

# Skjelvareidveien 90

VELKOMMEN TIL VAKRE STEIGEN

notar



Prisantydning Kr 890 000,- Boligtype Frittliggende enebolig  
BRA-i/BRA Total 79/150 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



# Skjelvareidveien 90

Velkommen til vakre Steigen. Eldre enebolig m/2 etasjer +kjeller og garasje. Eiet tomt ca. 3023 kvm. Skjelvareidveien 90

Adresse	Skjelvareidveien 90 8288 BOGØY
Prisantydning	Kr 890 000,-
Omkostninger	Kr 59 140,-
Totalpris	Kr 949 140,-
BRA-i/BRA Total	79/150 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1957
Soverom	3
Etasje	3

Eldre enebolig med antatt byggeår 1957 som er over 2 etasjer pluss kjeller og frittstående garasje. Stor eiet tomt på hele 3023 kvm. Eiendommen er beliggende på Skjelvareidet, som strekker seg fra Saurfjorden i sørvest til Holmåk fjorden i nordøst i meget naturskjønne omgivelser med spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer. Leinesfjord og Bogen er nærmeste tettsteder beliggende ca. 10min unna med bil i hver retning. Boligens 1 etasje er med gang/entrè, kjøkken og stue. 2 etasje med gang og 3 soverom. Kjeller er med bad og boder. Boligen holder standard fra byggeår og noe oppgradering og vedlikehold må påregnes. Steigen har et rikt kulturliv og flotte naturområder å by på. Her er det fritidsaktiviteter for både store og små. Barnehage og skole i Leinesfjord. Daglige bussavganger

## 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	17
Nøkkelinformasjon	18
Plantegning	32
Vedlegg	36
Budgivning	110

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



Vindfang



Stor entrè med trappoppgang til 2 etasjen



Del av entreen



Gang/trapperom



Kjøkkendel med spisebord



Kjøkkendel med vedovn



Kjøkken mot spisedel



Kjøkken med utgang til gang/trapperom



Stuedel med ovn



Stuedel



Del av stuen



Stue



Gang i 2 etasjen



Soverom



Soverom



Soverom



Bad kjeller



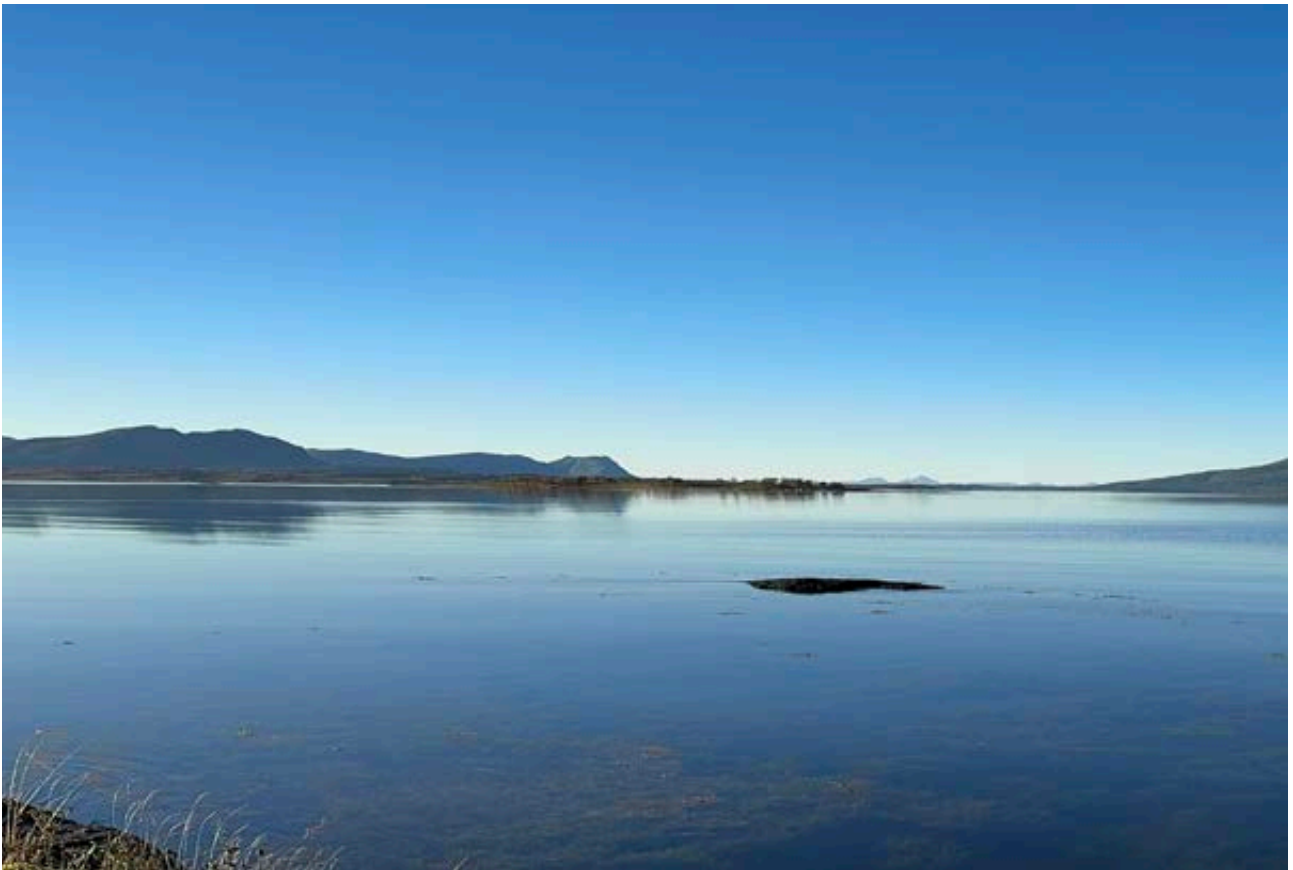
Garasje



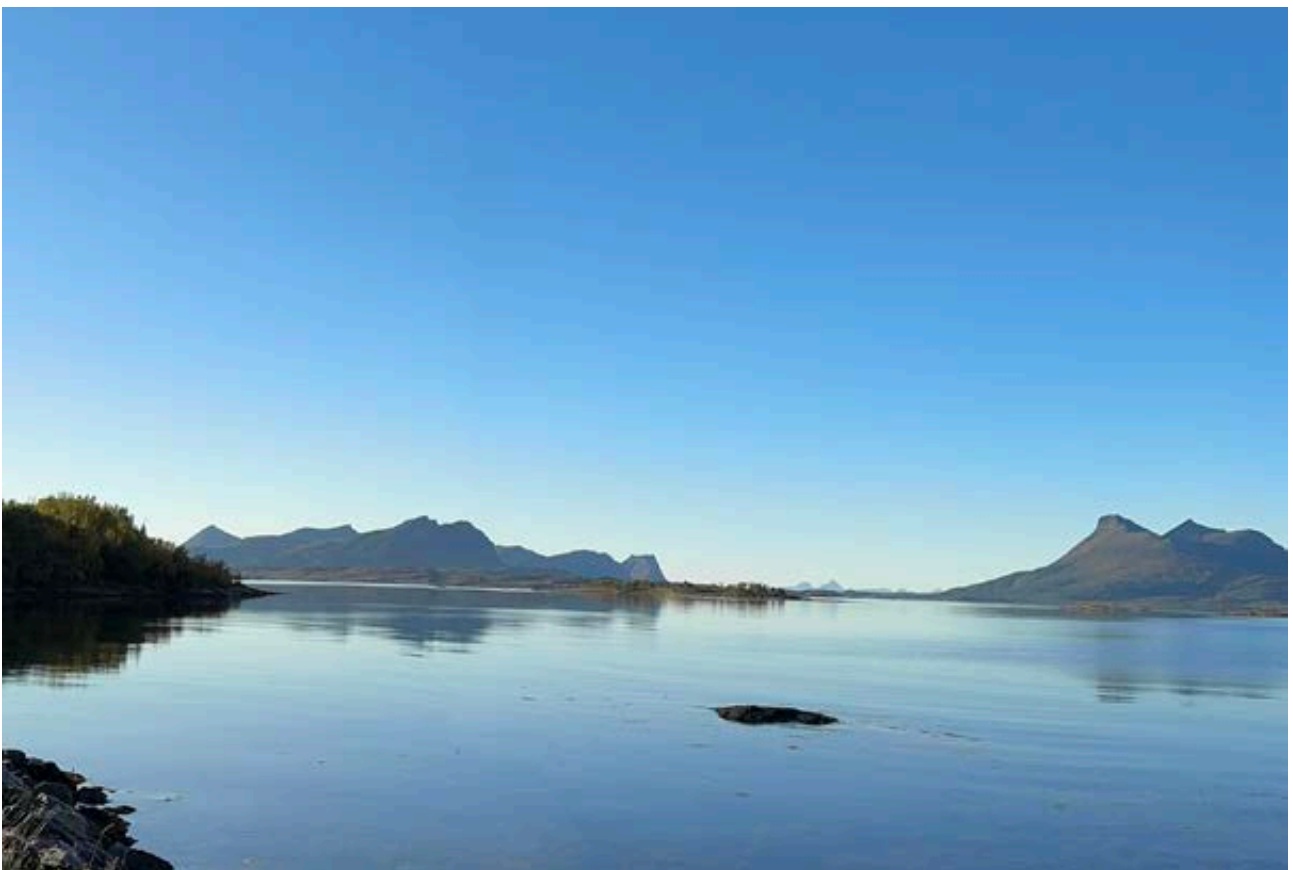
Storslått natur kun 12-15min unna



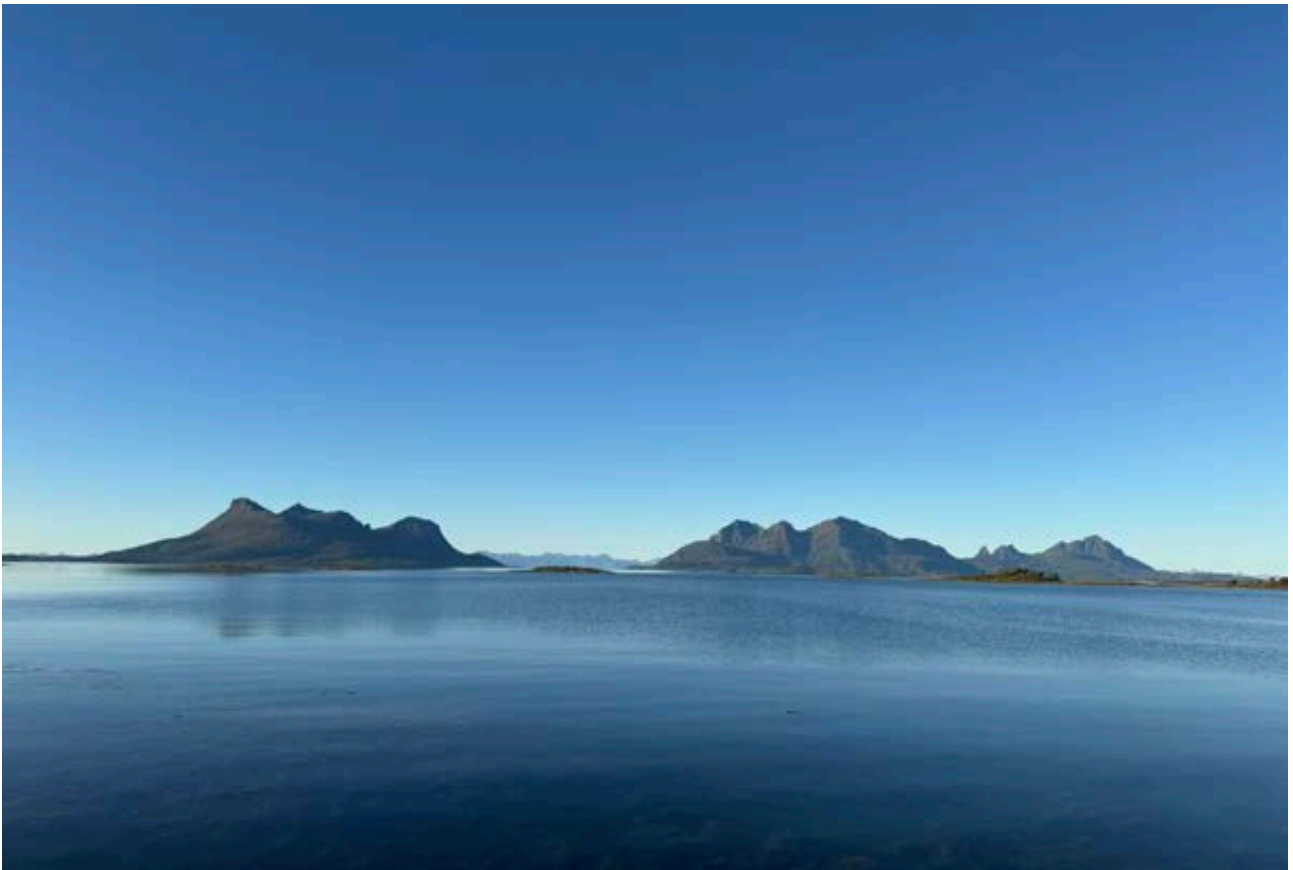
Ta en pause og nyt naturen



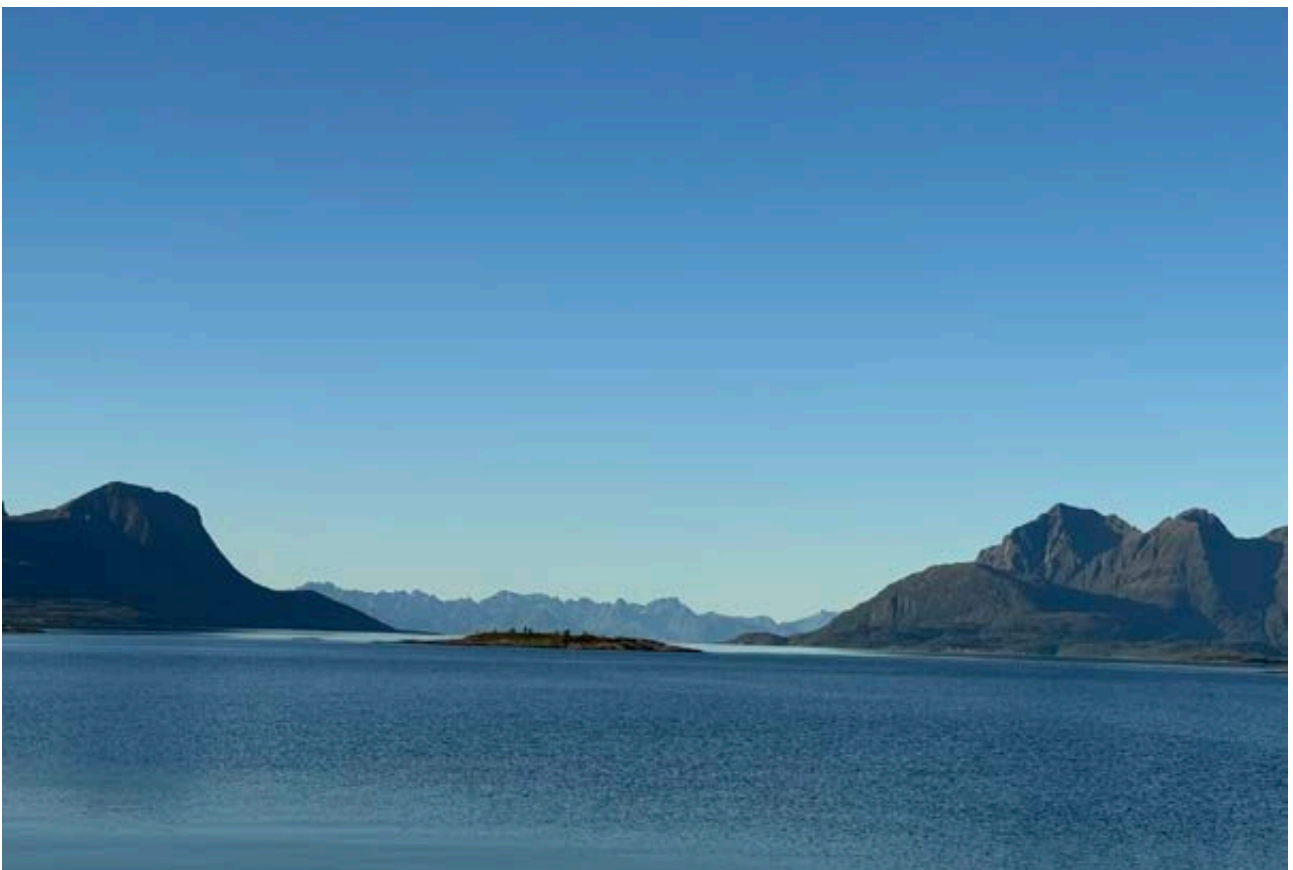
Å eg veit meg eit land



Vakre Steigen- Fantastisk natur



Stemningsbilde - blankt hav og blå himmel



Naturens eget kunstverk

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Skjelvareidet eller Skjelvareid er et eid\* i Steigen kommune i Nordland. Eidet strekker seg fra Saurfjorden i sørvest til Holmåkfjorden i nordøst. Eidet er ca. 8 kilometer langt. Til Leinesfjord sentrum er det ca. 9,5 km.

\*Hva er et Eid: Eid er et smalt, langstrakt stykke land med vann på begge langsiden, som forbinder to landstykker. Eid var opprinnelig betegnelse for et sted der en båtreise må avbrytes, slik at ferdselen må gå over land, for eksempel en landtange mellom fjord og innsjø, eller en foss. Kilde: Store Norske Leksikon

## ADKOMST

Svinger av fra E6 ved Tømmerneset og følger FV 835 til du kommer til krysset: Bogøyveien - Skjelvareidveien, fortsett i retning Leinesfjord og du får boligen på høyre side. Boligen er rød malt

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Skjelvareidveien 90, 8288 BOGØY

### OPPDRAKSNUMMER

7-0066/25

### SELGER

Trine Johansen Rodahl  
Thomas Johansen

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 51, bruksnummer 24, , ideell andel 1/1.  
i Steigen kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

### ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav G.

### 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.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk. Kystnett opplyser: Det foreligger ingen påbud for dette anlegget.

### TOMT

Eiet tomt på 3.023 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt. Tomten som er svak hellende er opparbeid ved boligen. Forøvrig fremstår tomten som naturtomt

### TAKST

Tilstandsrapport datert 16.11.2025. utført av BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen.

### BYGGÅR

1957

### BYGGEMÅTE

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av metall plater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Nedløp og beslag: Stål takrenner fra byggeåret.

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

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1984 og trevinduer med koblet glass fra byggeåret.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør.  
Utvendig værslitt med manglende vedlikehold.

Dører - 2: Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Teglskorstein innkledd en side stue med panel.

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

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Det er foretatt fuktsikring av grunnmuren.  
Grunnmursplasten er ikke ferdigstilt. Her kommer det store mengder med vann på feil side av grunnmursplasten da den ikke er avsluttet og festet til grunnmuren.

Grunnmur og fundament: Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold: Svak hellende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast fra 2014. avløpsrør i kjeller fra byggeår.  
Det er septiktank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL)  
Vann fra felles brønn.

Septiktank: Septiktanken er av ukjent type.

GARASJE

Garasjen er oppført i bindingsverk over ringmur på

betongdekke. Saltak tekket med metall plater. Vippeport i inn/ut kjøring samt bi-inngangsdør. Utvendig stående kledning (tømmermannspanel). Generell vedlikehold som overflatebehandling synes å være gjeldende.

Innvendig med betonggulv, ukledde vegger og tak. Ikke etablert el-anlegg.

Bakre del av garasjen benyttes som vedbod med inngangsdør fra terreng.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Både taktekke og undertaket er fra byggeår og halvparten av forventet brukstid er passert.  
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer.

Før eventuell lekkasje oppstår bør det utføres tiltak på taktekke.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/ nedløp/beslag. Det var meget vanskelig å kontrollere eventuelle avvik på taket pga. høyden på huset og flatt terreng.

Takstigen er ikke integrert og det er ikke etablert plattform for feier til pipen.

Punktvis lekkasje i takrenne.

Konsekvens/tiltak: Stigetrinn og plattform for feier må monteres. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det var ikke mulig å kontrollere pipehatt/beslag på

taket pga. manglende adkomst.

#### Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Stedvis malingsavskalling og begynnende råte i kledningen. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Utvendig overflatebehandling av kledningen synes å være nødvendig.

#### Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det registreres noe fuktmerker i trobordene ved pipe gjennomføring. Det registreres også synlig vann på pipen. Årsaken til synlig vann på pipen er sannsynlig pga. regn som kommer inn i pipeløpet. Det regnet kraftig med nye vind på befaringsdagen. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør utføres. Lufting/ventilering bør forbedres. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Eventuell snu åpningen i pipehatten unna været. (Sørvest).

#### Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Ubehandlet og slitt hovedinngangsdør. Manglende vedlikehold. Konsekvens/tiltak: Generell vedlikehold bør utføres.

#### Overflater

Det er påvist skader på overflater. Buler i belegget på soverom. Åpen belegget skjult i gang/trapperom. Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Skifte overflate på gulv.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Registrert gulvavvik på stue på 15 mm. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Trebjelkelag vil alltid være omfattet

av noen mindre skjevheter over tid uten at dette nødvendigvis er en skade / skadesymptom.

#### Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke etablert radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Radon måling bør foretas.

#### Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverket ved trappestikk er lavt (70 cm). Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Etablere et høyere rekkverk på loftgang.

#### Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrørene var stedvis frakoblet. Vannet var avstengt. Konsekvens/tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson. Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Deler av vannrørene er frakoblet. Ved oppgradering av vann til kjøkken og bad bør det etableres rør i rør vannrør.

#### Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. I 2014 ble det etablert et avløpsrør på baksiden av boligen til fremtidig etablering av tilbygget bad. Opprinnelig avløp i kjelleren fra byggeåret. Konsekvens/tiltak: Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres. Stakeluke etableres ved opplegg av nytt avløp fra tilbygget bad..

#### Varmtvannstank

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

muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Det krever spesialutstyr og spesialkompetanse og nærværende besiktigelsesrapport har ikke tatt mål av seg til å bringe kunnskap om dette forholdet. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikår vil normalt være vurderingskriterier for forventet levetid. Generelt vil VVB som er eldre enn 15–20 år ha en høyst usikker levetid. Variasjonene er imidlertid mange. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Montere fast tilknytning til el-uttak. Etabler kontrollert avrenning fra sikkerhetsventilen.

#### Elektrisk anlegg

Ja, pga. av manglende informasjon om dokumentasjon på anlegget, anbefales det utvidet el-kontroll av anlegget. Generell kommentar: Det elektriske anlegget er ikke vurdert særskilt annet enn visuelle observasjoner i denne rapport, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

#### Fuktsikring og drenering

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er ikke avsluttet med list mot grunnmuren. Konsekvens/tiltak: Tilpasse grunnmurs platen til terrenget og list monteres mot grunnmuren.

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren var ikke synlig utvendig pga. grunnmursplast. Innvendig var betongmuren ikke tilgjengelig da det var etablert treullsement plater på innvendig. Konsekvens/tiltak: Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

#### Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Svak hellende tomt med mindre helling mot boligen på øvre side. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør foretas terrengjusteringer.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Det foreligger ingen opplysninger vedr. type og etableringsår. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### TG3

##### Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er flere vinduer som er knytt fast da det er feil med lukkemekanismen. Råteskadet vindu på stua. Konsekvens/tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Vinduer må justeres. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Generelt vedlikehold nødvendig på vinduene både innvendig og utvendig.

##### Dører - 2

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dører har råteskader. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk. Døren(e) står foran utskifting. Råteskadete dører må skiftes ut. Ny dør monteres.

##### Pipe og ildsted

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate

mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige. Mursteinpipe er tildekket/innebygget. Teglskorstein innkledd en side på stue med panel.

Eier skriver følgende: Vann trengte inn rundt skorstein rundt 2014. Regnskjerm ble montert og problem løst. Sitat slutt.

Det ble registrert fortsatt fukt i panelet og taklisten ved pipa i 2.etg.

Det var synlig vann/fukt på pipeside på kvisten.

Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted. Det må foretas lokal utbedring. Større avstand til brennbart materiale må lages. Panel over pipen og brannmuren må fjernes. Etablere større ildfast plate foran oven.

#### Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Synlig vann på kjellergulv. Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller. Foreta utvendig tiltak for å unngå at det kommer vann inn på gulvet i kjeller.

#### Kjeller - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet med wc er etablert i kjeller. For å benytte badet må man gå ut av boligen og inn i kjelleren.

Badet fremstår med avvik på samtlige flater.

Betonggulv uten tettesjikt.

Rustet sluk i gulvet.

Fukt og saltutslag i gulv og vegger

Ventil i vegg - ikke tilluft

142 l vvb fra byggeår.

Vannrør fra varmtvannsbereider er lekk i himling mot kjøkken. Denne er blindet på bad av Nordsalten vvs.

Sprekker i støpt plate på bad.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må

dokumenteres. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Tilknytte adkomst til kjelleren fra 1.etg.

#### Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Utforet vegger mot kjellermur er en risikokonstruksjon og fare for fuktskader inne i en utforet vegg er meget sannsynlig.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Ved renovering av badet må hele konstruksjon bygges om.

#### 1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er registrert avvik med avtrekk. Ikke ventilator.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres. Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate. Montere ventilator med avtrekk via luftekanal i pipen.

#### Branntekniske forhold

### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag): Eiendommen er forsikret gjennom Tryg. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader: Ja. Vannrør fra varmtvannsbereider er lekk i himling mot kjøkken. Denne er blindet på bad av nordsalten vvs. Sprekker i støpt plate på bad. Saltutslag på gulv og vegger

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Blindet varmtvannsrør.

Arbeid utført av Nordsalten vvs

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Blindet varmtvannsrør. Arbeid utført av Nordsalten vvs

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Knottepapp på mur er ikke kyndig festet i

topp. Når det regner og blåser driver vann inn bak pappen.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Mener jeg så noen sprekker i grunnmur samt i plate inne på bad  
Tilleggs kommentar: Vanninntak og avløp til fremtidig bad er etablert på baksida av hus. Her var det tenkt et utbygg til bad.

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.

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Gjeldende planstatus med bestemmelser . Gjeldende plan for området er KPA (kommuneplanens arealdel) nasjonal arealplanid: 1848\_2012004. Eiendommen ligger innenfor arealformålet LSBN4\_1 LNFR-areal for spredt bolig-, næring

Gjeldene planstatus med bestemmelser, følger vedlagt salgsoppgaven

#### **OPPVARMING**

Salten brann opplyser  
Stue 1. etg Lukket ildsted Jøtul AS, type: Jøtul Kamin  
Kjøkken 1. etg Kjøkkenkomfyr Antikkovner, type: Antikkovn  
Tilsyn og feiing utført 02.06. 2025. Anmerkning: Røykløp -  
Plassering: Innvendig. Type: Tegl 1/2. Produsent: Teglskorstein. Modell: 1/2-Stein Tegl  
Beskrivelse: Teglskorstein innkledd en side stue med panel.

#### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Ikke mottatt opplysninger om forhold knyttet til Internett/tv

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Gruset biloppstillingsplasser ved boligen og garasjen.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Boligen har direkte adkomst til egen privat vei fra riksvei.  
Gruset biloppstillingsplasser ved boligen og garasjen

Privat avløp via septiktank. Septiktanken er av ukjent type. Ingen kjennskap på tilstand på avløpsledninger.

Etter opplysninger fra eier er det vann fra felles brønn. Eiendomsmegler gjør oppmerksom på følgende: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvalitet. Vi har heller ikke mottatt opplysninger om hvor mange som benytter felles brønn. Det er ikke påvist hvor brønnen ligger og eller tilstand. Det er ikke oppgitt om det er etablert vanneierlag eller om det betales vannavgift. Det tas forbehold om tilstand på vannledninger.

I henhold til ny drikkevannsforskrift er det satt krav til at eiere av vannkilde/brønn (et vannforsyningssystem) som leverer drikkevann til minst 2 abonnenter/husstander, skal registrere vannforsyningssystemet hos Mattilsynet. Dette kravet er gjeldende fra 1. juli 2017, og fristen for å registrere eksisterende vannforsyningssystem ble satt til 1. juli 2018.

Nye vannforsyningssystem skal registreres før byggestart. Eiere av vannforsyning er selv ansvarlig for at drikkevannet er helsemessig trygt, klart og uten fremtredende lukt, smak og farge. Forskriften setter minstekrav til hvor mange råvannsprøver man skal ta, og at alle prøver skal analyseres for E. coli. Forskriften setter også minstekrav til hvor mange drikkevannsprøver man skal ta, og det stilles formelle krav til prøvetaking, analysemetoder og laboratorier. Se Drikkevannsforskriften samt Mattilsynets veileder til Drikkevannsforskriften for mer informasjon.

#### **BEBYGGELSE**

Området har spredt bebyggelse med bolige og landbrukseiendommer

#### **BARNEHAGE/SKOLE/FRITID**

Barnehager

Leinesfjord barnehage (1-5 år) 30 barn 10.2 km. - Engeløy barnehage (1-5 år) 36 barn 17.5 km. - Nordfold barnehage (1-5 år) 20 26 barn 23.7 km

Skoler

Steigens skolen Leinesfjord (1-10 kl.) 136 elever, 13 klasser 9.8 km. - Knut Hamsun vgs - avd Steigen 36 elever, 3 klasser 9.5 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 fra Skjelvareid, holdeplassen er ca. 700 meter fra boligen. Buss til og fra Bodø

Det går hurtigbåt fra Helnessund, Nordskott og Bogøy til Bodø /Svolvær( avhengig av stoppested).

Oversikt rutetabell, se: <https://www.reisnordland.no/rutetabeller-hurtigbt>

NEX 2 går tur-retur mellom Bodø og Svolvær.

## ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål. I dag benyttes boligen som fritidsbolig av eier

## FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Steigen kommune opplyser at det ikke foreligger tegninger, ferdigattest og eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Eiendomsmegler opplyser følgende:

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 lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. 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.

For garasjen foreligger det tegning samt byggetillatelse for garasje fra 1987. Her har bygningsrådet innvilget byggetillatelse for oppføring av garasje. Videre følger dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggelinjer, samt registrering av private avløpsanlegg med inntegnet plassering av privat septiktank.

Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven

## RADONMÅLING

Ingen Radonmåling foretatt

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

Boligen er over 2 etasjer pluss kjeller

1 etasje er med: Vindfang, trapperom, kjøkken og stue

2 etasje er med: trapperom gang og 3 soverom

Kjeller er med: Gang, bad og 3 boder

## STANDARD

Boligen er oppført ca. 1957

Har de senere år vært benyttet som fritidsbolig

Sprinkeltrapp som fører opp til delvis overbygget inngangsparti. Ytterdør inn til entrè/vindfang med belegg på gulvet., trepanel på vegger og i tak. Plassbygget skap

Gang/Trapperom med belegg på gulvet panelplater på vegger. tretrapp opp til 2 etasjen

fra gangen har man inngang til kjøkken og spisestuedel. Kjøkkendelen er med gulvbelegg, malte plater på vegger og plater i tak. Ovn/svartovn på kobberplate montert i kjøkkenet.

Eik kjøkkeninnredning. Laminat benkeplate. Ventil i vindu + pipe Ikke montert ventilator

Stuen. Det er inngang til stuen fra både gang og kjøkkenet. Stue har belegg på gulvet, malte vegger og trepanel i tak. Ovn for fast brensel montert i stuen med innkledd pipe.

2 etasjen

Fra gangen er det trappeadkomst opp til 2 etasjen som består av gang, bod og 3 soverom

Stor gang som har belegg på gulvet og trepanel på vegger og i tak. Luke til kvist. El. fordeling montert på vegg i 2.etg. med sikringer fra byggeåret og nyere måleravleser.

3 soverom som har belegg på gulvet og trepanel på veger og i tak. 2 av soverommene er med plassbygde skap.

Det er egen inngang til kjelleren fra boligens utside. Kjøløeren består av gang, 3 boder og baderom/wc

Gangen er med betonggulv og vegger. Eldre jernsluk i gulve. Sotluke.

En større bod med betonggulv og treullsementplater på vegger.

Større bod-rom med betonggulv og treullsementplater på vegg, eldre jernsluk i gulv, synlig isolasjon i tak samt synlig flytende vann på gulv.

En bod med betonggulv og treullsementplater på vegger. - her er det synlig isolasjon i tak, tilgang til et lite rom med kull samt at det er montert stoppekran i denne boden.

Badet må totalrenoveres. Badet har betonggulv og våtromsplater på betongvegg. badekar montert. wc. Vaskeservant på vegg. Her er opplegg for vaskemaskin. Eldre varmtvannsbereidert på ca. 140 liter. Selger opplyser: Vanninntak og avløp til fremtidig bad er etablert på baksiden av huset. Her var det tenk et utbygg til bad.

Tekniske installasjoner: Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Etter opplysninger fra eier ble det etablert nye el-kabler, brytere og stikkontakter etablert i 2011. 1 stk. 6 kg. pulverapparat. Plassert på loft. Utvendige avløpsrør er av plast fra 2014. avløpsrør i kjeller fra byggeår. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Boligen holder standard fra byggeår. Det må påregnes kostnader til ytterligere oppussing og oppgradering. Bad må etableres på nytt. Se tilstandsrapport

Garasjen er oppført i bindingsverk over ringmur på betongdekke. Saltak tekket med metall plater. Vippeport i inn/ut kjøring samt bi-inngangsdør. Utvendig stående kledning (tømmermannspanel). Generell vedlikehold som overflatebehandling synes å være gjeldende. Innvendig med betonggulv, ukledde vegger og tak. Ikke etablert el-anlegg. Bakre del av garasjen benyttes som vedbod.

#### HVITEVARER

Ingen hvitevarer medfølger handelen

#### INNBO OG LØSØRE

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten

noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

#### **AREALER**

BRA - i: 79 m<sup>2</sup>

BRA - e: 71 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 150 m<sup>2</sup>

#### **ENEBOLIG**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 35 m<sup>2</sup> Bad, gang, 3 boder

1. etasje

BRA-i: 41 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, trapperom, vindfang

2. etasje

BRA-i: 38 m<sup>2</sup> 3 soverom, trapperom

#### **GARASJE**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 m<sup>2</sup> Garasje, bod

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Byggetegninger: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt noe tegninger av boligen.

Bygningsloven av 1965

Brannceller: Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Nei

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

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

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.

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 890 000,-

##### **VERDITAKST**

Kr 950 000,-

##### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 1570,- pr år 2024

##### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Steigen kommune opplyser at kommunale avgifter:

Eiendomsskatt kr. 1.220,- pr. år. Feiing kr. 350,- pr. år.

Iris opplyser: Eiendommen er ikke registrert bebodd, ingen renovasjon. Minstepris for årlig renovasjon er kr. 3.814,- pr. år for hus som er bebodd 90 dager i året

Eiendomsmegler opplyser at ny eier må selv kontakte IRIS for å etablere renovasjon

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 1 220,- pr 2025

##### **INFO EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatten er medregnet i totalsummen for kommunale avgifter

## FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 227 820,- som primærbolig for 2023

## FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 911 281,- som sekundærbolig for 2023

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Ligningsverdi er hentet fra skatteetaten og gjelder for 2023.

Eiendomsmegler gjør oppmerksom på at oppgitt formuesverdi kan være feil.

Eiendomsmegler tar derfor forbehold om at oppgitte ligningsverdi kan være feil og ny eier må kontakte skatteetaten for å få fastsatt korrekt verdi.

Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra inntektsåret 2026

Formuesverdi kan beregnes opp til/skal ikke overstige:

- Primærbolig: 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi.
- Sekundærbolig: 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Med primærbolig menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærbolig menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

## OMKOSTNINGER

kr. 890 000,- (Prisantydning)

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

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

kr. 22 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 59 140,- (Omkostninger totalt)

kr. 949 140,- (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:

1848/51/24:

29.09.1958 - Dokumentnr: 1722 - Best. om vann/kloakkledn. Vegvesenets betingelser vedtatt

29.03.1966 - Dokumentnr: 1094 - Jordskifte Inn og utmark

Gjelder denne registerenheten med flere. Utdrag:

E k s t r a k t u t s k r i f t: av jordskifterettsbok nr. 29,

vedrørende jordskiftesak nr. 5/ 1961, jordskifte med

avløsning av beiteretter over utmark samt jordskifte av

udyrket del av innmark som ligger opp til utmark

– og mellom denne og den dyrkede mark - på Skjelvareid,

gnr. 51, i Steigen herred. Utdrag slutt. Ta kontakt emd

eiendomsmegler om du ønsker hele saken tilsendt.

06.12.1968 - Dokumentnr: 5506 - Erklæring/avtale Vedtak av

det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med

utbygging av vannverk Gjelder denne registerenheten med

flere

Erklæring på at det er utbetalt tilskudd i 1968 tuil utbygging

av vannforsyningsanlegg på eiendommene med gnr. 51 bnr.

1, 2, 4, 22,24 og 25. Ta kontakt med eiendomsmegler om du ønsker dette dokumentet tilsendt

28.05.1982 - Dokumentnr: 3079 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: Televerket Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.  
Gjelder avtale som televerket har til å legge stopler, ledninger med mer og et endelig vederlag som ble betalt i 1982. Ta kontakt med eiendomsmegler om du ønsker dokumenter tilsendt

12.06.1987 - Dokumentnr: 3649 - Bestemmelse om bebyggelse Vegvesenets betingelser vedtatt  
Erklæring om at hjemmelshaver fikk dispensasjon ifbm. oppføring av garasjen. Erklæringen er vedlagt prospektet

27.08.1957 - Dokumentnr: 401755 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1848 Gnr:51 Bnr:1

16.04.1999 - Dokumentnr: 4044 - Målebrev Veggrunn gnr 138 bnr 1 fradelt bl.a. d.e. Rv 835 Saurfjord-Bogøy Gjelder denne registerenheten med flere

## GRUNNBOKSDATO

21.10.2025

## FORSIKRINGSSKAP

Tryg forsikring

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

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

Det er mottatt områdeanalyse. Denne vedlegges salgsoppgaven

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å

anse som en skisse(r).

Mottatt tegning av garasje. Ingen tegninger av bolig

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.

## OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

## BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

## SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

12.03.2026

## 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.	11 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	8 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke( internettannonsering)	kr.	18 000,-	(inkl. mva.)

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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

## 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.

## KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

## HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

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

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

## BUDGIVNING

Det 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.

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 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

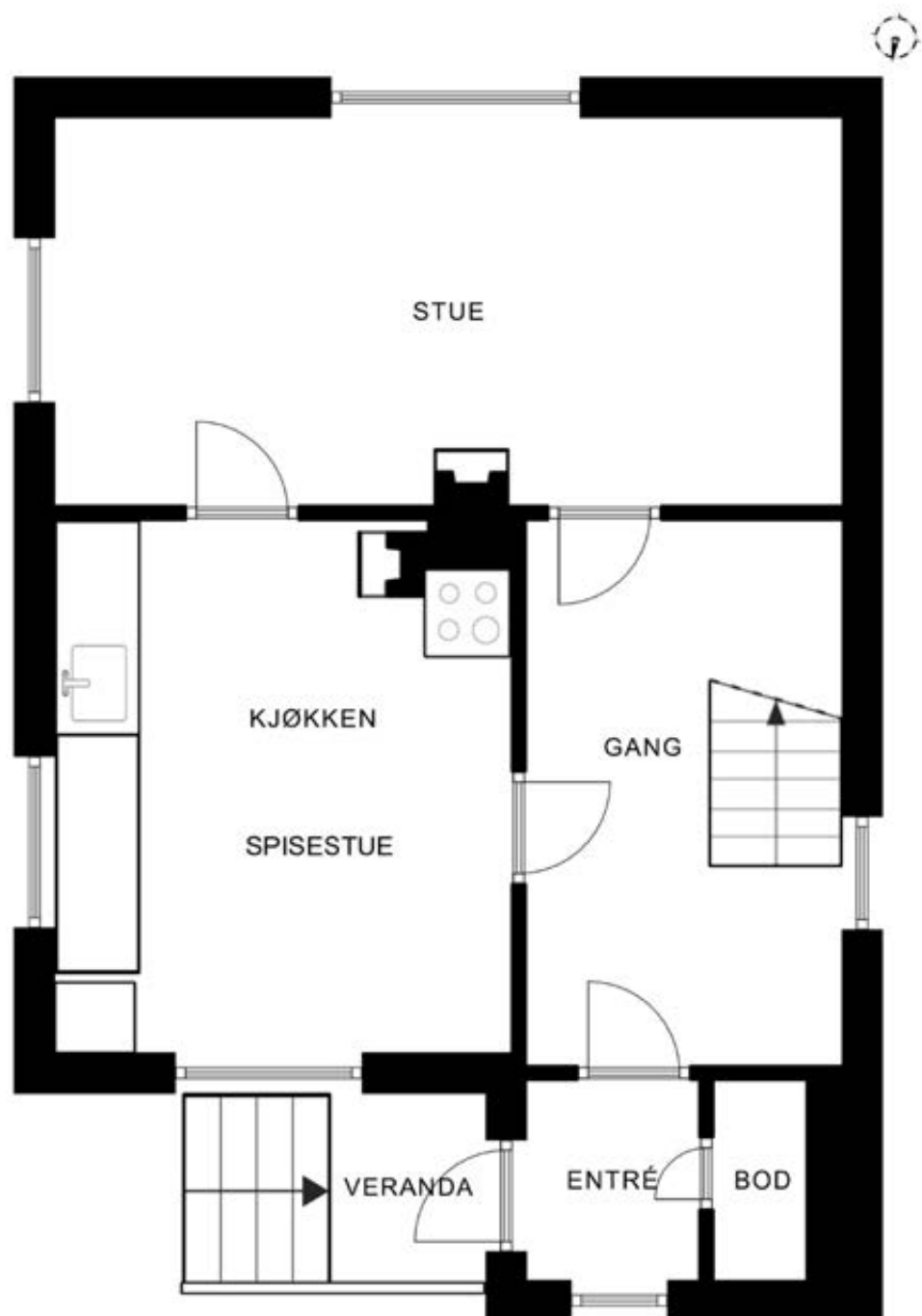
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

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

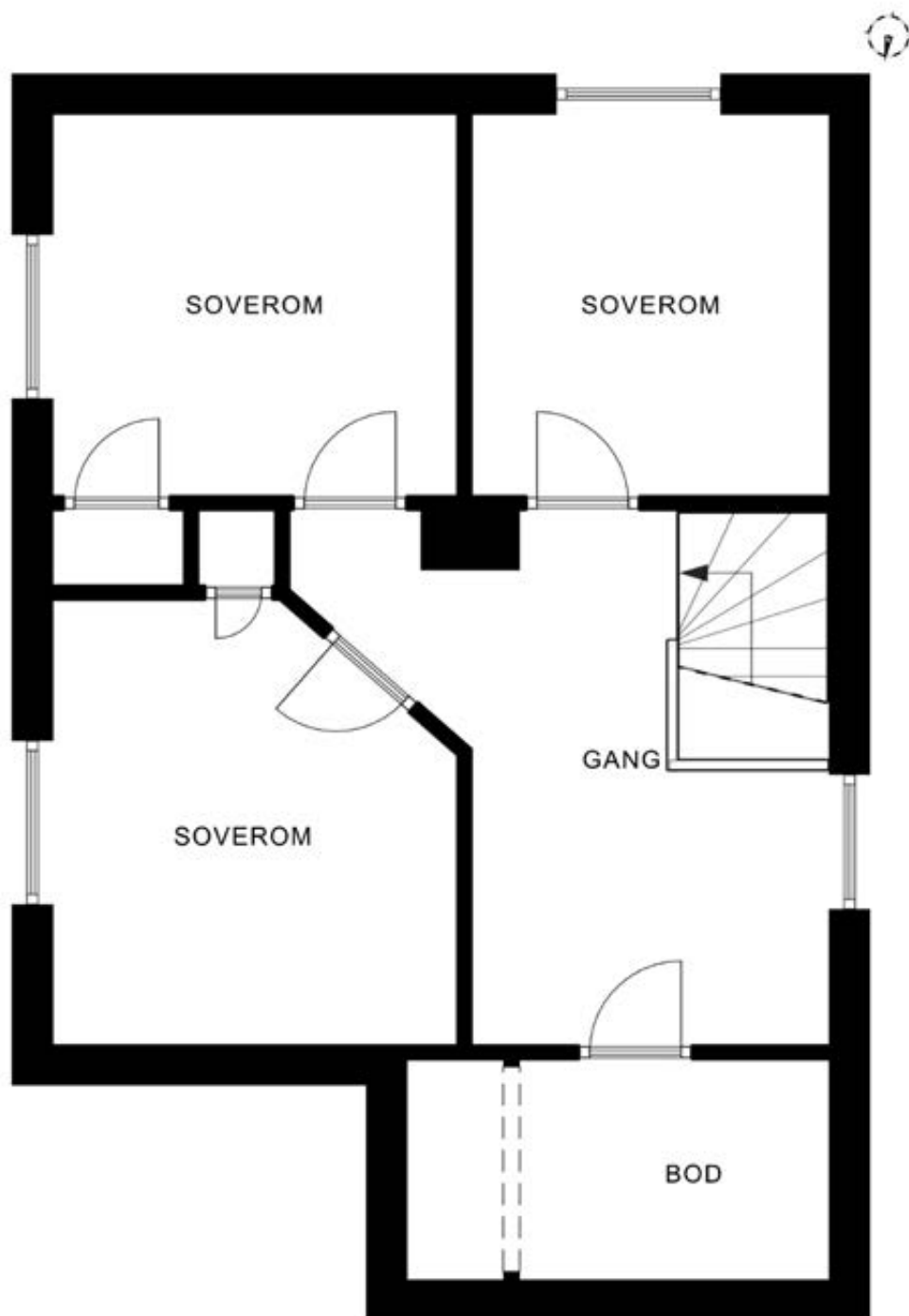
# Plantegning



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

**EFXIT**

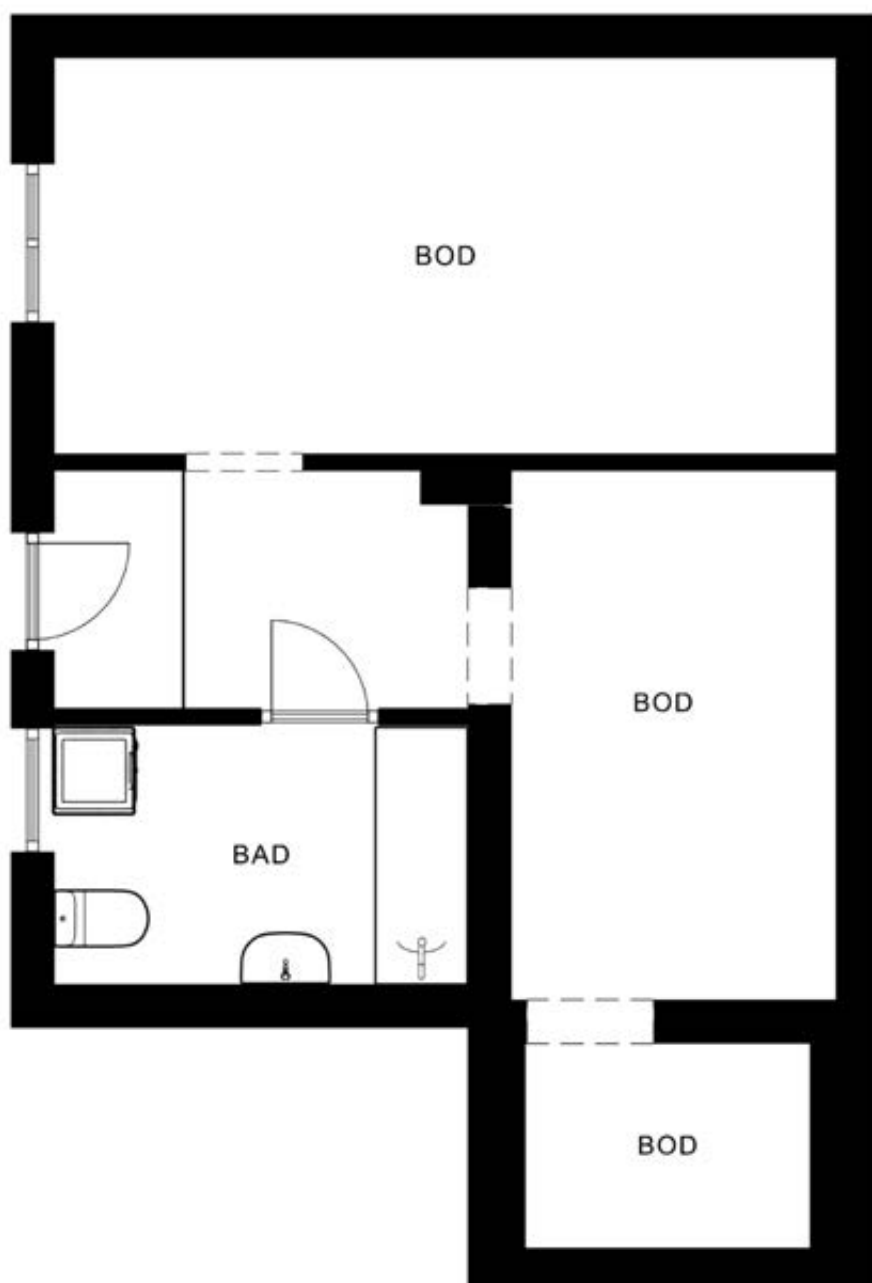
# Plantegning



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

**EFXIT**

# Plantegning



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

**EFXIT**

# 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


## SKJELVAREIDVEIEN 90

Tilstandsrapport  
Selgers egenerklæring  
Nabolagsprofil  
Matrikkelinformasjon  
Eiendomskart  
Tegning garasje  
Byggetillatelse med vedlegg  
Gjeldende planstatus med bestemmelser  
Oversikt kommunale avgifter  
Oversikt ligningsverdi  
Områdeanalyse  
Energiattest  
Informasjon Salten brann  
Trygg bolighandel  
Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen  
Informasjon om Boligkjøperforsikring fra  
fra Søderberg & Partners  
Forbrukerinformasjon om budgivning  
Budskjema

# Tilstandsrapport



 Enebolig

 Skjelvareidveien 90 , 8288 BOGØY

 STEIGEN kommune

# gnr. 51, bnr. 24

## Markedsverdi

**950 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m<sup>2</sup> BRA-i: 79 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.10.2025

Rapportdato: 16.11.2025

Oppdragsnr.: 19092-1201

Referansenummer: XH1633

Foretak: BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen

Takstingeniør: Torkjell Nilsen

Vår ref: 7-0066/25

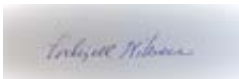


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1957

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av metall plater. 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 opp og 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 fra byggeåret.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1984 og trevinduer med koblet glass fra byggeåret.

Bygningen har teak hovedytterdør.

Utvendig værslitt med manglende vedlikehold.

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Strekkmølltrapp foran hovedinngang.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Teglskorstein innkledd en side stue med panel.

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

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen finerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

Det er ingen ventilator over komfyrplass.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på 142 liter.

El. fordeling montert på vegg i 2.etg. med sikringer fra byggeåret og nyere måleravleser.

1 stk. 6 kg. pulverapparat. Plassert på loft

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er foretatt fuktsikring av grunnmuren.

Grunnmursplasten er ikke ferdigstilt. Her kommer det store mengder med vann på feil side av grunnmursplasten da den ikke er avsluttet og festet til grunnmuren.

Bygningen har betonggrunnmur.

Svak hellende terreng

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2014. avløpsrør i kjeller fra byggeår.

Det er septiktank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

Vann fra felles brønn.

Septiktanken er av ukjent type.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	150 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	114 m <sup>2</sup>
Totalpris	950 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

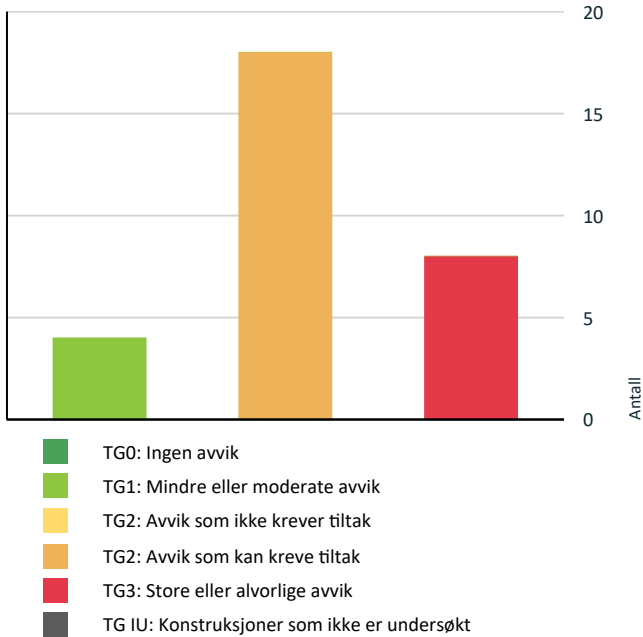
Det er ikke fremlagt noe tegninger av boligen. Bygningsloven av 1965

### Garasje

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

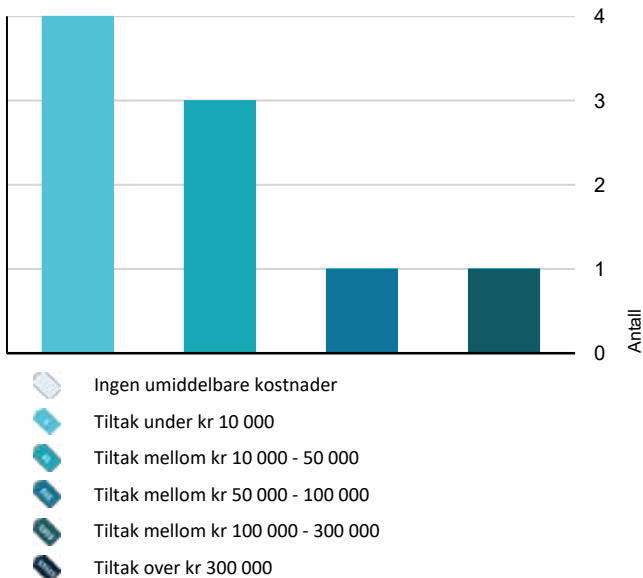
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)




# Sammendrag av boligens tilstand

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

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1957

### Kommentar

Ca. byggeår.

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

1.etg.

Kjøkken med gulvbelegg, ovn/svartovn på kobberplate, eik innredning, laminat benkeplate, 3-lags glass vinduer - et vindu er punktert, ventil i vindu + pipe, ikke ventilator samt vannet var avstengt.

Stue med gulvbelegg, ovn for fast brensel, 3-lags glass - råteskadet vindu samt innkledd pipe. 15 mm gulvavvik.

Gang/Trapperom med gulvbelegg - åpne beleggskjøt, trapp til loft/2.etg. samt koblet eldre vindu.

Vf med gulvbelegg, plassbygget skap, teak hovedinngangsdør - utvendig værslitt samt overbygget strekkmetalltrapp.

2.etg/Loft:

Soverom 1 med gulvbelegg, plassbygget skap, ventil i vindu fra 1984.

Soverom 2 gulvbelegg, plassbygget skap samt vindu er knytt fast med tau.

Soverom 3 med gulvbelegg - buler i belegg, fuktskader med fuktregistrering i tak og listverk ved pipe samt fuktskader i vindu.

Trapperom med gulvbelegg, lavt rekkverk (70 cm) på trappstikk, råteskadet koblet vindu + knust glass, tilgang til kvist via luke - kvist kontrollert fra luke da det ikke var bedre tilgang, el-anlegg på vegg med 6 kurser over krussikringer samt tilgang til ikke målverdig rom (over vf).

Kjeller:

Gang med betonggulv og vegger, sotluke, eldre jernsluk i gulv samt fukt/råteskader i inngangsdør.

Større bod-rom med betonggulv og treullsementplater på vegg, eldre jernsluk i gulv, synlig isolasjon i tak samt synlig flytende vann på gulv.

Øvrig bod med betonggulv, treullsementplater på vegg, synlig isolasjon i tak, tilgang til rom for kull samt stoppekran.

Bad med betonggulv, våtromsplater på betongvegg, 140 l vvb eldre type, wc, opplegg for vaskemaskin, badekar, servant på vegg, ventil i vegg, vindu overdekt med isolasjon samt fuktskader i finert inngangsdør - tar i karmen.

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av metall plater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp og 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.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Både taktekke og undertaket er fra byggeår og halvparten av forventet brukstid er passert.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer.

Før eventuell lekkasje oppstår bør det utføres tiltak på taktekke.

### TG 2 Nedløp og beslag

Stål takrenner fra byggeåret

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det var meget vanskelig å kontrollere eventuelle avvik på taket pga. høyden på huset og flatt terreng.

Takstigen er ikke integrert og det er ikke etablert plattform for feier til pipen.

Punktvis lekkasje i takrenne.

### Konsekvens/tiltak

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

Det var ikke mulig å kontrollere pipehatt/beslag på taket pga. manglende adkomst.

# Tilstandsrapport



Lekkasje/hull fra takrenne

## TG 2 Veggkonstruksjon

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

Årstill: 1989 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis malingsavskalling og begynnende råte i kledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utvendig overflatebehandling av kledningen synes å være nødvendig.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

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

Det registreres noe fuktmerker i trobordene ved pipe gjennomføring. Det registreres også synlig vann på pipen. Årsaken til synlig vann på pipen er sannsynlig pga. regn som kommer inn i pipeløpet. Det regnet kraftig med nye vind på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tiltak:

Eventuell snu åpningen i pipehatten unna været. (Sørvest)



Pipehatt

## TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1984 og trevinduer med koblet glass fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er flere vinduer som er knytt fast da det er feil med lukkemekanismen. Råteskadet vindu på stua.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Generelt vedlikehold nødvendig på vinduene både innvendig og utvendig.

**Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Vindu knytt fast



Råteskader i vindu.



Vindu knytt fast

## TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.  
Utvendig værslitt med manglende vedlikehold.

### Vurdering av avvik:

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

Ubehandlet og slitt hovedinngangsdør. Manglende vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell vedlikehold bør utføres.



Teak hovedinngangsdør. Fremstår som slitt

## TG 3 Dører - 2

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dører har råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskifting.
- Råteskadede dører må skiftes ut.

Ny dør monteres

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kjellerdør

## TG 1 Utvendige trapper

Strekmetalltrapp foran hovedinngang.

# Tilstandsrapport



Trapp foran hovedinngang.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Buler i belegg på soverom. Åpen belegg skjøt i gang/trapperom.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Skifte overflate på gulv



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

Registrert gulvavvik på stue på 15 mm

#### Konsekvens/tiltak

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

Trebjelkelag vil alltid være omfattet av noen mindre skjevheter over tid uten at dette nødvendigvis er en skade / skadesymptom.

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert radonsperre

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon måling bør foretas

### TG 3 Pipe og ildsted

Teglskorstein innkledd en side stue med panel.

#### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mursteinpipe er tildekket/innebygget.

Teglskorstein innkledd en side på stue med panel.

Eier skriver følgende: Vann trengte inn rundt skorstein rundt 2014. Regnskjerm ble montert og problem løst. Sitat slutt.

Det ble registrert fortsatt fukt i panelet og taklisten ved pipa i 2.etg. Det var synlig vann/fukt på pipeside på kvisten.

#### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Panel over pipen og brannmuren må fjernes. Etablere større ildfast plate foran ovenn.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Lekkasje i pipen på kvisten

# Tilstandsrapport



Feieluka delvis defekt.



Målt 18% fukt i tak ved pipen på soverom.  
Synlige fuktmerker i panel og taklis



Ovn for fast brensel på stua.

## TG 3 Rom Under Terreg

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Synlig vann på kjellergulv.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Foreta utvendig tiltak for å unngå at det kommer vann inn på gulvet i kjeller.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Rekkverket ved trappestikk er lavt (70 cm)

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Etablere et høyere rekkverk på loftgang.



Trapp mellom 1.etg. og 2.etg/Loft.

## TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Innvendig har boligen finèrdører.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

Badet med wc er etablert i kjeller. For å benytte badet må man gå ut av boligen og inn i kjelleren.

Badet fremstår med avvik på samtlige flater.

Betonggulv uten tettesjikt.

Rustet sluk i gulvet.

Fukt og saltutslag i gulv og vegger

Ventil i vegg - ikke tilluft

142 l vvb fra byggeår.

Vannrør fra varmtvannsbereder er lekk i himling mot kjøkken. Denne er blindet på bad av Nordsalten vvs. Sprekker i støpt plate på bad.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilknytte adkomst til kjelleren fra 1.etg.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Jernsluk



Saltutslag



Bad i kjeller

### KJELLER > BAD

#### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

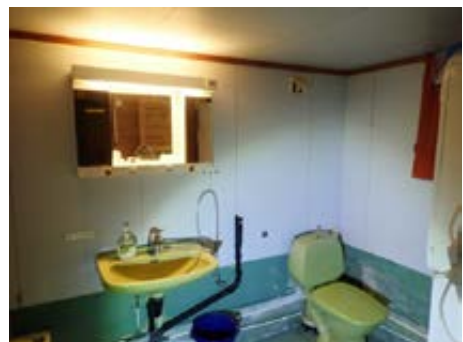
Utforet vegger mot kjellermur er en risikokonstruksjon og fare for fuktskader inne i en utforet vegg er meget sannsynlig.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ved renovering av badet må hele konstruksjon bygges om.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilator over komfyrplass.

### Vurdering av avvik:

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

Ikke ventilator

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
  - Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innklimaet.
- Montere ventilator med avtrekk via luftekanal i pipen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ingen ventilator over komfyrplass.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

### Vurdering av avvik:

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

Vannrørene var stedvis frakoblet. Vannet var avstengt.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Deler av vannrørene er frakoblet.

Ved oppgradering av vann til kjøkken og bad bør det etableres rør i rør vannrør.

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

I 2014 ble det etablert et avløpsrør på baksiden av boligen til fremtidig etablering av tilbygget bad.

Opprinnelig avløp i kjelleren fra byggeåret.

### Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Stakeluke etableres ved opplegg av nytt avløp fra tilbygget bad..



## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 142 liter.

### Vurdering av avvik:

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

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Det krever spesialutstyr og spesialkompetanse og nærværende besiktigelsesrapport har ikke tatt mål av seg til å bringe kunnskap om dette forholdet. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikår vil normalt være vurderingskriterier for forventet levetid.

Generelt vil VVB som er eldre enn 15-20 år ha en høyst usikker levetid. Variasjonene er imidlertid mange.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

Montere fast tilknytning til el-uttak. Etabler kontrollert avrenning fra sikkerhetsventilen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Defekt vvb

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden 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.*

El. fordeling montert på vegg i 2.etg. med sikringer fra byggeåret og nyere måleravleser.

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.  
**1957**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**

## Etter opplysninger fra eier ble det etablert nye el-kabler, brytere og stikkontakter etablert i 2011.

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

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og 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 Ja, pga. av manglende informasjon om dokumentasjon på anlegget, anbefales det utvidet el-kontroll av anlegget**

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert særskilt annet enn visuelle observasjoner i denne rapport, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



## TG 3 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1 stk. 6 kg. pulverapparat. Plassert på loft

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ukjent**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent Slukkeutstyr er ikke kontrollert. Kontroll på pulverapparat hver 5 år. Service hvert 10 år.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er foretatt fuktsikring av grunnmuren. Grunnmursplasten er ikke ferdigstilt. Her kommer det store mengder med vann på feil side av grunnmursplasten da den ikke er avsluttet og festet til grunnmuren.

**Årstall:** 2014      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er ikke avsluttet med list mot grunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilpasse grunnmurs plasten til terrenget og list monteres mot grunnmuren.



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren var ikke synlig utvendig pga. grunnmursplast. Innvendig var betongmuren ikke tilgjengelig da det var etablert treullsement plater på innvendig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

### TG 2 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

Svak hellende terreng

#### Vurdering av avvik:

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

Svak hellende tomt med mindre helling mot boligen på øvre side.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2014. avløpsrør i kjeller fra byggeår. Det er septiktank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL)  
Vann fra felles brønn.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

#### Vurdering av avvik:

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

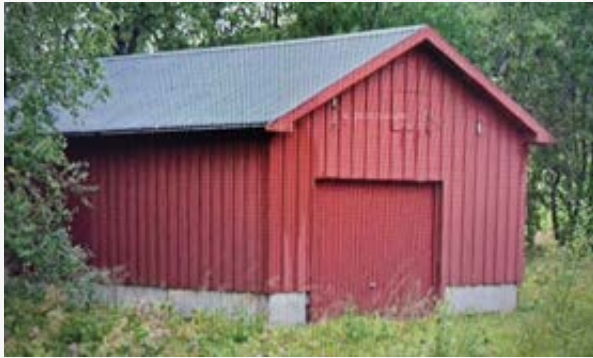
Det foreligger ingen opplysninger vedr. type og etableringsår.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

1987

### Standard

Garasjen er oppført i bindingsverk over ringmur på betongdekke. Saltak tekket med metall plater. Vippeport i inn/ut kjøring samt bi-inngangsdør. Utvendig stående kledning (tømmermannspanel). Generell vedlikehold som overflatebehandling synes å være gjeldende. Innvendig med betonggulv, ukledde vegger og tak. Ikke etablert el-anlegg. Bakre del av garasjen benyttes som vedbod.

### Vedlikehold

### Kommentar

### Beskrivelse

Garasjen er oppført i bindingsverk over ringmur på betongdekke. Saltak tekket med metall plater. Vippeport i inn/ut kjøring samt bi-inngangsdør. Utvendig stående kledning (tømmermannspanel). Generell vedlikehold som overflatebehandling synes å være gjeldende.

Innvendig med betonggulv, ukledde vegger og tak. Ikke etablert el-anlegg.

Bakre del av garasjen benyttes som vedbod med inngangsdør fra terreng.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.





# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

114 m<sup>2</sup>/79 m<sup>2</sup>

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

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 36 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 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 2 900 000

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

950 000

## Konklusjon markedsverdi

950 000

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i Skjelvareid ca 8 km nord for kommunesentret Leinesfjord. Skjelvareid er ei grend med noen gårdsbruk. Tomten som er hellende er opparbeid ved boligen. Forøvrig fremstår tomten som naturtomt. Boligen har direkte adkomst fra riksvei. Gruset biloppstillingsplasser ved boligen og garasjen. Boligen fremstår med normal romfordeling, materialvalg og håndverksarbeide relatert til opprinnelig byggeår.



# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 400 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 550 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>210 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 760 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>150 000</b>
----------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 900 000</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

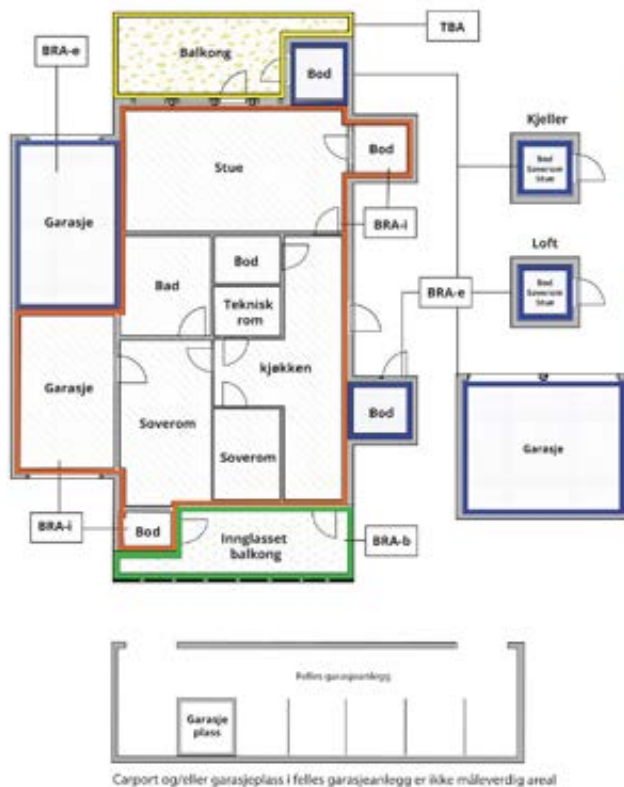
## Hva er måleverdig areal?

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 oppptas av yttervegger.



<b>Internt bruksareal (BRA-i)</b>	Arealet innenfor boenheten(e)
<b>Eksternt bruksareal (BRA-e)</b>	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
<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)		
2. Etasje	38			38	
1. Etasje	41			41	
Kjeller		35		35	
<b>SUM</b>	<b>79</b>	<b>35</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>114</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	3 soverom, trapperom		
1. Etasje	Stue, kjøkken, trapperom, vindfang		
Kjeller		Bad, gang, 3 boder	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt noe tegninger av boligen. Bygningsloven av 1965

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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)		
Etasje		36		36	
<b>SUM</b>		<b>36</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>36</b>				

## Romfordeling

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



## Kommentar

Garasjerommet utgjør 29 kvm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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	84	30
Garasje	0	36



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2025	Torkjell Nilsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1848 STEIGEN	51	24		0	3023.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Skjelvareidveien 90

### Hjemmelshaver

Johansen Thomas, Rodahl Trine Johansen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Skjelvareid ca 8 km nord for kommunesentret Leinesfjord.

### Adkomstvei

Boligen har direkte adkomst fra riksvei.  
Gruset biloppstillingsplasser ved boligen og garasjen.

### Tilknytning vann

Etter opplysninger fra eier er det vann fr felles brønn

### Tilknytning avløp

Avløp via septik

### Om tomten

Tomten som er svak hellende er opparbeid ved boligen. Forøvrig fremstår tomten som naturtomt.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Gave



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.11.2025	
2	16.11.2025	

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.

• Fuktøk: 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen 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.

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

## PERSONVERN

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.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Fauske	
Oppdragsnr.	
7-0066/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Johansen	Trine Johansen Rodahl
Gateadresse	
Skjelvareidveien 90	
Poststed	Postnr
BOGØY	8288
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	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
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.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Vannrør fra varmtvannsbereder er lekk i himling mot kjøkken. Denne er blindet på bad av nordsalten vvs. Sprekker i støpt plate på bad. Saltutslag på gulv og vegger.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Blindet varmtvannsrør.

Arbeid utført av

Nordsalten vvs

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Blindet varmtvannsrør

Arbeid utført av

Nordsalten vvs

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Knottepapp på mur er ikke kyndig festet i topp. Når det regner og blåser driver vann inn bak pappen.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Vann trengte inn rundt skorstein rundt 2014. Regnskjerm ble montert og problem løst.

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

Beskrivelse

Se ovenfor

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Mener jeg så noen sprekker i grunnmur samt i plate inne på bad

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

Nei

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

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Vanninntak og avløp til fremtidig bad er etablert på baksida av hus. Her var det tenkt et utbygg til bad.

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

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

# E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Johansen	95c4c28c9472efbacbf75 b561ce5ffc9f11fc623	03.10.2025 16:55:16 UTC	Signer authenticated by One time code
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Johansen Rodahl	cbdff1d199df826a4d5039 9eaa1418ff4b293ad4	02.10.2025 22:09:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7-0066/25

- 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>



## Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

## Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Johansen, Thomas	20.04.1981	BANKID	25.03.2026 20:03
Rodahl, Trine Johansen	20.07.1974	BANKID	25.03.2026 16:15



Denne filen er forseglet med en digital signatur.  
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

# Nabolagsprofil

Skjelvareidveien 90

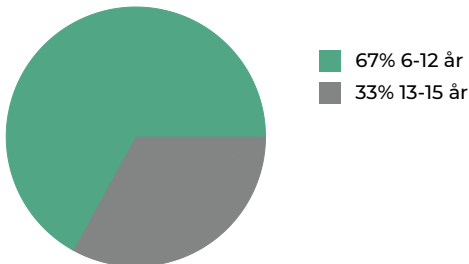
## Offentlig transport

🚶 Skjelvareid Linje 556	7 min 🚶 0.7 km
✈ Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	95.7 km
✈ Stokmarknes lufthavn Skagen	82.2 km

## Skoler

Steigenskolen Leinesfjord (1-10 kl.) 136 elever, 13 klasser	8 min 🚶 9.8 km
Knut Hamsun vgs - avd Steigen 36 elever, 3 klasser	7 min 🚶 9.5 km

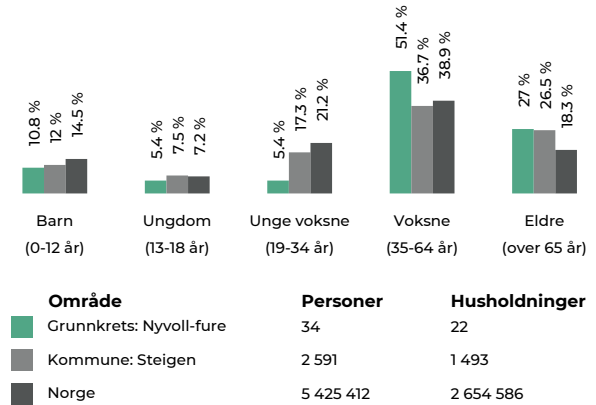
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	24%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%

## Aldersfordeling



## Barnehager

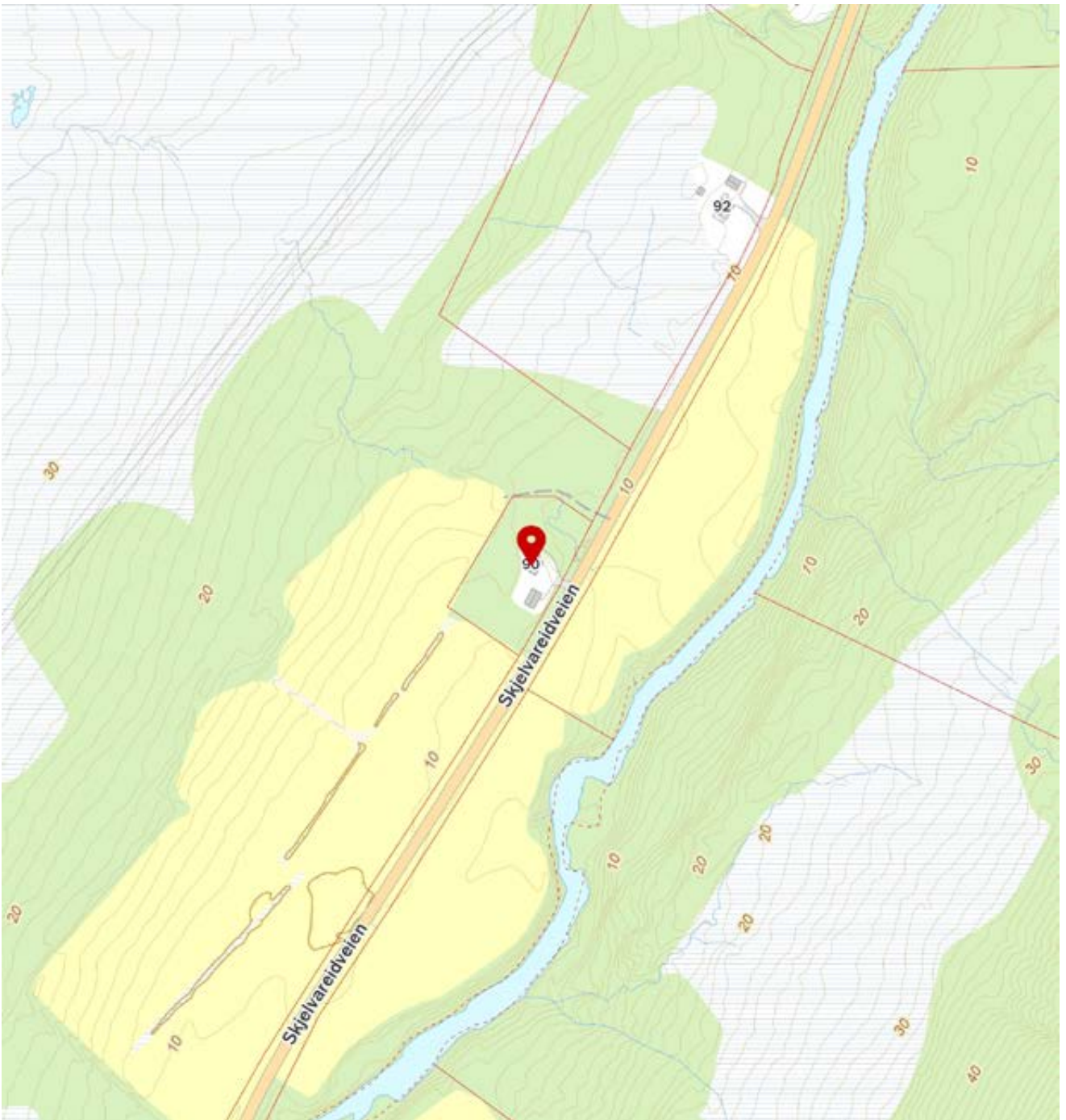
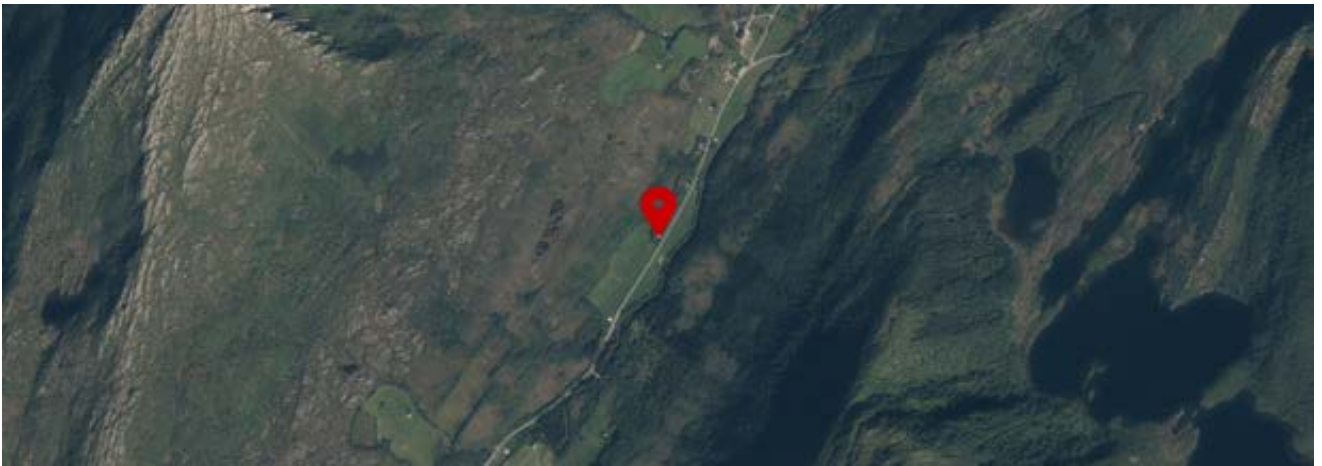
Leinesfjord barnehage (1-5 år) 30 barn	9 min 🚶 10.2 km
Engeløy barnehage (1-5 år) 36 barn	16 min 🚶 17.5 km
Nordfold barnehage (1-5 år) 26 barn	20 min 🚶 23.7 km

## Dagligvare

Bunnpris Bogøy	6 min 🚶
Coop Prix Steigen Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 9.9 km

## Sport

🏹 Bogen skole Ballspill	6 min 🚶 7.1 km
🏹 Leinesfjord skole Ballspill, fotball	7 min 🚶 9.4 km



## Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 51, Bruksnr 24	<b>Kommune:</b>	1848 Steigen
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	102 Nyvoll-Fure
Veiadresse:	Skjelvareidveien 90, gatenr 98059	<b>Valgkrets:</b>	1 Leinesfjord
	8288 Bogøy	<b>Kirkesogn:</b>	10050601 Steigen
Oppdatert:	01.11.2018		

## Eiendomsopplysninger

## Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Solvoll	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	27.08.1957	<b>Har fest grunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	3 023,1 kvm	<b>Skyld:</b>	0,01		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

## 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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	200774	Rodahl Trine Johansen	1/2	Bosatt i Norge
		Tolvstrødveien 61, 3154 Tolvstrød		
Hjemmelshaver	200481	Johansen Thomas	1/2	Bosatt i Norge
		Fenesveien 78, 8020 Bodø		

## 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
Annen forretningstype	Forretning:	19.08.2020	Berørt	1848/51/1	0,0
	Matrikkelført:	20.01.2021	Berørt	1848/51/4	0,0
			Berørt	1848/51/13	0,0
			Berørt	1848/51/24	0,0
			Berørt	1848/51/30	0,0
			Berørt	1848/138/1	0,0
Skylddeling	Forretning:	27.08.1957	Avgiver	1848/51/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1848/51/24	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skjelvareidveien 90	Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	48,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	115,7	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	115,7	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	189104537			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			37,5		37,5				
H01	1		40,7		40,7				
H02			37,5		37,5				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: 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:	40,0	Rammetillatelse:	01.07.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	07.07.1987
Energikilde:		BRA annet:	36,8	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	36,8	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.12.1987
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	11238777			Antall etasjer:	1











**Etasjeopplysninger:**

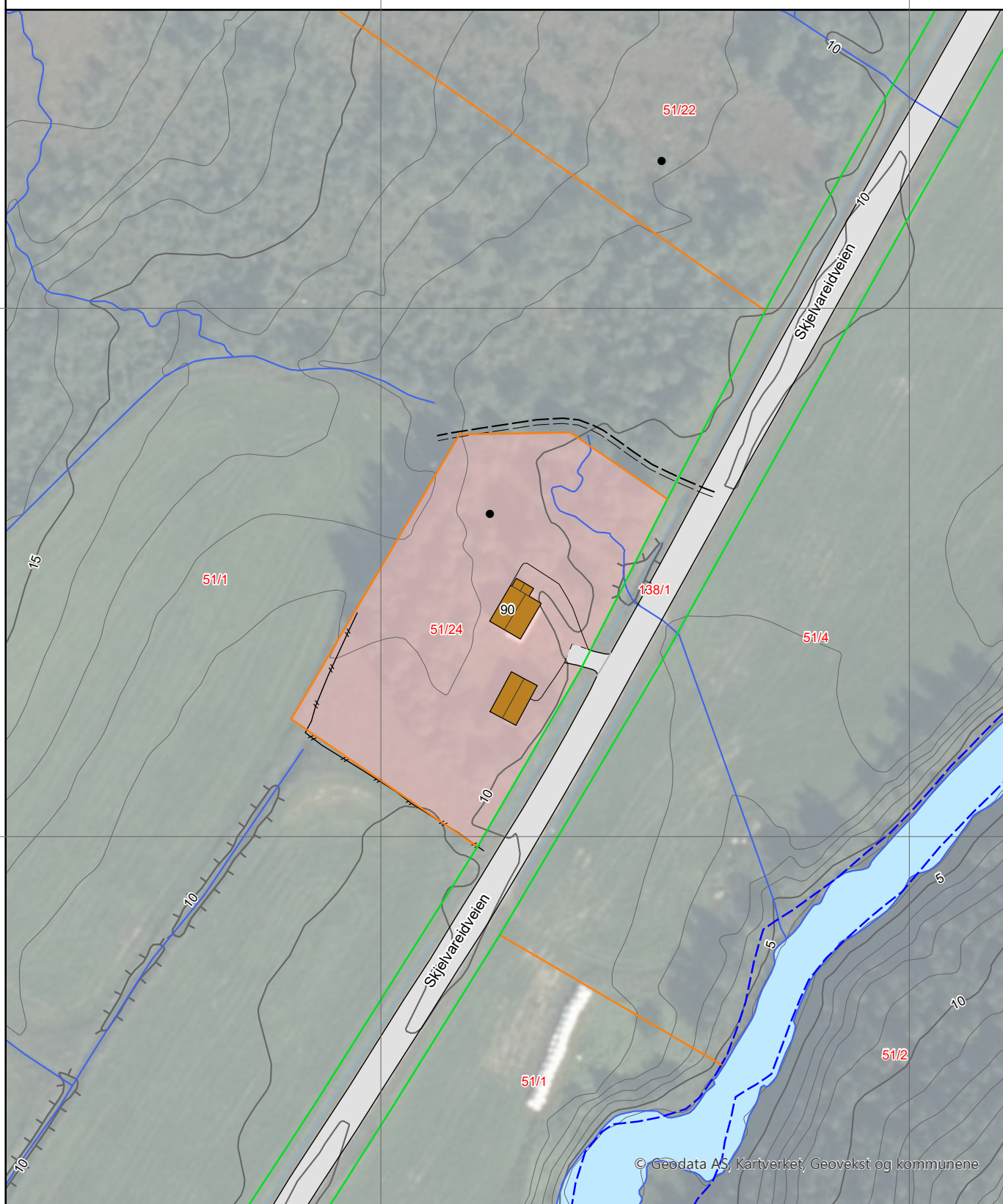
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				36,8	36,8				

**Kulturminner:**

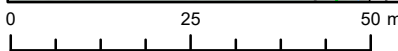
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Eiendomsgrenser











- |   |  |
|---|--|
|  Middels - høy nøyaktighet     |  Vannkant           |
|  Mindre nøyaktig               |  Vegkant            |
|  Lite nøyaktig                 |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje      |
|  Omtvistet grense              |  Punktfeste         |



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

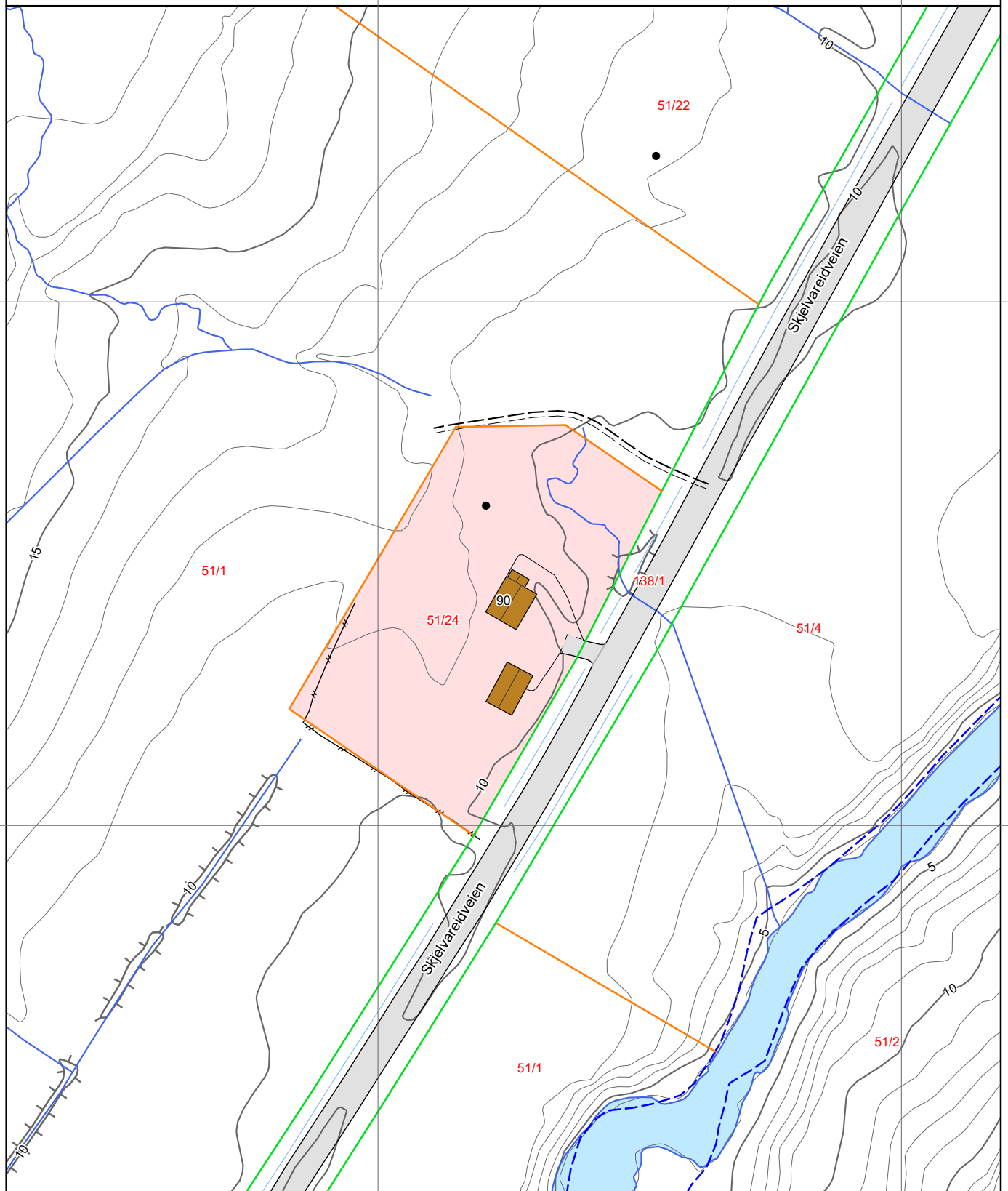


## Eiendomsgrenser

- |   |   |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet     |  Vannkant           |
|  Mindre nøyaktig               |  Vegkant            |
|  Lite nøyaktig                 |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje      |
|  Omtvistet grense              |  Punktfeste         |



Målestokk 1:1000  
Dato: 12.10.2025



0 25 50 m





Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## 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

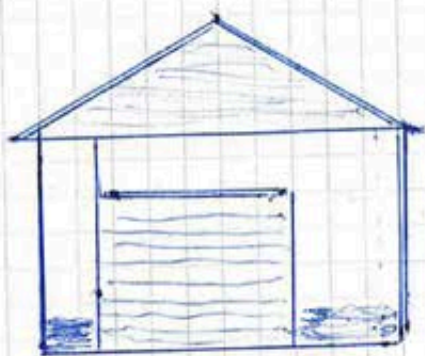
-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

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

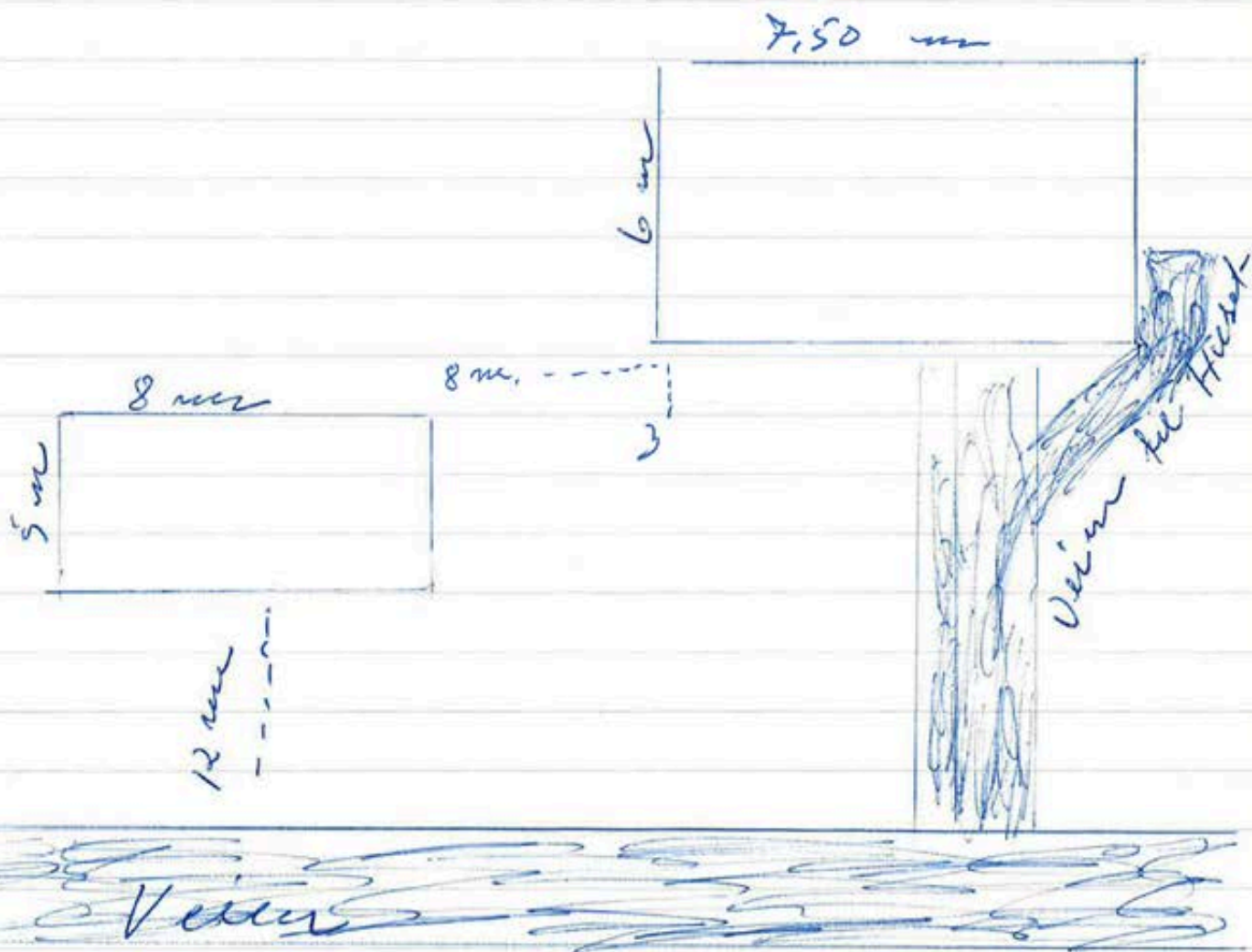
-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

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



5, m

for Byggningsrådet i Strigom  
12/6-87  
O. Nilsson



Sak 87/87

A. JOHANSEN. BYGGETILLATELSE FOR GARASJE.

Ref. :

I henhold til vedtak i bygningsrådet har bygnings sjefen, ved delegasjon, innvilget følgende byggetillatelse:

Byggemelding datert 09.06.87 fra Arthur Johansen, 8080 Bogøy for oppføring av garasje på egen tomt på g.nr. 51 b.nr. 24 på Skjelvareid.

Garasjen skal føres opp 12 meter fra riksvegens midtlinje og vegmyndighetene har gitt tilsagn om dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggelinjen fra offentlig veg. Størrelsen er 40 m<sup>2</sup>, og avstand fra bolighuset er 8 m. Nabovarsel er undertegnet av Agnar Hansen, eier av g.nr. 51 b.nr. 1.

Vedtak:

Byggetillatelse innvilges i samsvar med bygningsloven og byggeforskriftene på følgende vilkår:

Dispensasjon fra veglovens bestemmelser og byggeavstand må være innvilget av vegmyndighetene.

Rett utskrift

Leinesfjord, den 12.06.87

*O. Nilsen*  
O. Nilsen

Utskrift sendt:

Søker

Arkiv ✓



**STATENS VEGVESEN**  
**NORDLAND**  
Vegkontoret

Vår dato  
1987-05-25

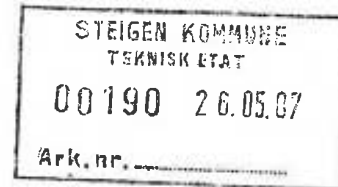
Vår referanse  
87/2770-1  
771-48 RV 81

Vår saksbehandler  
**Avd.ing. A Nilssen**

Deres dato

Deres referanse

Arthur Johansen  
Skjelvareidet  
8080 BOGØY



**DISPENSASJON FRA VEGLOVENS BESTEMMELSER OM BYGGELINJER**

De kan regne med å få dispensasjon fra veglovens § 30, kfr. § 29, slik at De kan oppføre garasje 12,0 meter (målt horisontalt) fra midtlinjen av riksveg 81, mot å undertegne og bekoste tinglysning av vedlagte erklæring.

Eiendommens navn, samt gårds- og bruksnummer bes påført erklæringen. Hvis De ikke selv har grunnbokshjemmel til eiendommen, må vedkommende hjemmelsinnehaver medundertegne erklæringen.

Erklæringen i 3 eksemplar må i utfyllt og undertegnet stand returneres hit. Samtidig må kr.310,- til tinglysningsgebyr innbetales på postgirokonto nr. 50 41 603, Vegkontoret i Nordland, Bodø.

Erklæringene må returneres hit innen 2 måneder. I motsatt fall bortfaller dispensasjonstilsagnet.

Bygget må ikke påbegynnes før De har fått byggetillatelse hos bygningssjefen og mottatt formell underretning om dispensasjon herfra, hvilket først vil kunne skje når erklæringen er tinglyst.

Vedkommende oppsynsmann/vegmeister kan påvise byggelinjen. De bør ta kontakt med ham før byggearbeidet settes i gang.

Deres fødsels-personnummer bes påført erklæringen.

Planavdelingen  
Med hilsen

Asbjørn Nilssen  
avd.ing.

Judith Pettersen

Kopi: Vegmester Hallvard Øgsnes, 8276 Ulvsvåg  
Steigen bygningsråd, 8083 Leinesfjord

# STATENS VEGVESEN

NORDLAND FYLKE

## Erklæring

Undertegnede ..Arthur..Johansen.....

.....Skjølvarøidet.,.8080.BOGØY.....

eier/leier av eiendommen ..... g.nr...51.... b.nr..24.....

i .....Steigen..... herred, som av vegsjefen i Nordland har fått tilsagn om dispensasjon i henhold til veglovens § 30, kfr. § 29, for oppføring av .garasje.....

i avstand .12,0... m (målt horisontalt og vinkelrett på vegen) fra midtlinjen av riks/fylkesveg

nr. .81..... godtar for meg selv og senere eiere av eiendommen følgende generelle og spesielle vilkår:

### Generelle vilkår:

1. Jeg/vi fraskriver meg/oss krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider på vegen eller vegtrafikken, og som er en følge av at bygget ligger innenfor byggegrensene.
2. Området mellom vegens eiendomsområde og bygget skal til enhver tid holdes ryddig slik at oversikten langs vegen ikke hindres, og vil ikke bli brukt til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen skal ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel fra vegen og vann- og kloakk- eller elektriske ledninger gjennom vegen er brakt i orden.
4. Bygningen skal oppføres i samsvar med den fremlagte plan.
5. Bygningen skal ikke tas i bruk til andre formål enn nevnt i dispensasjonen.
6. Jeg/vi vil rette meg/oss etter de påbud vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen når det gjelder området mellom bygningen og vegen.

### Spesielle vilkår:

..... den .....

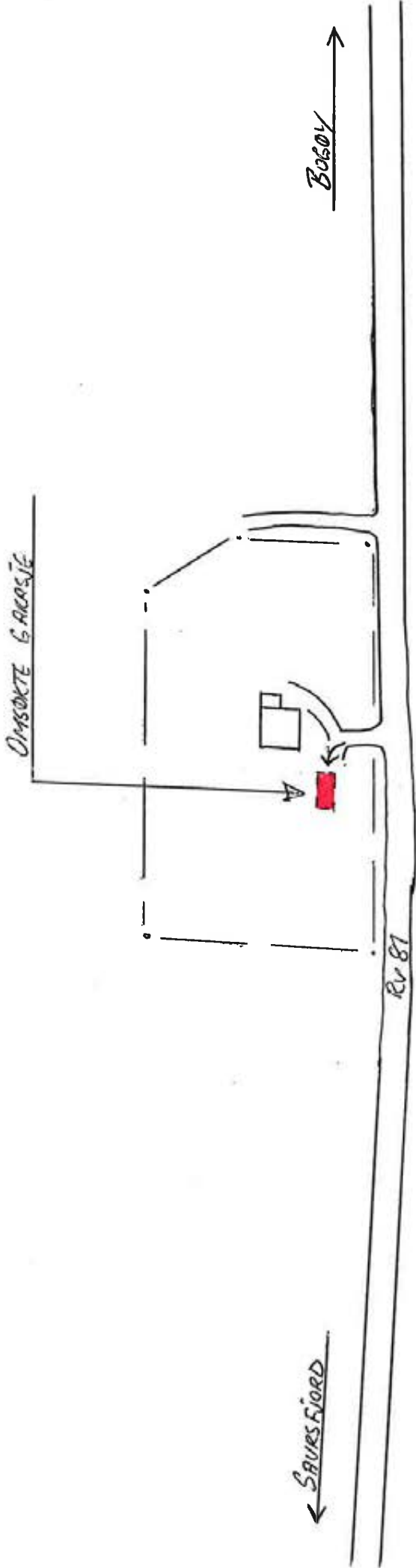
.....  
(søkerens underskrift)

Undertegnede hjemmelsinnehavere til ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.

Til vitterlighet:

..... den .....

VEGSJEFEN I NORDLAND  
002770-1 18.MAI87  
ARK. NR. 771-48 Rv 81



M = 1:1000

DISP. SØKN. ARTHUR JOHANSEN  
SKJELVAREID  
8080 BOSØY



**STATENS VEGVESEN  
NORDLAND**  
Vegkontoret

Vår dato  
1987-09-02

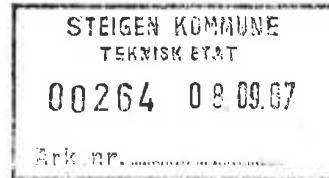
Vår referanse  
87/2770-1  
771-48 Rv 81

Vår saksbehandler  
Avd.ing. Asbjørn Nilssen

Deres dato

Deres referanse

Arthur Johansen  
Skjelvareidet  
8080 BOGØY



**DISPENSASJON FRA VEGLOVENS BESTEMMELSER OM BYGGELINJER**

I henhold til veglovens § 30, jfr. § 29, gir vi hermed tillatelse til oppføring av garasje i avstand 12,0 meter fra midtlinjen av riksveg 81 på eiendommen gnr. 51, bnr. 24 i Steigen kommune.

Tillatelsen gis på de betingelser som er vedtatt av Dem den 27-05-1987. Tinglyst som hefte på nevnte eiendom den 12-06-1987 og mottatt fra sorenskriveren den 31-08-1987.

Planavdelingen  
Med hilsen

Asbjørn Nilssen  
avd.ing.

Judith Pettersen

Vedlegg.

Kopi: Vegmester Hallvard Øgsnes, 8276 Ulvsvåg  
Steigen bygningsråd, 8083 Leinesfjord



# STEIGEN KOMMUNE

UTBYGGINGS-AVDELINGEN

## REGISTRERING AV PRIVATE AVLØPSANLEGG

EIER:	<u>Arthur Johansen</u>		
ADRESSE:	<u>8080 Boygøy</u>		
TLF.NR:	<u>081-77117</u>	G.NR. <u>51</u>	B.NR. <u>24</u>

1. Når ble anlegget bygd	år:	<u>1956</u>		
2. Er utslippstillatelse gitt?	Ja	<input type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>

TILKNYTTET ANLEGGET (SETT KRYSS)			
1. Boliger	<input checked="" type="checkbox"/>	Antall:	<u>1</u>
2. Fritidsboliger	<input type="checkbox"/>	Antall:	_____
3. Driftsbygninger	<input type="checkbox"/>	Antall:	_____
Ca. antall personer tilknyttet anlegget		Antall:	<u>2</u>

ANLEGGETS ART (SETT KRYSS)			
1. Tett tank	<input type="checkbox"/>	m3:	_____
2. Slamavskiller	<input checked="" type="checkbox"/>	m3:	<u>15</u>
3. Direkte utslipp	<input type="checkbox"/>	Beskriv:	_____
4. Annet utslipp	<input type="checkbox"/>		_____

UTSLIPP FRA AVLØPSANLEGG (SETT KRYSS)			
1. Infiltrasjon i grunnen	<input type="checkbox"/>	Beskriv:	_____
2. Til bekk/vassdrag e.l.	<input checked="" type="checkbox"/>		_____
3. Annet	<input type="checkbox"/>		_____

ADKOMST TIL ANLEGGET	
Hvor nært kum e.l. kan man komme med tømmebil:	ca. _____ m <u>l. m.</u>

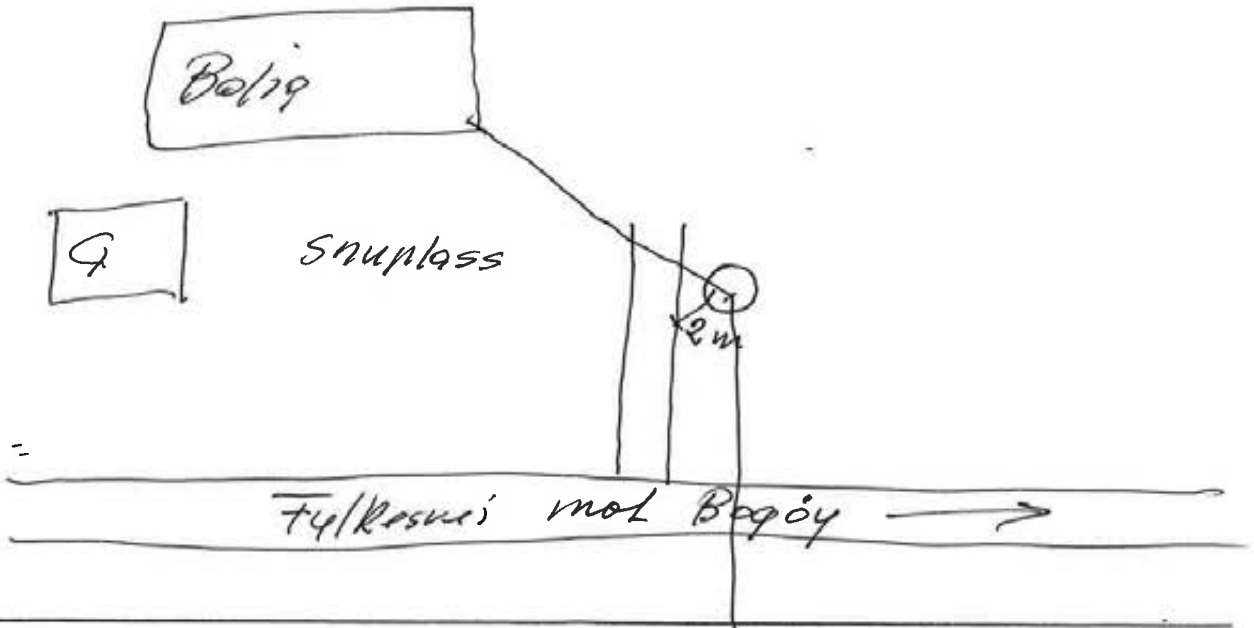
Trenger du hjelp til utfyllingen av skjemaene kan du ringe teknisk kontor, tlf 081 78200.  
Svarfrist 20.mars 1993



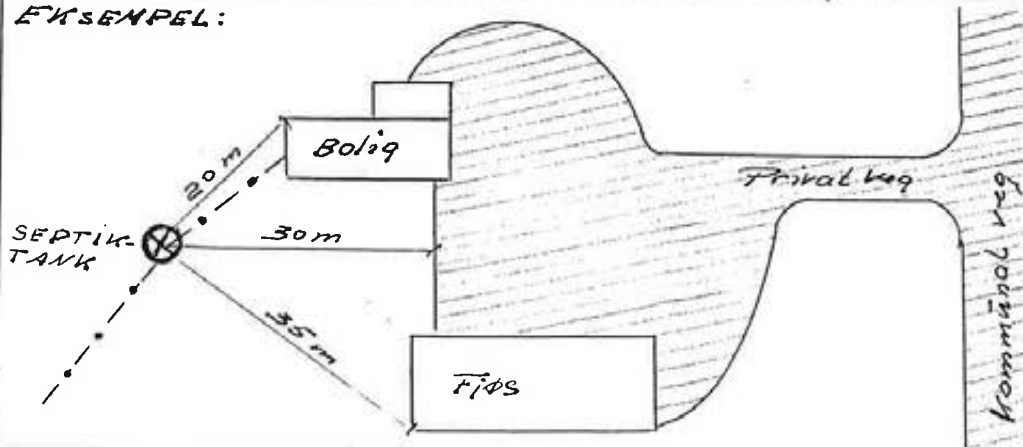
**REGISTRERING AV PRIVATE AVLØPSANLEGG**

Det bes om at plassering av avløpsanlegg tegnes inn så nøyaktig som mulig i forhold til bygninger og adkomstveg, at avstander påsettes tegning så langt dette er mulig.

Situasjonsplan:



EKSEMPEL:



Dato: 5-3-93

Underskrift:

*Arthur Johannsen*

STATENS VEGVESEN  
 NORDLAND FYLKE

DAGBOKFØRT  
 12.06.87 03649  
 SORENSKRIVEREN I  
 SALTEN

# Erklæring

Undertegnede Arthur Johansen fødsels-perenr 070618- [redacted]  
 Skjelvareidet, 8080 BOGØY

eier/leier av eiendommen Arthur Johansen g.nr. 51 b.nr. 24

i Steigen hefred, som av vegsjefen i Nordland har fått tilsagn om  
 dispensasjon i henhold til veglovens § 30, kfr. § 29, for oppføring av garasje

i avstand 2,0 m (målt horisontalt og vinkelrett på vegen) fra midtlinjen av riks/fylkesveg  
 nr. 81 godtar for meg selv og senere eiere av eiendommen  
 følgende generelle og spesielle vilkår:

**Generelle vilkår:**

1. Jeg/vi fraskriver meg/oss krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider på vegen eller vegtrafikken, og som er en følge av at bygget ligger innenfor byggegrensene.
2. Området mellom vegens eiendomsområde og bygget skal til enhver tid holdes ryddig slik at oversikten langs vegen ikke hindres, og vil ikke bli brukt til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen skal ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel fra vegen og vann- og kloakk- eller elektriske ledninger gjennom vegen er brakt i orden.
4. Bygningen skal oppføres i samsvar med den fremlagte plan.
5. Bygningen skal ikke tas i bruk til andre formål enn nevnt i dispensasjonen.
6. Jeg/vi vil rette meg/oss etter de påbud vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen når det gjelder området mellom bygningen og vegen.

**Spesielle vilkår:**

Bogøy den 27-5-87  
Arthur Johansen  
 (søkerens underskrift)

Undertegnede hjemmelsinnehavere til ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.

Til vittherlighet: Bogøy den 27-5-87  
Merete Fjoringen  
Fanny Fjoringen

## Gjeldende planstatus med bestemmelser

Gjeldende plan for området er KPA (kommuneplanens arealdel) nasjonal arealplanid: 1848\_2012004.

Eiendommen ligger innenfor arealformålet LSBN4\_1

LNFR-areal for spredt bolig-, næring o



Bestemmelsene i KPA samt plankart ligger med som vedlegg.

19

For disse området gjelder blant annet følgende bestemmelser.

### Fellesbestemmelser

- Tomta skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal være oppfylt.
- Avkjørselstillatelse til offentlig vei skal være gitt av tilhørende myndighet. Holdningsklasser i rammeplan for avkjørsler skal legges til grunn. Se retningslinjer pkt. 2.
- Behovet for flytebrygger må forsøkes løst i samarbeid for flere eiendommer. Enkeltvis permanente flytebrygger tillates ikke.
- Flytebrygger og båtplasser må tilpasses terreng- og landskapsformer og må ikke være i konflikt med nærings-, natur- eller friluftsinnteresser, herunder badeplasser. Atkomst til strandsonen skal ivaretas. Det tillates flytebrygger med lengde på inntil 10,0 m. Landgang kommer i tillegg avhengig av stedlige forhold og topografi. Samlet lengde må ikke overstige 50 m.

### 3 Bestemmelser til arealformål § 11-9 og 11-10

*Bestemmelsene gjelder for tiltak iht. pbl § 20-1 med hjemmel direkte i kommuneplanens arealdel (KP) jfr. bestemmelser kap. 1, dvs byggeområder uten reguleringsplikt.. Tiltakets art må vurderes i forhold til plankrav, jfr. plan- og bygningslovens § 12-1 tredje ledd «store bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn». Bestemmelsene i Kap 3.2 er retningsgivende også for reguleringsplaner fritidsbebyggelse.*

### 3.1 Område avsatt til Byggeområde – Boligbebyggelse

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.

*Henvisning pbl § 11-11, pkt 2.*

## 4 Bestemmelser til arealformål § 11-11

### 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/konkurranse med andre markerte landskapstrekk. Byggelsens 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.
- h) For fritidsbebyggelse gjelder bestemmelsene i § 3 og 3.2 foran.
- i) For næringsbygg gjelder bestemmelsene i § 3 og 3.3 foran.
- j) For naust gjelder bestemmelsene i § 3.5 foran. Naust tillates bygd i gruppe ved eksisterende naust.
- k) Behovet for flytebrygger må forsøkes løst i samarbeid for flere eiendommer. Enkeltvise permanente flytebrygger tillates ikke. Se også pkt 1.5.
- l) Flytebrygger og båt plasser må tilpasses terreng- og landskapsformer og må ikke være i konflikt med nærings-, natur- eller friluftinteresser, herunder badeplasser. Atkomst til strandsonen skal ivaretas. Det tillates flytebrygger med lengde på inntil 10,0 m. Landgang kommer i tillegg avhengig av stedlige forhold og topografi. Samlet lengde må ikke overstige 50 m.

Eiendom:51/24

Kom.avg.:

Avgiftstype	Vare	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Årsbeløp (u/mva)	Årsbeløp (m/mva)
Løpende	400	Feie/Tils.Avgift		1 Pipe	350	350
Løpende	901	Eiendomsskatt bo- lig	305200	prom	1 220,00	1 220,00
						<b>1570</b>



Iris Kundesenter

Dato: 14.10.2025

Telefon: 75507550

E-post: [kundesenter@iris-salten.no](mailto:kundesenter@iris-salten.no)

## **RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM**

**Gårds-/Bruksnr:** 1848.51.24.0.0

**Adresse:** Skjelvareidveien 90, 8288 BOGØY

**Eierkontakt:** Johansen, Thomas

**Eiendommen er ikke registrert bebodd, Ingen renovasjon og ingen restanser**

Minsteprisen for årlig renovasjon er for **kr 3 841,56 \***, for hus som er bebodd 90 dager i året

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.



Skatteetaten

Dato  
11.11.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS  
Hoffsveien 4  
0275 OSLO

*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*

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 1848 STEIGEN**

Gnr 51          Bnr 24          Fnr 0          Snr 0

### Eiendommens adresse:

Skjelvareidveien 90, 8288 BOGØY

### Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:    kr 227 820    Som sekundærbolig:    kr 911 281  
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1848-51/24, Skjelvareidveien 90, 8288 BOGØY



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	29.09.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	29.09.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	29.09.2025	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.04 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.33 km
Forurenset grunn	29.09.2025	Ikke funnet	4.1 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	29.09.2025	Ikke funnet	2.2 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.09.2025	Ikke funnet	0.65 km
Skredfaresoner	29.09.2025	Ikke funnet	49.6 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	0.06 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	20.5 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.

## Flomfaresoner

Sist sjekket:	29.09.2025			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



### Tegnforklaring

 Vann / elv	 Flom - gjentakintervall 10-20 år	 Flom - gjentakintervall 50-200 år	 Flom - gjentakintervall 500-1000 år
 Aktsomhetsområde for flom			

### Beskrivelse

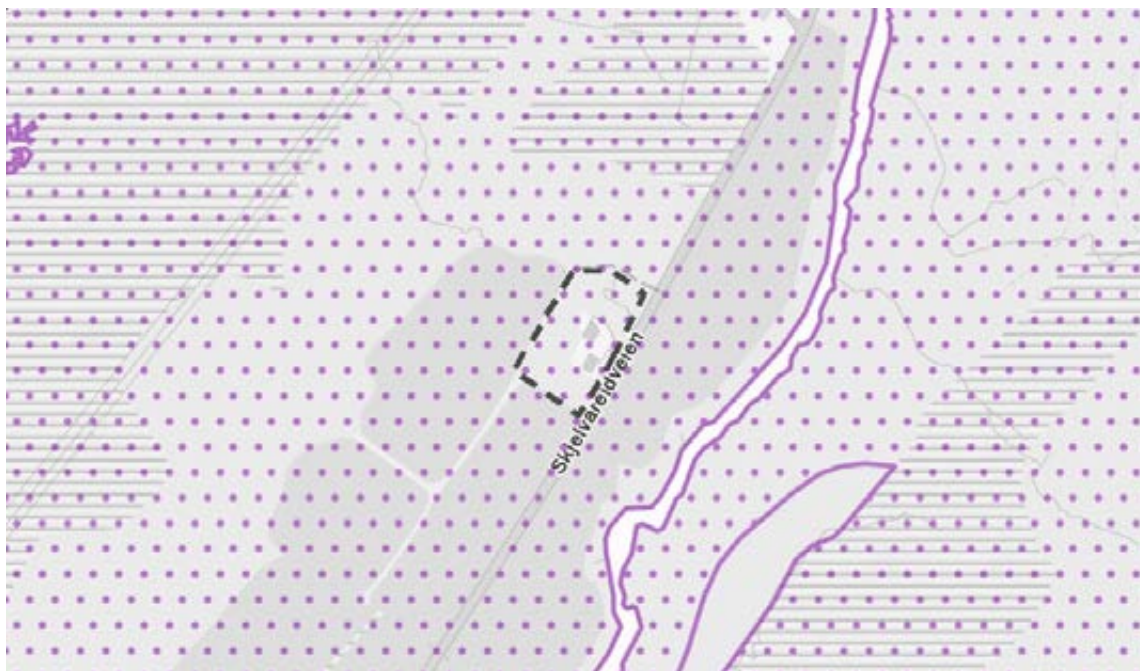
Flomsone viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsone for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Kvikkleire

Sist sjekket:	29.09.2025			
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.

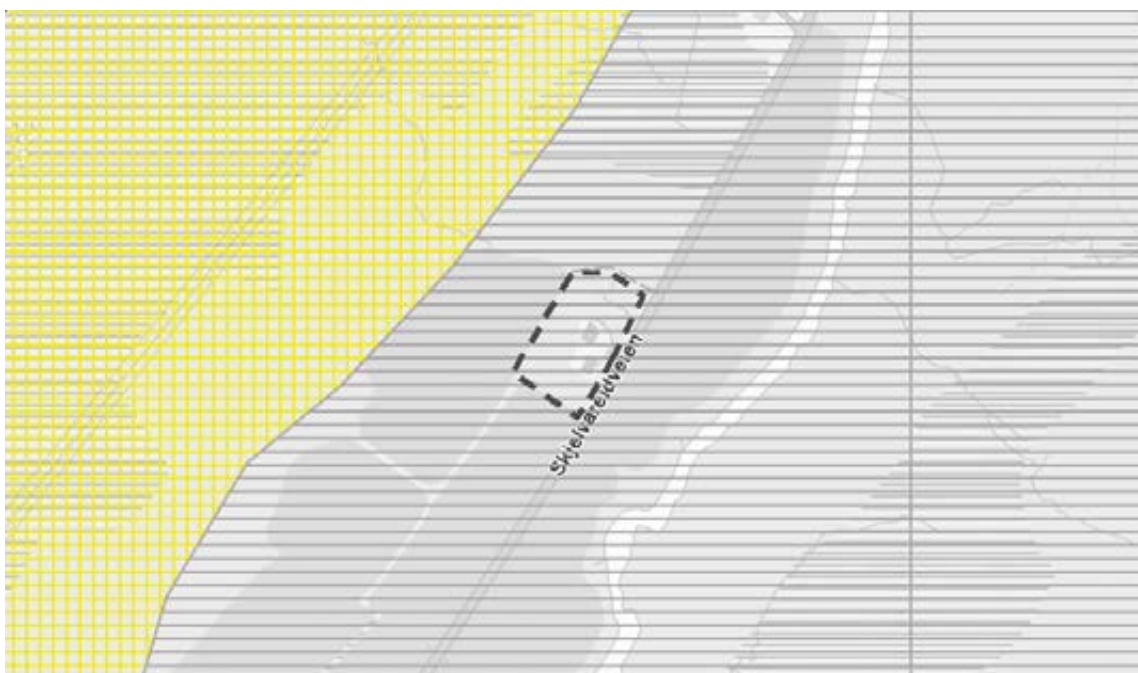
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





## Radonutsatt område

Sist sjekket: 29.09.2025

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
---	---	---	--

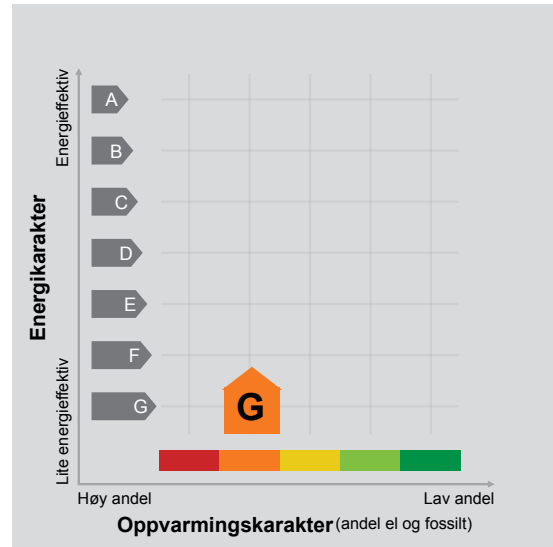
### Beskrivelse

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)

# ENERGIATTEST

Adresse	Skjelveidveien 90
Postnummer	8288
Sted	BOGØY
Kommunenavn	Steigen
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	189104537
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-191841
Dato	20.11.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.


Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt Følg med på energibruken i boligen**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Termografering og tetthetsprøving**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1957
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	150
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


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/om-energimerkeordningen>) **Piktogrammer** Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 1: 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 / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 5: 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.

### Brukertilta

#### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### **Tiltak 14: Reduser innetemperaturen**

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

### **Tiltak 15: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

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

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

## **Tiltak på sanitæranlegg**

### **Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 22: 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.



Utskriftsdato: 12.10.2025

# 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.	51	Bruksnr.	24	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetid	142268158	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	189104537	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Skjelvareidveien 90, 8288 BOGØY

### Situasjon

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

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1. etg	Lukket ildsted	Jøtul AS	Jøtul Kamin
Kjøkken 1. etg	Kjøkkenkomfyr	Antikkovner	Antikkovn

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
02.06.2025	Tilsyn	02.06.2025	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Innvendig. Type: Tegl 1/2. Produsent: Teglskorstein. Modell: 1/2-Stein Tegl
Beskrivelse	Teglskorstein innkledd en side stue med panel.

<b>BruksenhetId</b>	142250172	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	11238777	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 142250172.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:**

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.

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings sakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygnings sakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

*NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.*

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

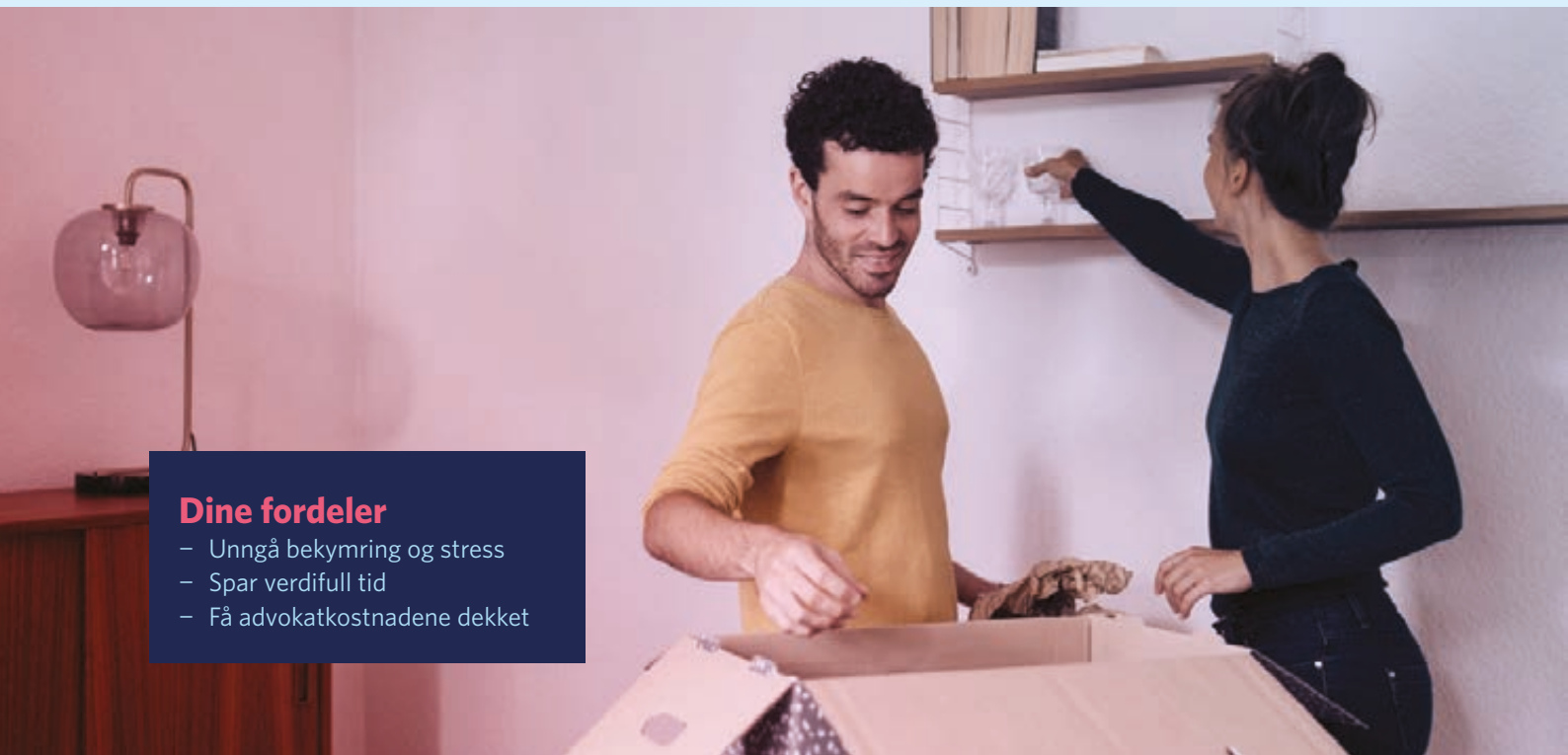
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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.

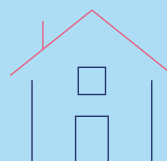
## Hva koster forsikringen?

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: 7-0066/25  
Adresse: Skjelvareidveien 90, 8288 BOGØY, gnr. 51, bnr. 24  
i Steigen kommune.

Kontaktperson: Asbjørn Ingebrigtsen  
Tlf: 96204500  
Epost: aei@notar.no

Salgsoppgavedato: 12.03.2026

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)

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_ Kontaktperson: \_\_\_\_\_  
Bank: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_  
Egenkapital kr: \_\_\_\_\_ Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

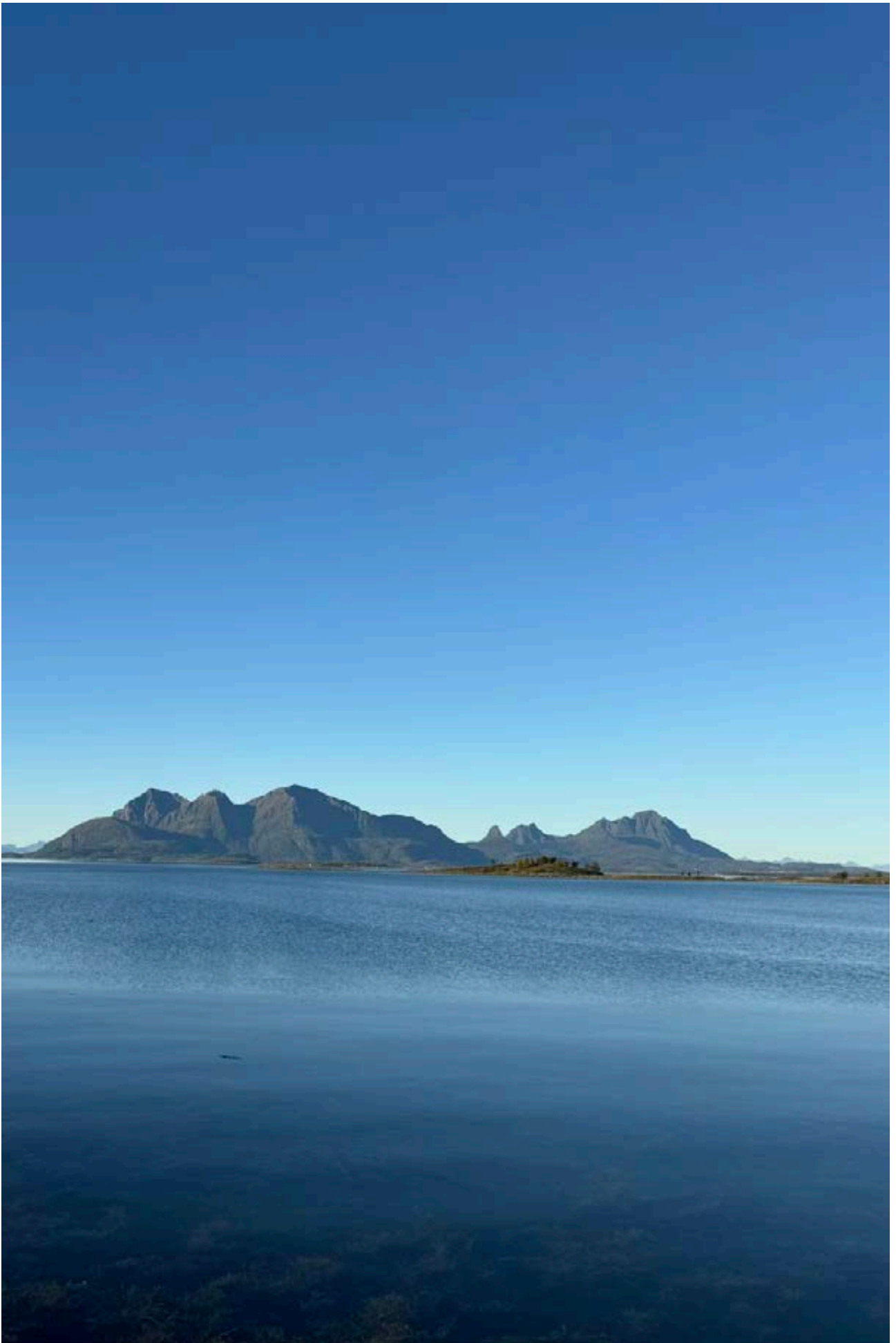
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring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