørt	1848/9/15	0,0
			Berørt	1848/143/1	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	11.07.2018	Berørt	1848/9/1	0,0
	Matrikkelført:	17.09.2018	Berørt	1848/9/2	0,0
			Berørt	1848/9/3	0,0
			Berørt	1848/9/7	0,0
			Berørt	1848/9/9	0,0
			Berørt	1848/9/10	0,0
			Berørt	1848/9/15	0,0
			Berørt	1848/9/20	0,0
			Berørt	1848/143/1	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	11.07.2018	Berørt	1848/9/1	0,0
	Matrikkelført:	17.09.2018	Berørt	1848/9/2	0,0
			Berørt	1848/9/7	0,0
			Berørt	1848/9/9	0,0
			Berørt	1848/9/10	0,0
			Berørt	1848/9/15	0,0
			Berørt	1848/143/1	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.10.2013	Avgiver	1848/9/1	-2 762,6
	Matrikkelført:	01.11.2013	Berørt	1848/9/4	0,0
			Berørt	1848/9/12	0,0
			Berørt	1848/9/14	0,0
			Berørt	1848/9/24	0,0
			Berørt	1848/143/1	0,0
			Mottaker	1848/9/26	2 762,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	18.06.2012	Avgiver	1848/9/1	-946,1
	Matrikkelført:	13.03.2013	Berørt	1848/9/14	0,0
			Mottaker	1848/9/24	946,1
Annen forretningstype	Forretning:	06.02.2012	Berørt	1848/9/1	0,0
	Matrikkelført:	06.02.2012	Berørt	1848/9/2	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	06.02.2012	Berørt	1848/9/1	0,0
	Matrikkelført:	06.02.2012	Berørt	1848/9/2	0,0
			Berørt	1848/9/3	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.06.2011	Avgiver	1848/9/1	-3 086,1
	Matrikkelført:	06.02.2012	Berørt	1848/9/2	0,0
			Berørt	1848/9/3	0,0
			Mottaker	1848/9/20	3 086,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.06.2011	Avgiver	1848/9/2	-418,5
	Matrikkelført:	06.02.2012	Berørt	1848/9/1	0,0
			Berørt	1848/143/1	0,0
			Mottaker	1848/9/19	418,5
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.12.1987	Avgiver	1848/9/1	-2 000,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1848/9/14	2 000,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.09.1986	Avgiver	1848/9/1	-3 792,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1848/9/13	3 792,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.09.1986	Avgiver	1848/9/1	-8 170,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1848/9/12	8 170,0
Skylddeling	Forretning:	22.09.1978	Avgiver	1848/9/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1848/9/10	0,0

Skylddeling	Forretning:	22.09.1978	Berørt	1848/9/1	0,0
	Matrikkelført:	11.03.2009	Berørt	1848/9/10	0,0
Skylddeling	Forretning:	22.09.1978	Berørt	1848/9/1	0,0
	Matrikkelført:	11.03.2009	Berørt	1848/9/10	0,0
Skylddeling	Forretning:	17.07.1952	Avgiver	1848/9/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1848/9/9	0,0
Skylddeling	Forretning:	07.08.1944	Avgiver	1848/9/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1848/9/7	0,0
Skylddeling	Forretning:	14.10.1855	Avgiver	1848/9/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1848/9/2	0,0
Nymatrikulering	Forretning:		Mottaker	1848/9/1	0,0
	Matrikkelført:				

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 6: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Leinesveien 13	Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	61,1	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	145,3	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	145,3	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	189089937			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			49,8		49,8				
H01	1		53,2		53,2				
H02			42,3		42,3				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 6: Garasjeuthus annekst til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	51,8	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	07.12.2020
Energikilde:		BRA annet:	52,5	Ferdigattest:	22.02.2024
Oppvarming:		BRA totalt:	52,5	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300845510			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				52,5	52,5				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygningsendring: Garasjeuthus annekst til bolig – Ombygging****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	51,8	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	52,5	Igangset.till.:	23.02.2021
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	52,5	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	300845510 / 1			Antall etasjer:	

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Leines Dagfinn	121174

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 6: Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	18,6	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	16,4	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	16,4	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	189089945			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				16,4	16,4				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 4 av 6: Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	18,9	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	16,7	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	16,7	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	189089953			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				16,7	16,7				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 5 av 6: Naust båthus sjøbu****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	22,1	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	19,8	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	19,8	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	

Bygningsnr: 300047378 Antall etasjer: 1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				19,8	19,8				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 6 av 6: Naust båthus sjøbu****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	47,4	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	44,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	44,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300047380			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				44,0	44,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

# Våningshus

for  
Erling Heggelund  
Skålvold-Leines

Tegningen er udfærdiget af  
Erik Heggelund  
i samarbejde med  
Skålvold-Leines  
Nord, Fylkesarkitektkontor



ost

nord

vest

# Våningshus

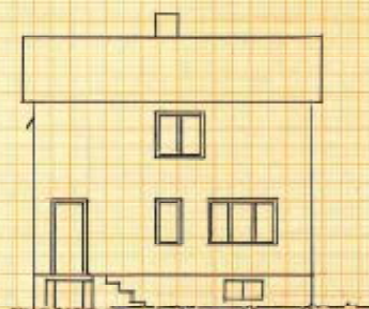
for  
Erling Heggelund  
Skålvold-Leines



syd

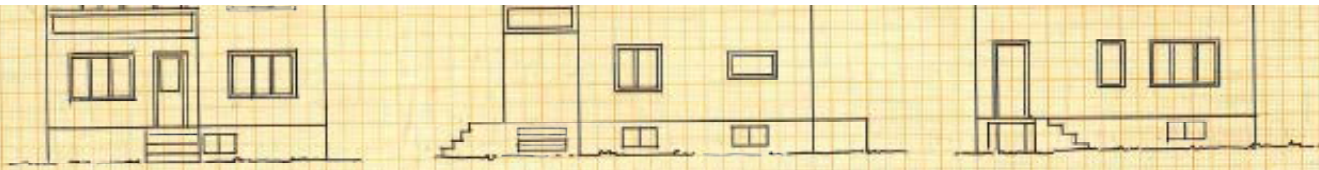


ost



nord

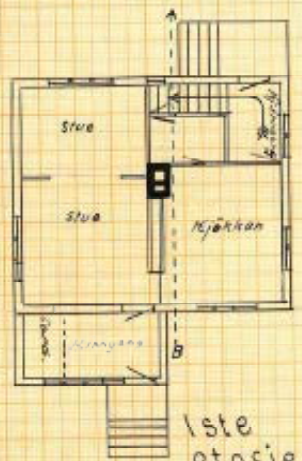




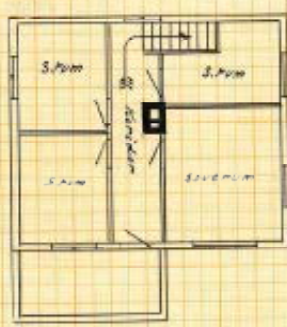
syd

ost

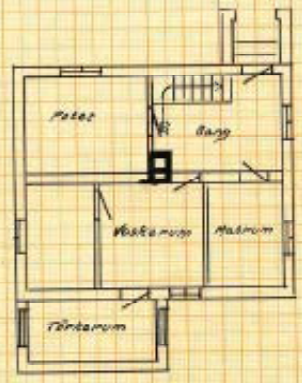
Nord



1ste etasje

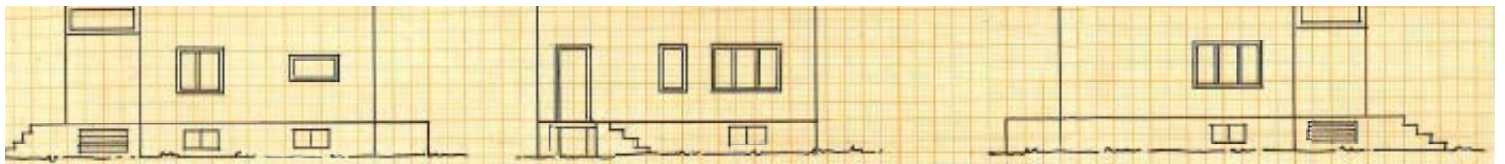


2 etasje



kjeller

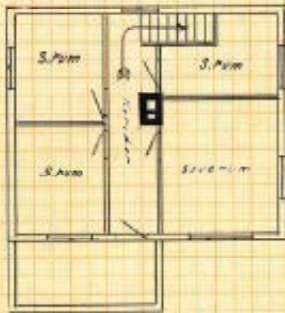




ost

Nord

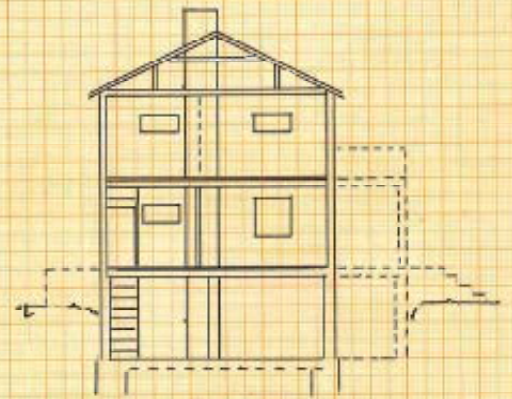
vest



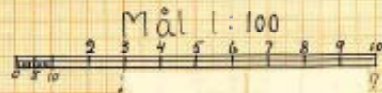
2 etasje



kjeller



snitt A-B





0 50 100 150m  
 Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 18.05.2026 18:51  
 Eiendomsdata verifisert: 18.05.2026 18:50

**GÅRDSKART 1848-9/1/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 9/1/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	4.1	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.1	4.2
	Produktiv skog *	77.5	77.5
	Annet markslag	20.5	
	Bebygd, samf., vann, bre	1.4	21.9
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	103.6	103.6













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

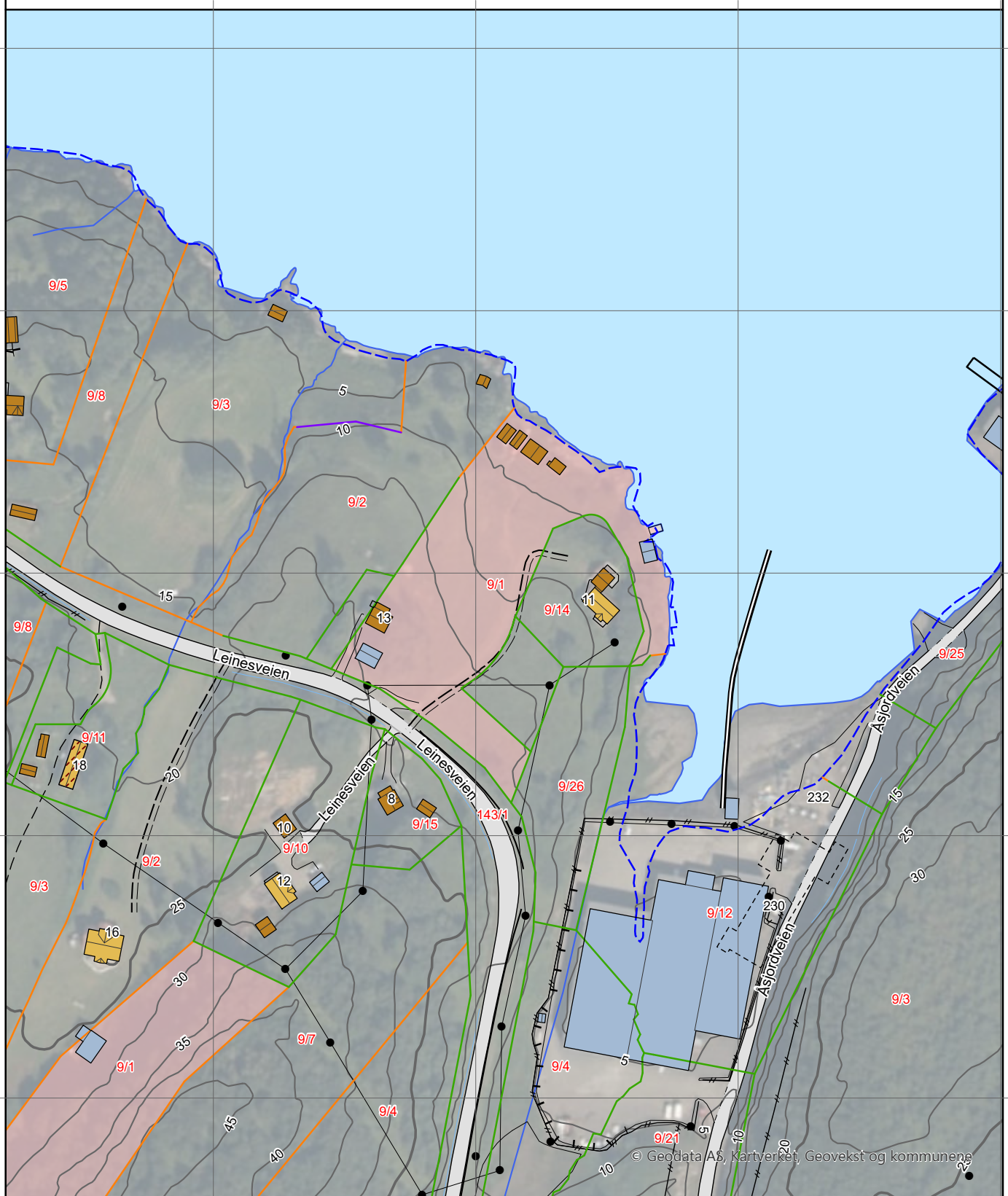
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

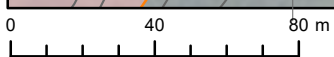
- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

## Eiendomsgrenser

- |  |  |
|--|--|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm            |  Omtvistet grense   |
|  Middels nøyaktig 12-31 cm          |  Vannkant           |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm          |  Vegkant            |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm           |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet 601-5000 cm      |  Teigdelelinje      |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste         |

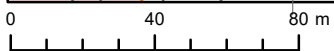
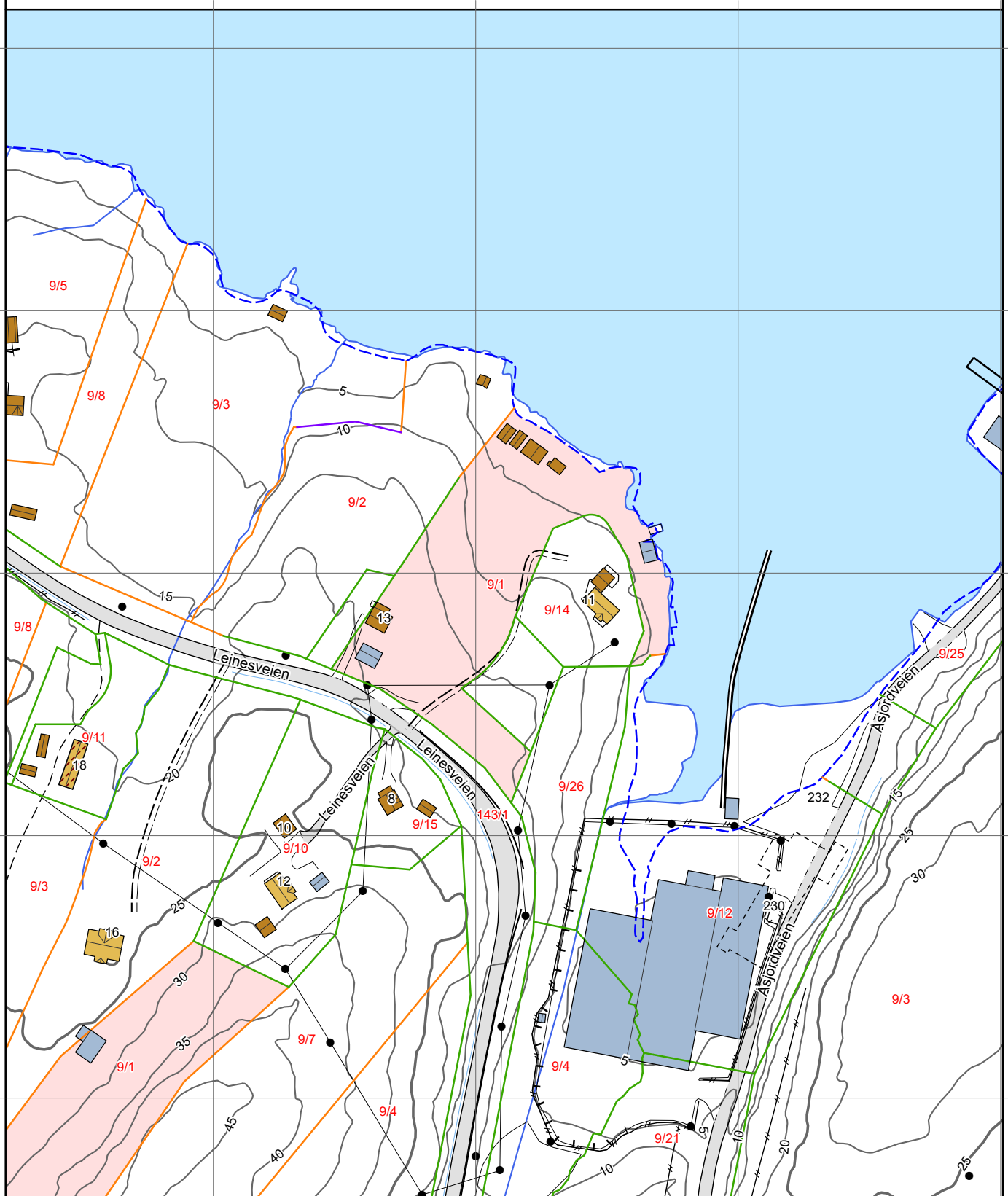


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommuneg









## Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm                | <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm              | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant           |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm             | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant            |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm              | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm            | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelelinje      |
| <span style="color: green;">- - -</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |









## Tegnforklaring

-  Adressepunkt
  -  Kulturminne - punkt
  -  Naturvernområde - punkt
  -  Kulturminne - flate
  -  Naturvernområde - flate
  -  Bygningslinjer
  -  Tiltaklinje
- ### Eiendomsgrenser
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
  -  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
  -  Lite nøyaktig, 200-499 cm
  -  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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

Skjul innhold

Høyde: 20.3 moh

Eiendomsinformasjon

Koordinater

Feil i kartet?

Gj. tilskuddsrettsholdig

G.M. 9. Bm. 19

Leinesveien

10 m

Temakart

Tegne og måle

Del

Hjelp



- |                   |                 |                   |                      |                    |                    |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg         | Riksveg         | Fylkesveg         | Kommunal veg         | Privat veg         | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal    |
|                   |                 |                   | Skogsbilveg          |                    | Bilferje           |
|                   |                 |                   |                      |                    | Annet              |



# Steigen kommune

Adresse: Myklebostad 1, 8283 Leinesfjord

Telefon: 75778800

Utskriftsdato: 06.05.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steigen kommune

Kommunenr.	1848	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Leinesveien 13, 8285 LEINES								

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
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2012004
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	22.06.2016
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1848/dokumenter/931/KPA_Steigen_BeskrBestRetnlinjer_vedtatt_redigert_220616.pdf">https://www.arealplaner.no/1848/dokumenter/931/KPA_Steigen_BeskrBestRetnlinjer_vedtatt_redigert_220616.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 79 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Akvakultur,Nåværende <b>Områdenavn</b> A8
	<b>Delareal</b> 14 108 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende <b>Områdenavn</b> LSBNF1_4
	<b>Delareal</b> 26 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Næringsvirksomhet,Nåværende <b>Områdenavn</b> BN1_7

---

**Delareal** 142 796 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende  
**Områdenavn** LNFR

---

**Delareal** 159 936 m<sup>2</sup>  
**KPHensynsonenavn** H310  
**KPFare** Ras- og skredfare

---

**Delareal** 29 131 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende  
**Områdenavn** LSBNF1\_5

---

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	2012002
<b>Navn</b>	Bogsjyen - Stamfisk Aquagen
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	20.06.2013
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1848/dokumenter/540/Bogsjyen_18482012002_Bestemmelser_rev150513.pdf">https://www.arealplaner.no/1848/dokumenter/540/Bogsjyen_18482012002_Bestemmelser_rev150513.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 26 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Havneområde i sjø <b>Feltnavn</b> HA1

---

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon:

Dato for kommunestyrevedtak: 20.06.2013

### § 1 Generelle bestemmelser

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart: Detaljregulering for Bogsjyen, Plan ID 18482012002 i skala 1:1000 (A1 format). For området gjelder de reguleringsbestemmelser som er beskrevet nedenfor.

§ 1.2 Området reguleres til følgende formål:

<u>Bebyggelse og anlegg</u>	(PBL § 12. 5.ledd nr.1)
Annen næring - akvakultur:	AN1-AN2
<u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</u>	(PBL § 12.5.ledd nr. 2)
Veg	V
Annen veggrunn- tekniske anlegg	AVT1-AVT2
<u>Bruk og vern av sjø og vassdrag</u>	(PBL § 12 5.ledd nr.6)
Havområde i sjø	HA1-HA2
<u>Område bestemmelser</u>	PBL §12.5
Bestemmelsesområde	#1
<u>Faresoner</u>	PBL §12.5 og §12.6
Ras/bergsikring	(H310_)

Alle formålene har eierformen annen, foruten havområde i sjø som er offentlig.

Omriss av bygg og installasjoner vist på plankartet er kun vist som illustrasjon og er ikke bindende.

### § 2 Fellesbestemmelser

§2.1 I forbindelse med søknad om tillatelse for bygg og anlegg skal det vedlegges en detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 eller større. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng med planlagt byggverk, andre varige konstruksjoner og parkering innplassert. Planen skal også omfatte atkomst, innganger, trafikkarealer, opparbeidelse og bruk av ubebygde områder med materialbruk og eventuell beplantning.

§ 2.2 I forbindelse med søknad om tillatelse til utfyllingsarbeider skal det utarbeides en plan i målestokk 1:500 eller større. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eventuell beplantning og beskrive eventuell etappevis utfylling.

§ 2.3 Omfatter søknad om tillatelse både utfyllingsarbeider og oppføring av bygg og anlegg skal begge planene vedlegges byggesøknaden.

- § 2.4 Før det kan gis igangsettingstillatelse for utfyllinger i sjø, etablering av kai og veg til denne, må det foretas grunnundersøkelser med tilhørende geoteknisk vurdering. Det må dokumenteres at risiko for grunnbrudd ligger innenfor det som er normalt akseptert. Eventuelle tiltak må beskrives.
- § 2.5 Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og berørte områder skal søkes tilbakeført med jorddekking, tilsåing, beplanting eller annen behandling der det er naturlig.
- § 2.6 Høye fjellskjæringer skal sikres med sikringsgjerde og eventuelle andre sikringskonstruksjoner.
- § 2.7 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kapittel 4 i Miljøvern-departementets retningslinjer T-1442.
- § 2.8 Dersom en i forbindelse med tiltaket skulle komme over materiale av kulturhistorisk betydning, må arbeidet stanses og kulturavdelingen i Nordland Fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

### **§ 3 Bebyggelse og anlegg**

- § 3.1 Område AN1-AN2 er regulert til annen næring - akvakultur. Området kan benyttes til produksjonsanlegg for rogn- og stamfisk og virksomhet i tilknytning til dette.
- § 3.2 Innenfor AN1 settes maks BRA til 15 000 m<sup>2</sup>. BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Der det i plankart ikke er tegnet inn byggegrense er denne sammenfallende med formålsgrensen. Maksimal gesims- og mønehøyde settes til inntil 12 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- § 3.3 Innenfor AN2 settes maks BRA til 150 m<sup>2</sup>. BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Der det i plankart ikke er tegnet inn byggegrense er denne sammenfallende med formålsgrensen. Maksimal gesims- og mønehøyde settes til inntil 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- § 3.4 Plassering og utforming av bebyggelsen skal visuelt tilpasses det omkringliggende landskap, så langt dette er forenelig med rasjonell utforming og drift av anlegget. Bebyggelsens volum, fasadeuttrykk, takform og materialbruk/farge skal utformes på en god måte. Dette gjelder også andre varige konstruksjoner som master, tanker, tårn og annet.
- § 3.5 Utearealer skal tilrettelegges og brukes med vekt på ryddighet og oversikt.
- § 3.6 Nye bygg og installasjoner skal etableres på minimum kote 3,5 (NGO).
- § 3.7 Allmennheten skal ha vei-atkomst gjennom planområdet til områdene nordøst for planområdet. Det skal videre tilrettelegges med minst 5 stk parkeringsplasser for biler for hytte- og småbåteiere.
- § 3.8 Innenfor bestemmelse område (#1) skal terrengnivået beholdes. Skråninger inn i ytterkantene av dette området tillates. Inngrepene i forhold til dette skal skje mest mulig skånsomt og berørte områder skal søkes tilbakeført med jorddekking, tilsåing, beplanting eller annen behandling der det er naturlig.

#### § 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- § 4.1 Område V er reguleres til veg/kryss mot FV633 i forhold til vogntog som dimensjonerende kjøretøy. Krysset skal utformes i hht. Vegnormalen «017 Veg- og gateutforming» både horisontalt og vertikalt.
- § 4.2 Område AVT1-AVT2 reguleres til annet vegformål- tekniske anlegg med en bredde som fremgår av plankart. Dette er områder for skråninger, grøfter, grøntanlegg, snøopplag, etc. I disse områdene må terrenget tas ned, samt skog, etc. ryddes slik at tilstrekkelig sikt oppnås i forhold til innregulerte siktlinjer. Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygg eller anlegg i planområdet før dette kravet er innfridd.

#### § 5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- § 5.1 Område HA1 og HA2 er regulert til havneområde i sjø. Området kan tilrettelegges med anlegg og installasjoner i sjø knyttet til driften av anlegget. Dette inkluderer konstruksjoner for fortøyning/forankring, ledningsanlegg, kai, flytebryggeanlegg, etc.
- § 5.2 Innenfor området tillates det flytebryggeanlegg, båtutsett og fortøyninger for fritidsbåter. Aktivitet knyttet til fritidsbåtene skal ikke gå ut over driften av anlegget.
- § 5.3 Alle inngrep i sjø skal gjennomgå særskilt behandling etter havne- og farvannsloven.

#### § 6 Faresoner

- § 6.1 Planområdet er vurdert av Rambøll mht. potensiale for ras, konf. rapport «Rasfarevurdering Brennvikbogen i Steigen kommune» datert 30.11.12. Rapporten konkluderer med at TEK 10 § 7.3 «sikkerhet mot skred» ansees som oppfylt. Rapporten slår videre fast at det er nødvendig med bergsikring i fjellskjæringen øst for eksisterende anlegg og videre langs med planområdet mot nordøst. Faresonen er vist i plankartet og gitt betegnelsen H310\_. Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygg eller anlegg i planområdet før bergsikringen ovenfor nytt bygg, kai og vegen til denne er utført.








#### § 7 Rekkefølgebestemmelser

- § 7.1 Utfylling i sjø og utbygging innenfor område AN kan foretas etappevis. Inntil eksisterende sjøareal er fylt ut innenfor område AN gjelder bestemmelsene knyttet til område HA.
- § 7.2 Det er knyttet rekkefølgekrav i følgende bestemmelser: § 2.4, § 4.2 og § 6.1.



## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Bestemmelsegrense
-  Annen næring
-  Veg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Havneområde i sjø
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Bestemmelseområde

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Frisiktslinje
-  Påskriftfelt navn
-  Påskrift areal



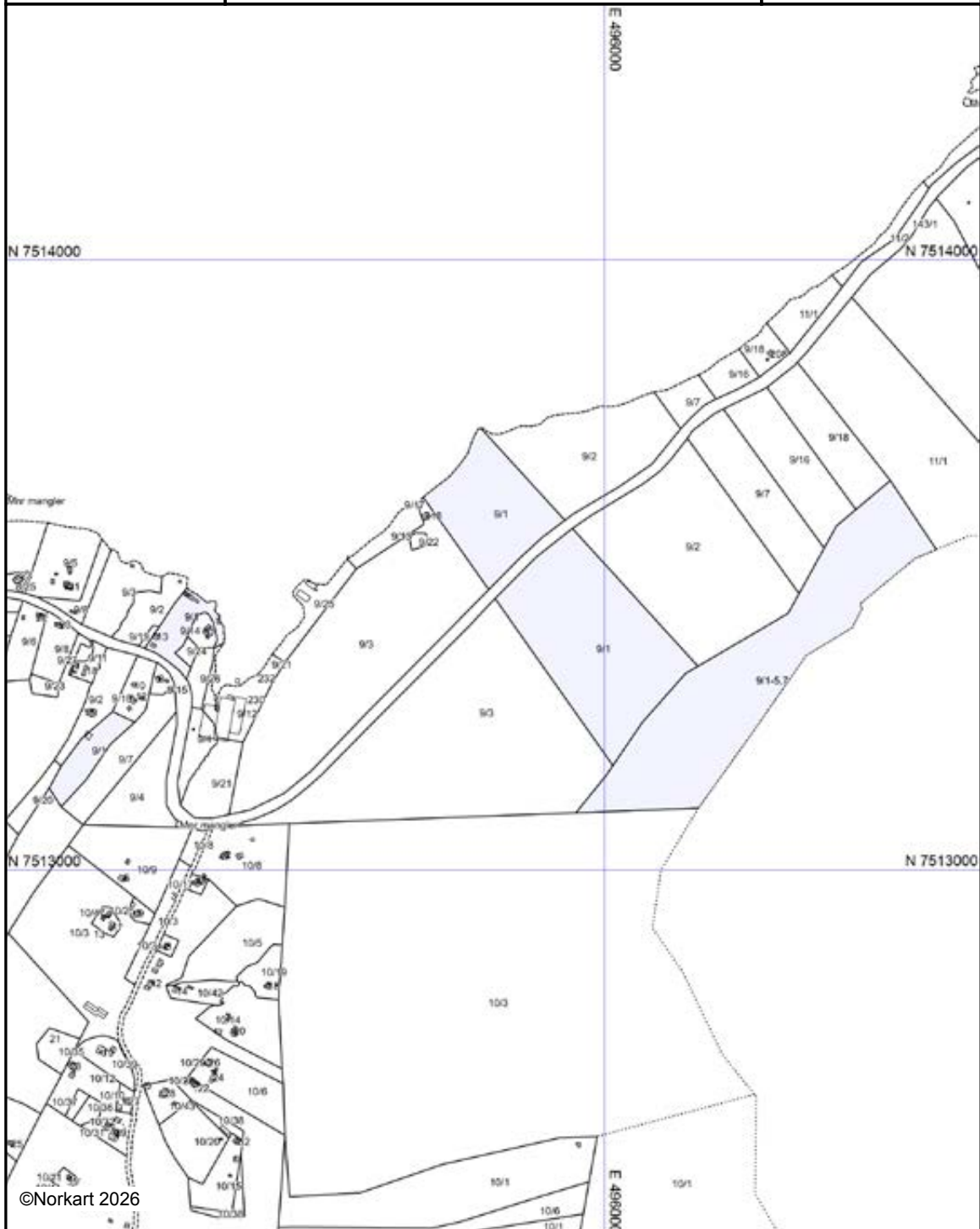
Steigen kommune

## Reguleringsforslag

Eiendom: 9/1  
Adresse: Leinesveien 13  
Utskriftsdato: 06.05.2026  
Målestokk: 1:10000



UTM-33



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.



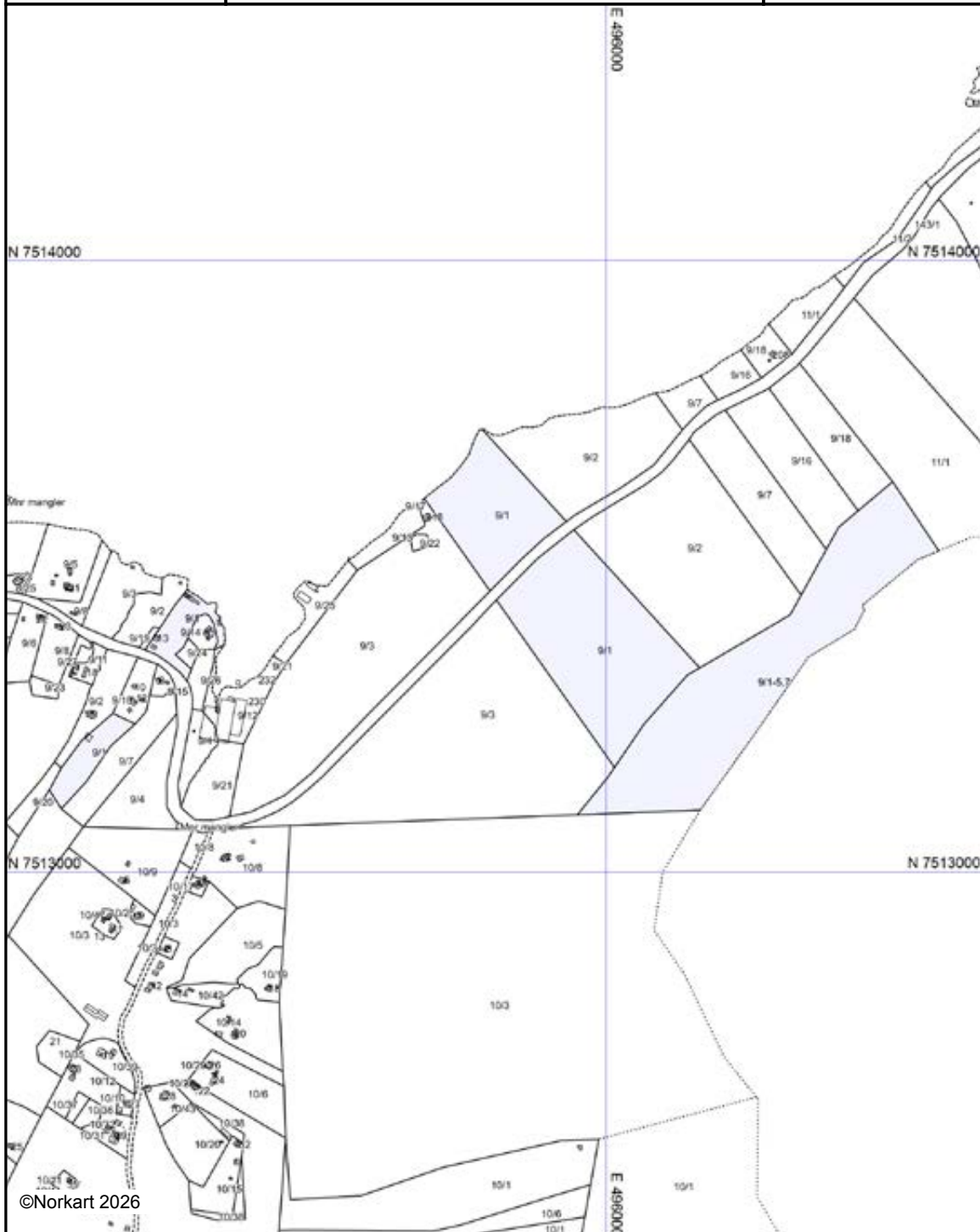
Steigen kommune

## ReguleringOverBakken

Eiendom: 9/1  
Adresse: Leinesveien 13  
Utskriftsdato: 06.05.2026  
Målestokk: 1:10000



UTM-33



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.



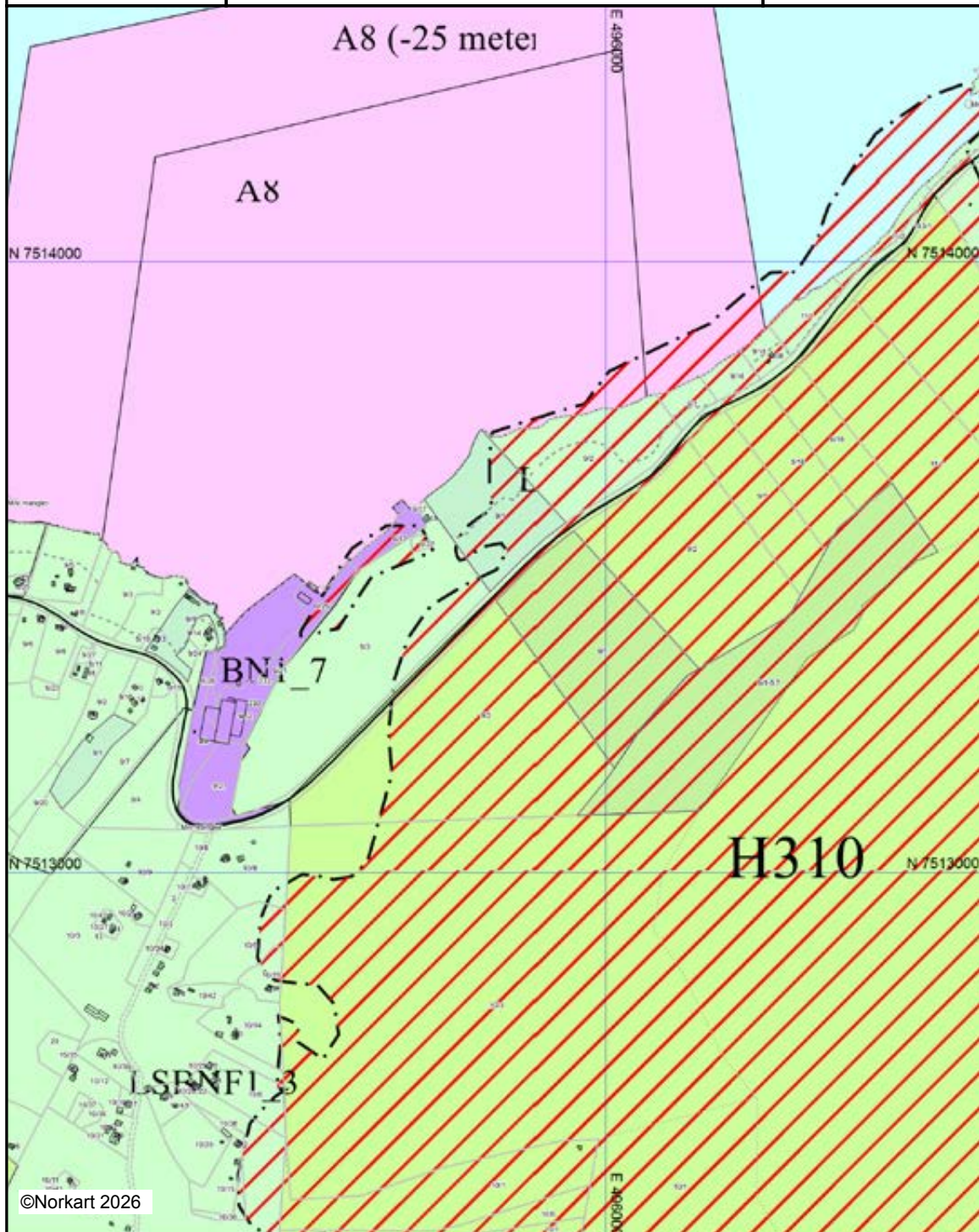
Steigen kommune

## Kommuneplan

Eiendom: 9/1  
Adresse: Leinesveien 13  
Utskriftsdato: 06.05.2026  
Målestokk: 1:10000











UTM-33








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.

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Akvakultur - nåværende
-  Forbudsgrense sjø

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Påskriftområdenavn
-  Kommune(del)plan - påskrift

Dagfinn Leines  
Vaulakroken 8  
4018 Stavanger

Vår ref  
2020/2444-5

Deres ref

Saksbehandler  
Karen Fagervik Omnes  
Plan, Utvikling og Drift

Dato  
07.12.2020

Delegert saksnummer: 117/20

## Tillatelse til garasje på gnr. 9 bnr. 1

**Kommunen gir tillatelse til søknad om garasje med anneks på gnr. 9 bnr. 1, mottatt 05.11.2020. Tillatelsen gis med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4.**

**Det er ikke merknader til søknaden.**

Tillatelsen gjelder i tre år. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene før fristen løper ut. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom noen klager på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

### Opplysninger om byggesaken:

Det søkes om tillatelse til garasje med anneksdel. Garasjen skal oppføres med loft.

Ansvarlig søker: Dagfinn Leines (selvbygger).  
Tiltakshaver: Dagfinn Leines.  
Eiendom: Gnr. 9 bnr. 1.  
Adresse: Leinesveien 13, 8285 Leines.

Tiltaketets bruksareal (BRA)	52,5 m <sup>2</sup>
Tiltaketets bebygd areal (BYA)	51,8 m <sup>2</sup>
Grad av utnyttning	112,8 m <sup>2</sup>
Tiltaketets høyde	5,4 meter

### Plangrunnlaget for eiendommen:

Eiendommen er regulert til LNFR-område åpnet for spredt bolig-, næring- og fritidsbebyggelse (LSBNF1\_4) i kommuneplanens arealdel 2016-2028. Følgende bestemmelser gjelder for eiendommen:

#### «3.1 Område avsatt til Byggeområde – Boligbebyggelse

---

Postadresse: Myklebostad 1	Epostadresse: postmottak@steigen.kommune.no	Telefon: 75 77 88 00
Besøksadresse: Myklebostad 1	Web adresse: www.steigen.kommune.no	Org.nr: 962 299 385

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

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

#### **«4.1 LNFR-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse**

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

- a) Bebyggelse skal ikke lokaliseres på dyrka eller dyrkbar mark, jf. kartbase AR5 og jordloven § 9.
- b) Bebyggelse skal ikke etableres i områder med naturverdier av regional eller nasjonal verdi. Jf. naturbase. Det kan gis tillatelse til tiltak dersom det dokumenteres at relevante naturverdier ikke blir skadelidende av tiltaket.
- c) Mot sjø og vassdrag tillates bebyggelse lokalisert inntil byggegrense vist på plankartet.
- d) Bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere enn 20 m fra stier og løyper, jf. temakart Friluftsliv
- e) Spredt bebyggelse må ikke komme i konflikt med reindriftas flytt- og trekkleier.
- f) Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at de ikke bryter horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter m.m.) eller kommer i konflikt/konkurrans med andre markerte landskapstrekk. Bebyggelsens lengderetning skal fortrinnsvis være parallell med kotene og ta hensyn til eksisterende byggeskikk
- g) For boliger gjelder bestemmelsene i § 3 og 3.1. foran, med unntak av arealbegrensning av boligtomter.  
...»

Tiltaket vurderes å være i henhold til bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

#### **Tiltakets tekniske kvaliteter:**

Kravene i byggt teknisk forskrift (TEK 17) gjelder fullt ut.

#### **Nabovarsel:**

Aktuelle naboer er varslet og det er ikke kommet inn merknader til tiltaket.

#### **Uttalelser fra andre myndigheter:**

Nordland fylkeskommune har i vedtak datert 06.10.2020 gitt dispensasjon fra veglovens byggegrense ved fv. 7512 for garasje på gnr. 9 bnr. 1.

#### **Ansvar og kontroll:**

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1. Følgende foretak har erklært ansvarsrett:

Funksjon (SØK, PRO, UTF, Kontroll)	Ansvarsområde	Foretak, org. nr.
PRO	Vann og avløp	Nordodden Rørservice AS, org. nr. 920 296 947.

UTF	Vann og avløp	Nordodden Rørservice AS, org. nr. 920 296 947
-----	---------------	--

Tiltakshaver har søkt om og gis personlig ansvarsrett som selvbygger av egen bolig. Nødvendig kompetanse sannsynliggjøres ved bruk av medhjelpers utdanning og/eller praksis.

**Krav til plassering på tomta:**

Tiltaket må plasseres som vist på situasjonsplan og tegninger.

**Vilkår i den videre prosessen:**

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Ansvarlig søker må oppdatere gjennomføringsplanen og sende den til oss hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest. Vi minner om at hvis vi ikke har gitt dispensasjon eller unntak fra tekniske krav i rammetillatelsen, må alle krav i byggteknisk forskrift (TEK17) oppfylles.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

**Gebyr:**

Søknadsppliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ:

B1. Pbl. § 20-1 Privat	Garasje	Kr. 2150,-
Arealtillegg	52 m <sup>2</sup> x kr. 21,- per m <sup>2</sup>	Kr. 1092,-
B5. Ansvarsretter	Personlig godkjenning som selvbygger	Kr. 1160,-
<b>Totalt gebyr å betale:</b>		<b>Kr. 4402,-</b>

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Nordland. Begrunnet klage sendes til Steigen kommune, Myklebostad 1, 8283 Leinesfjord. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem.

Med vennlig hilsen

Andreas Sletten  
Leder Plan, utvikling og drift

Karen Fagervik Omnes  
Byggesaksbehandler

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Vedlegg:

1 5167-soknad-om-ferdigattest-2020

Kopi til:  
Økonomi  
Matrikkelfører

Dagfinn Leines  
Vaulakroken 8  
4018 Stavanger

Vår ref  
2020/2444-11

Deres ref

Saksbehandler  
Sunniva Steinsdatter Moen  
Plan, Utvikling og Drift

Dato  
22.02.2024

Delegert saksnummer: 28/24

## Ferdigattest - Garasje - Gnr. 9 Bnr. 1

**Kommunen utsteder med dette ferdigattest for oppføring av garasje med anneks på gnr. 9 bnr. 1, i henhold til søknad mottatt 19.02.2024. Ferdigattesten er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 første ledd.**

Vi har gitt ferdigattesten på bakgrunn av at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet. Vi gjør også oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det, kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest, jf. pbl. § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge.

Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag. Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelse til.

### Gebyr:

Søknadspålagt tiltak ilegges gebyr i henhold til kommunens gebyrregulativ. Faktura ettersendes.

11. Andre tiltak som behandles etter søknad	Ferdigattest, tiltak hvor det er gått mer enn 3 år etter tillatelse er gitt	Kr. 2 160,-
<b>Totalt gebyr å betale</b>		<b>Kr. 2 160,-</b>

### Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Nordland. Begrunnet klage fremsettes skriftlig, og sendes til Steigen kommune, Myklebostad 1, 8283 Leinesfjord, eller på e-post til [postmottak@steigen.kommune.no](mailto:postmottak@steigen.kommune.no). Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om klagen er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29.

---

Postadresse: Myklebostad 1 Besøksadresse: Myklebostad 1	Epostadresse: postmottak@steigen.kommune.no Web adresse: www.steigen.kommune.no	Telefon: 75 77 88 00 Org.nr: 962 299 385
--	--	---

Med vennlig hilsen

Gunnar Svalbjørg  
Plan- og miljøvernleder

Sunniva Steinsdatter Moen  
Byggesaksbehandler

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Kopi til:  
Økonomi  
Matrikkelfører

Dagfinn Leines  
Vaulakroken 8

4018 STAVANGER

## **Vedtak. Dispensasjon fra veglovens byggegrense ved fv. 7512 - garasje - gnr 9 bnr 1, Skålvoll i Steigen kommune**

Vi viser til søknad mottatt 17.09.2020, det søkes om dispensasjon fra veglovens byggegrense ved ovenfor nevnte eiendom.

### **Vedtak**

Med hjemmel i vegloven §30, gir vi dispensasjon fra byggegrensen mot fv. 7512 for å oppføre garasje på eiendommen gnr. 9 bnr. 1 i Steigen kommune.



Figur 1 Kart og situasjonsplan

### **Vilkår for dispensasjonen**

1. Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan datert 05.10.2020.
2. Avstanden fra bygningen (inkludert takutspring) til senterlinjen på fv. 7512 skal være minst 15 meter.
3. Tiltaket må ikke brukes til andre formål enn det dispensasjonen gjelder.
4. Arbeidet må være påbegynt innen tre - 3 - år fra dispensasjonen er gitt, ellers faller dispensasjonen bort.

Arbeidet må ikke settes i gang før andre nødvendige tillatelser er gitt.

Adresse Postmottak Tlf.: 75 65 00 00  
Fylkeshuset E-post: post@nfk.no  
8048 Bodø

Transport og infrastruktur  
**Forvaltning**  
Trude Mørk  
Tlf: 75 65 52 19

Besøksadresse

### **Begrunnelse for vedtaket**

Byggegrensen skal ivareta trafikksikkerheten, vedlikehold og drift av vegnettet, arealbehov ved en eventuell utvidelse av vegen, og miljøet på eiendommene langs vegen. I henhold til Vegloven §29 så er den generelle byggegrensa ved fylkesveg er 50 meter fra midtlinjen, mens §30 åpner for å gi dispensasjon fra denne byggegrensa for oppføring av byggverk.

Bygget vil ligge ca. 15 meter målt fra senterlinjen av fylkesvegen og medfører ingen økning i trafikk over avkjørsel. Oppføring av tilbygget vil her ikke påvirke trafikksikkerheten og det vil heller ikke være en hindring for utvikling, vedlikehold og drift av vegnettet.

### Kulturminnefaglig uttalelse

Så langt vi kjenner til, er tiltaket ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner som fylkeskommunen er delegert forvaltningsansvar for. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Fylkeskommunen viser derfor til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gamle gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, må arbeidet stanses og fylkeskommunen v/ Kulturminner i Nordland underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

### **Rett til å klage**

Det kan klages på dette vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28. Mer informasjon om hvordan det klages finnes i skjema [«klage på forvaltningsvedtak»](#). Fristen for å klage er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klageinstans er Nordland fylkeskommune

Med vennlig hilsen

Ivar Magne Heggli  
prosjektleder

Trude Mørk  
senioringeniør veg

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.*

#### **Kopi til:**

Steigen kommune

Leinesfjord

8283

LEINESFJORD

#### **Vedlegg:**

Rett til å klage over forvaltningsvedtak

DokID

1762260

**Vedlegg:**  
Vedlegg-Vegloven\_§§\_29\_og\_30

DokID  
1762261



# Steigen kommune

Adresse: Myklebostad 1, 8283 Leinesfjord

Telefon: 75778800

Utskriftsdato: 06.05.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steigen kommune

<b>Kommunenr.</b>	1848	<b>Gårdsnr.</b>	9	<b>Bruksnr.</b>	1	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Leinesveien 13, 8285 LEINES								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	2 923,20 kr
Slam	1 381,16 kr
Vann	6 434,88 kr
<b>Sum</b>	<b>10 739,24 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannavgift	15%	174 m <sup>3</sup>	21.62	1/1	0 %	3 761,88 kr	940,47 kr
Sep.Tømm. Feriebol, hvert 4. år	15%	1 Tømm.	1396.67	1/1	0 %	1 396,67 kr	349,16 kr
Abonnementsgebyr vann	15%	1 Stk	2600.15	1/1	0 %	2 600,15 kr	650,04 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	730800 prom	4.00	1/1	0 %	2 923,00 kr	730,80 kr
<b>Sum</b>						<b>10 681,70 kr</b>	<b>2 670,47 kr</b>

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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  
Telefon: 75507550  
E-post: kundesenter@iris-salten.no

Dato: 07.05.2026

## **RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM**

Gårds-/Bruksnr: 1848.9.1.0.0  
Adresse: Leinesveien 13  
Eierkontakt: Leines Dagfinn

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2026: kr 6 207,56 \*

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 07.05.2026

**Faktura med forfall 20.05.26 - Kto.nr. 1503 35 69650, KID 26050000003005026, kr 1 551,89**

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.



# Steigen kommune

Adresse: Myklebostad 1, 8283 Leinesfjord

Telefon: 75778800

Utskriftsdato: 06.05.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steigen kommune

Kommunenr.	1848	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Leinesveien 13, 8285 LEINES								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

## Bestillingsinformasjon

**Gårdsnummer 9, Bruksnummer 1 i 1848 STEIGEN kommune**

Opprinnelig embete 74 SALTEN TINGRETT

Eiendommen ble konvertert den 21.10.1991

---

## Kopi av Gammel Grunnbok

**Gammel Grunnbok er scannede kopier av de gamle manuelle grunnboksarkene som ble ført av domstolene før Elektronisk Grunnbok ble etablert.**

Overgangen fra manuelt ført Grunnbok til Elektronisk Grunnbok skjedde i perioden 1.11.1988 -1.3.1993 og arkene viser status helt frem til den dagen vedkommende domstol startet med elektronisk grunnboksføring.

I tillegg til den aktuelle informasjonen på omleggingstidspunktet inneholder også arkene historisk informasjon tilbake de tidligst førte dokumenter i Grunnboken. De manuelle grunnboksarkene ble omskrevet i 1935 og dokumenter som var gyldige på dette tidspunkt fremgår av de scannede kopiene.

Omskrivingen i 1935 av grunnbøkene skjedde i forbindelse med innføring av ny lov om tinglysing.



Dagbok nr.	Dagbok-ført	Hefteiser	Pante bok	Merknader m. v.
1617	23/8-1952	11. Pantobligasjon fra Erling Heggelund, bestatt av hustru, til Landbruk- og Børsbank for kr. 5000,- eller dot. 10, utg. graf. 12/9-1952.	B19-35	Fulle rentebarende Pr. v. til fordel for dnr. 852/1965, 00 andre renter ut til Børsbank d. 16. april 1962, 11154, 2010 Bopp for Steigen komm. kr. 14.000 (6880-1248)
1108	23/8-1954	12. Pantobligasjon fra Erling Heggelund til Børsbank og Børsbank for kr. 2000,- dat. 14/6, graf. 29/7-1954. Pinnekl. utg. dag. boknr. 18/6.	B32-335	Rentebarende 26/6-78. Aut. 2846-109 B
832	2/5-1962	13. Pantobligasjon fra Erling Heggelund til Småbruk- og Børsbank for kr. 3.000,- dat. 2/4, graf. 4/5-1962.	B34-325	Rentebarende. 20/11-80 aut. (7314-125 B)
1381	12/12-1963	14. Erklæring fra Erling Heggelund om antakelse av grunn til Søndre Leiranger vannverk 4. m. d. 10. f. til Karl Erik Larsen, h. 27/7-78.	145-178	teget blad. graf. 6.
1574	4-68	Stadskattekort fra Nanna Heggelund til Børsbank kr. 6000,- dat. 1/4 graf. 4/4-68.	59B	10/6-80 aut. (3444-121 B)
265	14-73	Erklæring fra Nanna Heggelund om grunn for fiskegjefte for automal og fiskekiosk, dat. 19-21/9-73 graf. 16/1-73.	112 aut.	
5478	22/9-1978	Skylddeling - utskilt fra d.e. "Solhaug II" med skm. o. ol u. f. til Karl Erik Larsen, h. 27/7-78.	143 A	Utskilt bnr. 10.
2529	7/5-1980	Obligasjon fra Nanna Heggelund til Stegens Sparebank for kr. 14.000,- (1. prioritet.)	120 B	27.6.85 Skiltet
2530	7/5-1980	Obligasjon til Statens Landbruksbank for kr. 38.000,- med prioritet etter Stegens Sp. bank kr. 14.000,- og Landbr. banken kr. 10.000,-.	120 B	
4058	6/7-1981	Rett for kjøperen av bnr. 10 til å ha nausttomt på d.e. iflg. skjete dat. 4/7-81.	158 A	
6513	8/9-86.	Målebrev (kart- og delingsforr.) skiller ut en parsell fra d.e. og bnr. 2, 3, 4 og 5.		BNR:12
6514	SD.	Målebrev (kart- og delingsforr.) skiller ut en parsell fra d.e. og bnr. 2, 3, 4 og 5.		BNR. 13
6816	19.9.86	Avtale iflg. skjete om vann- og vegrett på d.e. for eier av bnr. 12 og 13.		
8060	14/12-87	Målebrev - utskilt Bnr. 14, areal 2000m <sup>2</sup>		BNR. 14.
2563	11/4-88	Rett for kjøperen av Bnr. 14 til vei fra riksvei til tomten samt til å oppføre sjøhus på d.e.		
3046	260589	Jordskifte på Skålvold, sak 18/85 ved Salten jordskifterett.		

Dok.avgift kr. 100,-.

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 for blanketten utfylles.

**DAGBOKFØRT**  
 06 JUL 81 01058  
 SORENSKRIVEREN I  
 SALTEN

# Skjøte<sup>1</sup>

**EIENDOMMEN(E)**

Registernummer <sup>2</sup>	Kommune
gr. nr. 9 b.nr. 10 i Steigen "Skälvoll, Solhaug II", skm. 0,01	

**OVERDRAS FRA**

Navn	Fødselsnummer <sup>3</sup>
Nanna Hegge lund	Dag - mnd. - år - personnr 08 09 18 [redacted]

**TIL**

Navn	Fødselsnummer <sup>3</sup>
Karl-Erik Larsen	Dag - mnd. - år - personnr 31 08 36 [redacted]

**KJØPESUMMEN KR.** 6900,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:<sup>4</sup>

Gam for Skylddelingsforretning  
 torsdag den 27 juli 1978. Skälvoll.  
 Dag bok ført 22 september 1978 5478  
 Sørenskriveren i Salten

Hennviser til kontrakt for maust tomt  
 på eiendommen Skälvoll gr. nr. 9  
 br. nr. 1.

Med rett til å ha maustomt  
 for kjøperen

Fortsatt

DAGBOKFØRT  
01.10.81 09:27  
SØRENSEN  
BÅTUM

Skjøte

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- Jeg er ugift.
- Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Leines 4/7-81

Sted

Dato

Nanna Heggelund

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift<sup>5</sup>

Fødselsnr.<sup>6</sup>

Jeg/vi<sup>x</sup> bekrefter<sup>7</sup> at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt<sup>x</sup> nærvær. Jeg/vi<sup>x</sup> er myndig(e) og bosatt i Norge.

Aab Larsen

Vitneunderskrift

Brea Larsen

Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

Brea Larsen

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

sh.

### Skjøte<sup>1)</sup>

Innsenders navn <b>Aud Helene Fjordbak</b>	 Doknr.: 469206 Tinglyst: 25.04.2019 STATENS KARTVERK
Adresse <b>Lanohagen 4.</b>	
Postnr. Poststed <b>8285 Leines.</b>	
(Under-)organisasjonsnr/fødselsnr. Ref.nr.	

Opplysningene i feilene 1-6 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)<sup>2)</sup>**

Kommunenr. <b>1848.</b>	Kommunenavn <b>STEIGEN</b>	Gnr. <b>9</b>	Bnr. <b>24.</b>	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel <b>1/1</b>
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn			<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale			<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis			Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Beskaffenhetsnummer <input type="checkbox"/> 1 Bebygd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygd						
Bruk av grunn <input type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Foretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig <input type="checkbox"/> FB Frittliggende bolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehuskjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet						

**2. Kjøpesum**

kr **0** Utløst til salg på det frie marked  Ja  Nei

Omsetningstype  
 1 Fritt salg  2 Gave (helt eller delvis)  3 Ekspropriasjon  4 Tvangsauksjon  5 Uskifte  6 Skifteoppgjør  7 Opphør av samboerskap  8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag<sup>3)</sup>**

kr **100.000.-**

**4. Overdras fra**

Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup> <b>090883</b>	Navn <b>Marius Moe</b>	Ideell andel <b>1/1</b>
	<b>MARIUS MOE</b>	

**5. Til**

Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup> <b>25.04.48</b>	Navn <b>Aud Helene Fjordbak</b>	Fast bosatt i Norge	Ideell andel <b>1/1</b>
		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

**6. Særskilte avtaler**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

~~Denne tomten på litt under et mål var en skriftlig avtale blant mine brødre og meg da vi solgte huset til Marius Moe. Det var en betingelse.~~

FEIL →  
Henviser til vedlegg t. pkt. 6

Dato | Utstederens underskrift

**14/1-19** | **Marius Moe**

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)  
 Denne tomta, G.nr. 9. B.nr. 24, var en skriftlig avtale blant mine brødre og meg og kjøper, da vi solgte eiendommen til Marius Moe.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon <sup>5)</sup>	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. <sup>6)</sup>	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefelle(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
14/1-19	RØKLAND
Utstede(r)s underskrift <sup>7)</sup>	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Marius Moe	MARIUS MOE
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver

<sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Leif Albriktsey	LEIF ALBRIKTSSEN
Adresse	
Leinesveien 221	8285 LEINES.
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Lill Henriette Bjerkenes	LILL HENRIETTE BJERKENES
Adresse	
Brenndikveien 22	8285 LEINES

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Aud Helene Fjordbak	AUD HELENE FJORDBAK

Dato	Utstede(r)s underskrift
14/1-19	Marius Moe

<b>10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver<sup>1)</sup></b>	
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei    Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshaver?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei    Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei    Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

<b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato RØKLAND 14/1-19		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
X 09083 [redacted]	X Marius Moe	X MARIUS MOE
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
1) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Mads M Erland		MADS MERLAND
Adresse		
Mykland, 8255 Røldand		
2. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Per H. Brigtzen		PER HBRIGTSEN
Adresse		
Nygård 29 8250 Rognan		

<b>Noter:</b>	
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.	
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.	
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på <a href="http://www.kartverket.no/dokumentavgift">www.kartverket.no/dokumentavgift</a> .	
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.	
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.	
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtægningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.	
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.	
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsregler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	

Dato	Utstederens underskrift
14/1-19	Marius Moe

Vedlegg til punkt 6 i skjøte. (særskilte avtaler.

G.nr. 9. br.nr. 24. har rett til og opparbeide, og å knytte adkomstvei over eiendommen. g.nr. 9, b.nr 1. Adkomstveien kan opparbeides med en bredde på inntil 5 m, medregnet grøfter.

G.nr. 9, b.nr. 24 har plikt til å drikte og vedlikeholde adkomstveien etter bestemmelsene i veiloven, hva gjelder private veier.

G.nr. 9, b.nr. 24. har rett til å legge vann- og avløpsledninger over g.nr. 9, b.nr 1

Veien er tegnet på vedlagt kart, i samråd m/brev fra Statens veivesen.

Eier gardsnr. 9 br.nr1,

Dagfinn Leines 27/2-19  
F.nr. 121174

FEIL.

~~\*Med forbehold om at også eier av G.nr 9 bnr. 14 plikter å dele ansvar for drift og vedlikehold av vei.~~

Vedlegg til punkt 6 i skjote, særskilte avtaler.

- Ang. vei på vedlagt kart-

Eier av G.nr. 9. b.nr. 14,  
har plikt til og dele utgifter ang. vei  
på hytteomt til hovedvei, som drift  
og vedlikehold. (se vedl. kart.)

FinNilsen er eier av G.nr 9 og b.nr. 14.  
P. w. 011050. [REDACTED] FINN NILSEN

FinNilsen.





<p>0 10 20 30m                  Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift                  Utskriftsdato: 12.12.2018 12:37                  Eiendomsdata verifisert: 12.12.2018 12:31</p>	<p>Markslog (ARS) 7 klasser                  TEGNFORKLARING</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>TEGN</th> <th>TEGNFORKLARING</th> <th>AREALTALL (DEKAR)</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Fulldyrka jord</td> <td>0,4</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Overflatedyrka jord</td> <td>0,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Innmarksbeite</td> <td>0,6</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Produktiv skog</td> <td>0,0</td> <td>0,0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Annet markslog</td> <td>0,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bebygd, samf., vann, bre</td> <td>0,0</td> <td>0,0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ikke klassifisert</td> <td>0,0</td> <td>0,0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Sum</td> <td>1,0</td> <td>1,0</td> </tr> </tbody> </table>	TEGN	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)			Fulldyrka jord	0,4			Overflatedyrka jord	0,0			Innmarksbeite	0,6	1,0		Produktiv skog	0,0	0,0		Annet markslog	0,0			Bebygd, samf., vann, bre	0,0	0,0		ikke klassifisert	0,0	0,0		Sum	1,0	1,0	<p>Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p>
TEGN	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)																																				
	Fulldyrka jord	0,4																																				
	Overflatedyrka jord	0,0																																				
	Innmarksbeite	0,6	1,0																																			
	Produktiv skog	0,0	0,0																																			
	Annet markslog	0,0																																				
	Bebygd, samf., vann, bre	0,0	0,0																																			
	ikke klassifisert	0,0	0,0																																			
	Sum	1,0	1,0																																			
<p>GÅRDSKART 1848-9/24/0                  Tilknyttede grunneiendommer:                  9/24/0</p>	<p>— Arealressursgrenser                  □ Eiendomsgrenser                  ● Driftssenterpunkt</p>																																					
<p>NIBIO                  NORSK INSTITUTT FOR                  BIOØKONOMI</p>																																						

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1848-9/1, Leinesveien 13, 8285 LEINES



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Risiko
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Risiko
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Risiko



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	27.04.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	27.04.2026	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
Flomfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	0.01 km
Forurenset grunn	27.04.2026	Ikke funnet	1.6 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.05.2026	Ikke funnet	0.2 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.04.2026	Ikke funnet	0.08 km
Skredfaresoner	27.04.2026	Ikke funnet	51.1 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	0 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	33.2 km

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

## Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

Sist sjekket: 20.04.2026

Aktsomhetsområde

Nei

Ja



### Tegnforklaring



Potensielt utløpsområde

### Beskrivelse

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomsskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

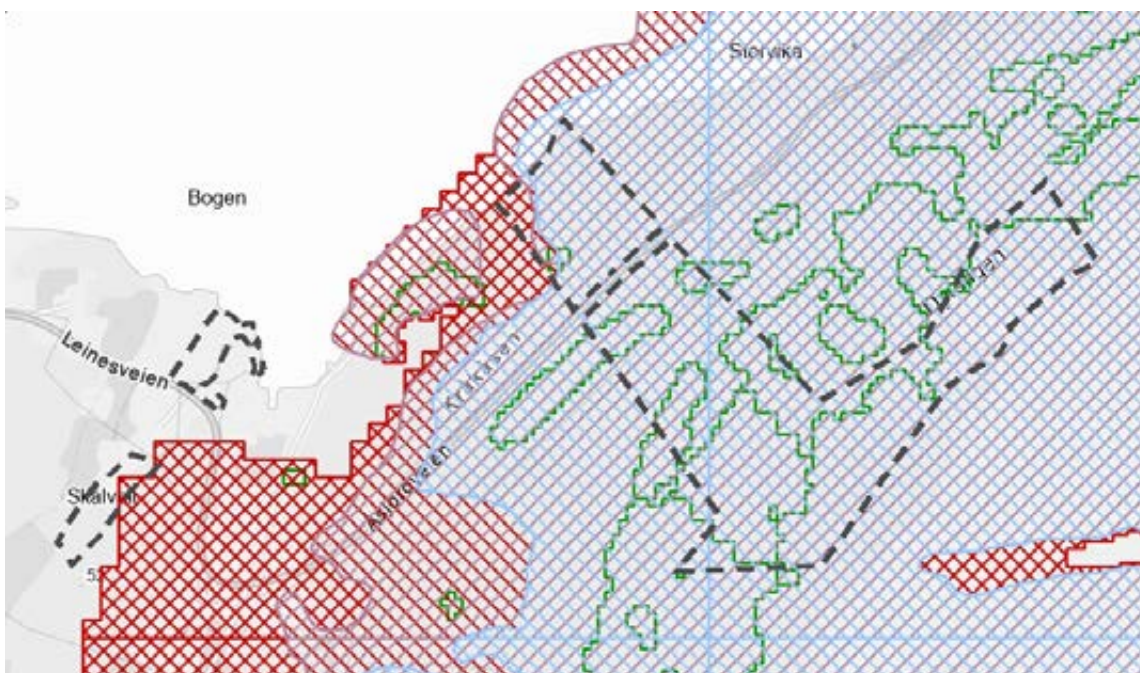
Aktsomhetskart for jord- og flomsskred viser områder som potensielt kan bli rammet av disse skredtypene. Kartet er ment som et grunnlag for en første vurdering av jord- og flomsskredfare i forbindelse med arealplanlegging og utbygging, i områder der skredfare ikke er kartlagt mer detaljert. I NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" er dette beskrevet nærmere. Kartene sier ingenting om sannsynlighet, og kan derfor ikke brukes for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

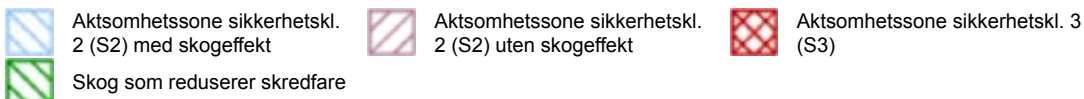
## Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket: 23.02.2026

Aktsomhetssone for snøskred    Nei    S3    S2 uten skogeffekt    **S2 med skogeffekt**



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog. Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

For å bruke Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt, må hogsten i aktuelle skogområder reguleres for å sikre at sikringseffekten av skogen ikke forsvinner ved hogst. Enkelte skred kan gå lenger enn aktsomhetskartene, derfor er det viktig å også bruke informasjon om tidligere skredhendelser i arealplanlegging. Aktsomhetskartene tar ikke inn effekten av skredvind som kan føre til store skader i enkelte skredløp.

Kilde: Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

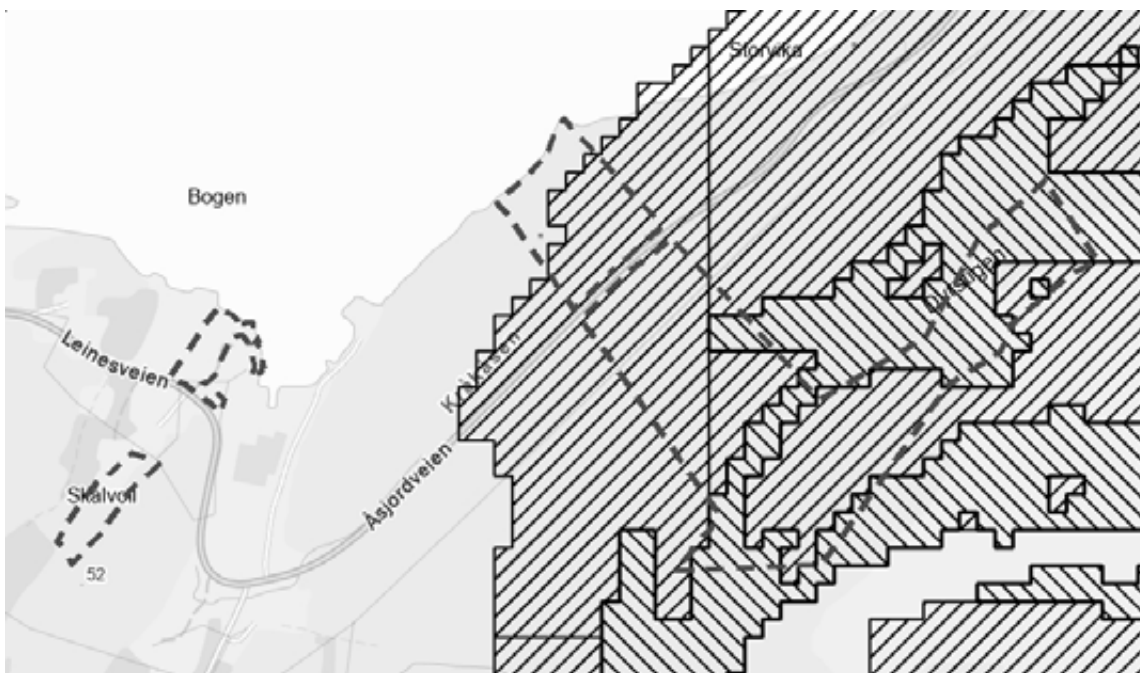
## Aktsomhetsområder for steinsprang

Sist sjekket: 01.04.2025

Utløps- eller utløsningsområde for steinsprang

Nei

Ja



### Tegnforklaring



Utløsningsområde



Utløpsområde

### Beskrivelse

Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løsnemråder og utløpsområder for steinsprang.

Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen.

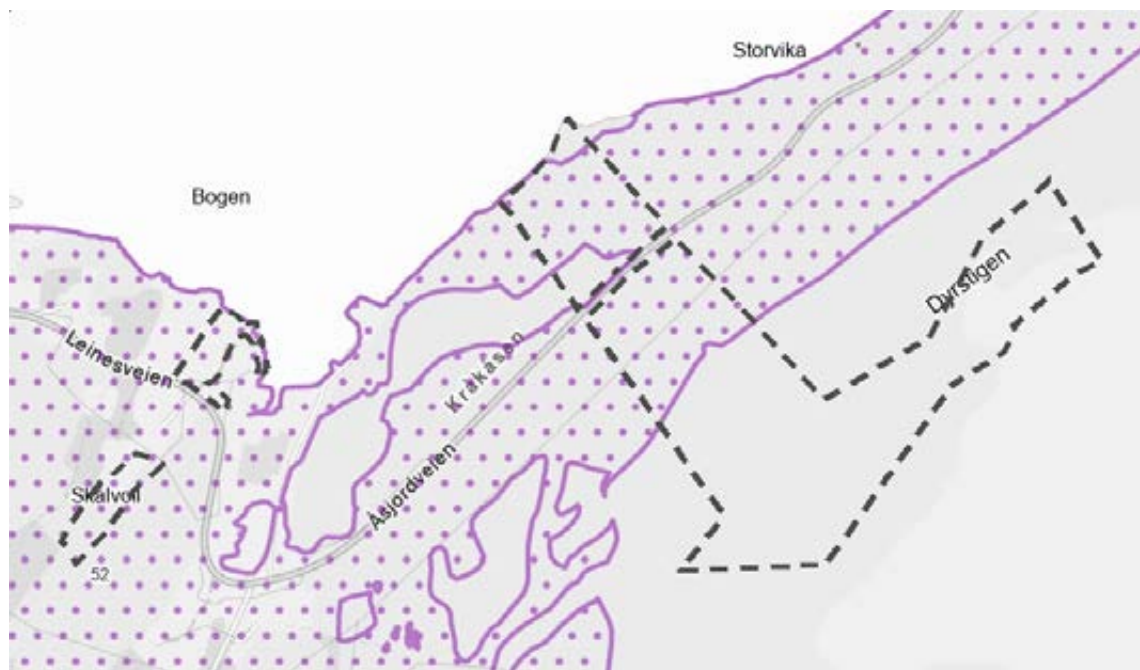
Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som gjenkjenner mulige løsnemråder for steinsprang ut fra helning på terreng og geologisk informasjon. Fra hvert kildeområde er utløpsområdet for steinsprang beregnet automatisk. Det er ikke gjort feltarbeid ved identifisering eller avgrensning av områdene.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)






## Kvikkleire

Sist sjekket: 27.04.2026

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 løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, 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: 27.04.2026

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
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

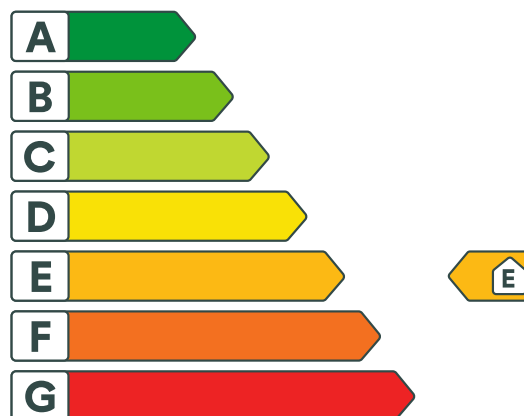
### Beskrivelse

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/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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 forhøyde 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)



Adresse <b>Leinesveien 13, 8285 LEINES</b>	
Dato for energimerking <b>18.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-297234</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>189089937</b>
Gårdsnummer <b>9</b>	Bruksnummer <b>1</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1956</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>117,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>117,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**304,70 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**395,43 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**46 265 kWh**



## Leinesveien 13, 8285 LEINES



### Detaljering

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



## Leinesveien 13, 8285 LEINES



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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. Montér 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 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 10: 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: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 12: 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 13: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

### Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 22: 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 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 varmeanlegg

### Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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



### 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>



Utskriftsdato: 06.05.2026

# 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.	1848	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	---	----------	--	-------------	--

Bruksenhetid	142260747	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	189089937	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Leinesveien 13, 8285 LEINES

### Situasjon

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

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1. etg	Lukket ildsted	Dovre	Dovre 250 CBS

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
22.08.2024	Tilsyn	22.08.2024	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Ildsted - Plassering: Stue 1. etg. Type: Lukket ildsted. Produsent: Dovre. Modell: Dovre 250 CBS
Beskrivelse	Velvplate i brennkammer på Dovre 250 er brent i stykker. Må byttes ut.

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

<b>Anmerkning</b>	Røykløp - Plassering: Innvendig. Type: Tegl 1/2. Produsent: Teglskorstein. Modell: 1/2- Stein Tegl m/luftekanal Vest
<b>Beskrivelse</b>	Teglskorstein er innkledd på alle 4 sider i 2etg Teglskorsteinen kan ikke stå inntil vegg eller tildekkes på røykløpets sideflater med kledning som dekker skorsteinen slik at den ikke kan kontrolleres.

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
<b>Beskrivelse</b>	Mangler røykvarsler i 2etg. Dette må monteres.

*Informasjon for bruksenhetId 142260747*

<b>BruksenhetId</b>	6394018149	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	300845510	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Igangsettingstillatelse	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6394018149.

<b>BruksenhetId</b>	6390287951	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	300845510	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Ferdigattest	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6390287951.

<b>BruksenhetId</b>	268811727	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	300047380	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 268811727.

<b>BruksenhetId</b>	268811725	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	300047378	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 268811725.

<b>BruksenhetId</b>	142260812	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	189089996	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Bygning revet/brent	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 142260812.

<b>BruksenhetId</b>	142260810	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	189089961	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Bygning revet/brent	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 142260810.

<b>BruksenhetId</b>	142260809	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	189089953	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 142260809.

<b>BruksenhetId</b>	142260808	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	189089945	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 142260808.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

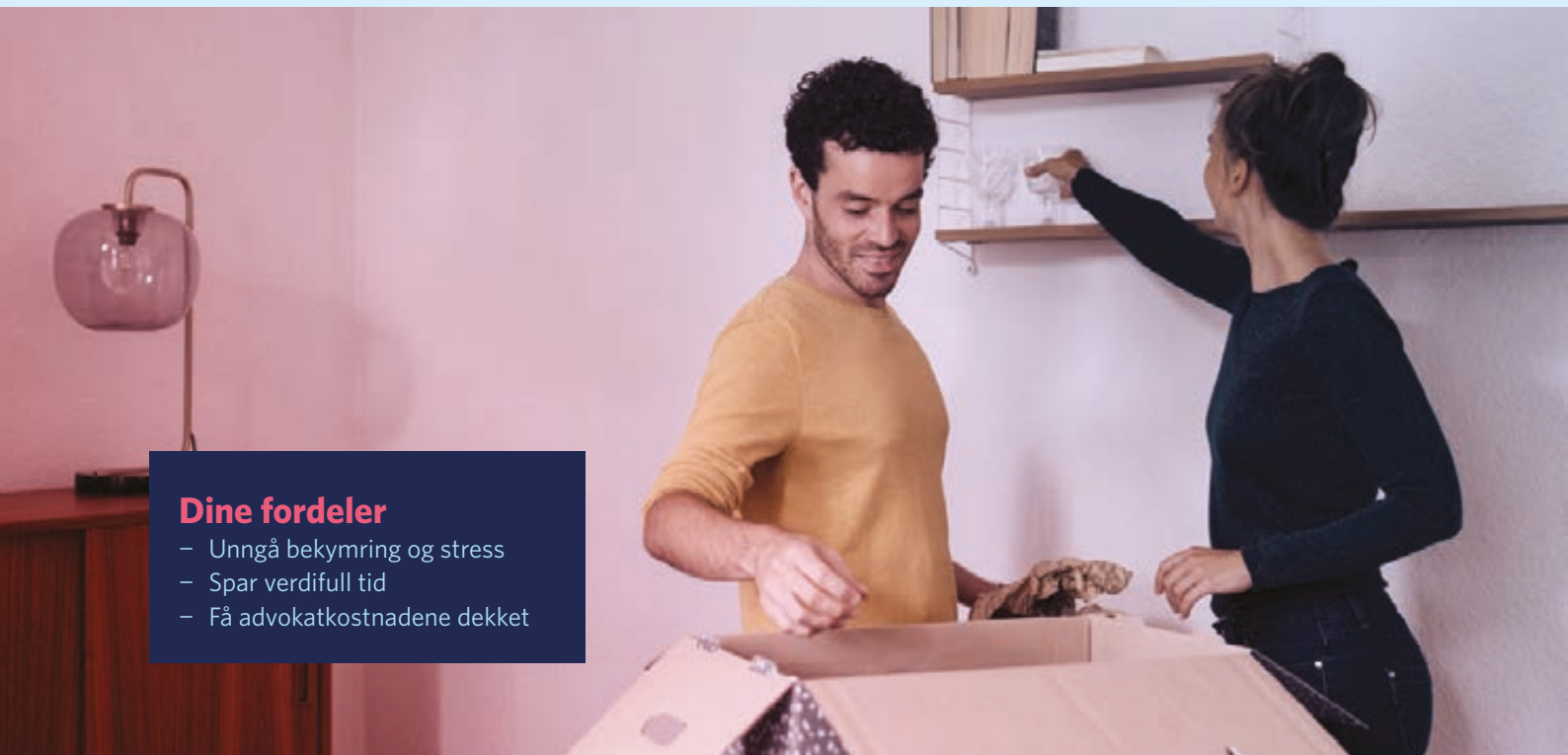
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

# 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.

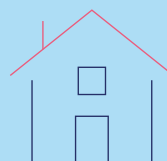
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsopp-gave 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 AVTALERETTLIGE 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: 7-0025/26

Adresse: Leinesveien 13, 8285 LEINES, gnr. 9, bnr. 1 og 19 i Steigen kommune.

Kontaktperson: Asbjørn Ingebrigtsen

Tlf: 96204500

Epost: aei@notar.no

Salgsoppgavedato: 29.05.2026

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



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)