

Velkommen til

Rådhusvegen 7, 8410 Lødingen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rådhusvegen 7
8410 Lødingen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	500 000,-
Omkostninger	kr	15 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	515 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1915
Etasjer	3
BRA/BRA-i	272 / 204 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

+47 400 42 402
hans.petter.sovik@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Rådhusvegen 7, 8410 Lødingen

Registerbetegnelse
Gnr. 28, Bnr. 23, Fnr. 18, Lødingen kommune.

Pris

Prisantydning	kr	500 000,-
Omkostninger	kr	15 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	515 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	529 490,-

Omkostninger
Adm.gebyr overføring feste kr 1 500,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 12 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 15 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 19 478,- pr. år 2026
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 5 240,- pr. 2025
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 190 liters beholder.

Festeavgift per år kr 3 029,-

Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 204 m²
BRA - e: 68 m²
BRA totalt: 272 m²
TBA: 18 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass, og eldre garasje som del av uthus.

Tomt
Tomtestørrelse er 927 m² på festet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Ifølge vedlagt målebrev er arealet beregnet til 928,66 m². Arealet kan være unøyaktig. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Det gjøres oppmerksom på at uthus/garasje på naboeiendommen gnr. 28 bnr. 23 fnr. 19 (Rådhusvegen 5) ligger delvis over tomtegrensen til gjeldende eiendom ifølge vedlagt grunnkart. Det foreligger ingen tinglyst erklæring eller avtale for forholdet. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Byggegrunn ukjent. Ingen registreringer i forhold til utførelse av drenering. Grunnmur av gråsteinsmur med tykkelse tilnærmet en meter. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra ukjent årstall. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra ca. 2020. Tomteforhold er ikke ytterligere beskrevet da tomten var snødekt ved befaring.

Grunneier/Bortfester: Bjarte Juliussen
Kontraktsdato: 01.10.1992
Gjelder til: 01.10.2072
Sist regulert: 2024
Neste regulering: 2034
Festeavgift kr 3029, ikke inkludert i de kommunale avgiftene.

Festeavgiften kan ifølge festekontrakten reguleres hvert 10. år. Neste regulering er i 2034. Festeavgiften reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen. Ifølge bortfester ble det foretatt engangsløft i 2013.

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil den blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. Grunneier er gitt rett til å foreta et "engangsløft" av festeavgiften i forbindelse med forlengelsen, med inntil 2 % av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Festeavgiften er likevel begrenset til kr 9.000 per dekar tomt, med tillegg for økning i pengeverdien fra 01.01.2002 (i dag ca. kr 14 000). Krav om regulering som nevnt må fremmes innen tre år etter at festetiden var ute. Eventuelle reguleringer deretter skal foretas i henhold til endringer i konsumprisindeksen (KPI).

Det følger av festekontrakten at bortfester skal samtykke til overdragelse av festeretten, og at bortfester har forkjøpsrett. Bortfester opplyser til megler at det gis forhånds-samtykke og forkjøpsrett allikevel ikke er aktuelt i dette tilfellet.

Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.

Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6. Bortfester opplyser til megler at innløsning av festetomten er aktuelt. For mer informasjon om vilkår og pris, ta kontakt med megler.

Grunneier
Bjarte Juliussen

Byggeår
Boligen er oppført rundt 1915 ifølge selger, påbygget i 1961 ifølge selger og kommunen. Uthus med garasje har ukjent byggeår.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

2. etasje/Loft
BRA-i 48 m²: Bad, tre soverom, to kott og gang m/trapp.

1. etasje
BRA-i 72 m² (boligdel): Stue, kjøkken, hall m/trapp (2. etasje), gang m/trapp (kjeller) og gang/vask.

Tilbygg (tidligere tannlegekontor)
BRA-i 50 m²: Fire boder, bod/tidligere toalettrom og kott.

U. etasje/Kjeller
BRA-i 34 m²: Gang, gang m/trapp, trapperom, tre boder og bod/tidligere vaskekjeller.

I tillegg er det et uthus med garasjedel med totalt BRA-e på 68 m², som inneholder følgende:
BRA-e 22 m² (loftplan): Loftsrom.
BRA-e 33 m² (hovedplan uthusdel): Tre boder.
BRA-e 13 m² (hovedplan garasjedel): Garasjerom.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Bygningssakkyndig kommenterer følgende når det gjelder areal:
- Arealer er beregnet ut fra mål tatt på stedet.
- Areal for trapper er medtatt på alle aktuelle plan.
- Himlingshøyder på kjellerplan i intervallet 1,90 - 1,94 meter.
- Areal for gang med trapp i kjeller er ikke inkludert på grunn av lav himlingshøyde (1,83 meter).
- Mindre arealavvik kan forekomme.
- Åpent areal (TBA) er følgende: Loftplan: takterrasse med utgang fra gang. Hovedplan: terrasse med utgang fra hall.
- Rom i kontordel (tidligere tannlegekontor) er benevnt som boder.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger for tilbygget del. Boligen ble tilbygget med tannlegekontor i 1961, og det foreligger godkjente bygningstegninger for dette. Rominndeling stemmer, men dagens bruk avviker fra tegningene. Dette gjelder at venterom, to kontor og laboratorium i dag benyttes som boder/disponible rom og inngår i boligen. Det er inngang til kontordelen fra utsiden eller internt fra boligen, og denne delen anses som tilnærmet rivningsklar. Det gjøres likevel oppmerksom på at dersom arealet til kontordelen skal gjenoppbygges, må det søkes bruksendring fra næring til bolig. Bruksendring fra næringslokale til boligformål er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Ifølge kommunen mangler godkjente plantegninger for den opprinnelige hoveddelen av boligen, samt uthus med garasjedel i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen og uthuset er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Andre lovlighetsmangler påpekt av bygningssakkyndig:
- Nyere håndverkstjenester: Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeid utført på det elektriske anlegget. Fornying av elektrofordeler og opprydding i elektroinstallasjoner ble utført i 2023 av Lødingen Elektro AS ifølge opplysninger gitt i egenerklæring. Kjøper overtar ansvar og risiko for manglende samsvarserklæring.

Standard
Eldre, sjarmerende bolig med sjel, historie og mye potensiale. Boligen er gammel og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger, med gjennomgående lav standard. Boligen fremstår som et renoveringsobjekt, og det kan påregnes omfattende vedlikehold og oppgraderinger. Tilbygget "kontordel" som tidligere var tannlegekontor, fremstår generelt som riviningsklart.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fordelt på tre deler. To deler er plassbygget og en del er eldre prefabrikkert utførelse. Heldekkende kumbeslag med utslag, oppvask og avlastingsflate. Ingen avtrekk.

Bad:
Himling har malte plater. Veggflater er våtromstapet. Gulvflate er linoleumsfliser med hulkil. Varmekilde er varmtvannstank og en panelovn. Fallforhold etc.: minimalt med fall tilnærmet 5 mm fall fra yttervegg til dør - lengde 4,4 meter. Ingen sluk i rommet - fastbygget front rundt badekar med utførelse i treverk. Lekkasje i himling i underliggende rom i følge eier - ingen fukt registrert ved befaring ved måling med protimeter. Sanitærutstyr består av gulvmontert klosett, servant og badekar. Ventilasjon er kun luftevindu. Hulltaking er utført i vegg ved badekar - fra soverom.

Innvendige overflater:
Gulvflater: parkett, bordgulv, stragula, linoleumsfliser og betong.
Veggflater: tapeter, malt panel, malte plater, våtromstapet, gråsteinsmur og ubehandlet puss.
Himlinger: malte plater, malt panel, ubehandlede plater (kott) og underside av gulvkonstruksjon (kjellerplan).

Innvendige trapper:
Trapp mellom hovedplan og loftplan er en tretrapp med stusstrinn, rekkverkshøyde 75 cm, ingen håndløper på vegg og større avstand mellom balustre. Trapp mellom kjellerplan og loftplan er en tretrapp med stusstrinn. Trapp i kjeller har utførelse av gråstein, og det er ingen rekkverk/håndløpere.

Innvendige dører:
Innvendige tredører i malte utførelser på hovedplan og loftplan.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Betongplate på grunnen (kjellerplan). Trebjelkelag med uisolerte utførelser. Kontroll av planhet viser OK for loftplan samt stue og kjøkken, mens hall har avvik på 40 mm på hele rommet.

Rom under terreng:
Vegger er gråsteinsmur. Krypkjeller under "kontordel". Krypkjeller er ikke befart grunnet risiko vurdert mot HMS-messige forhold relatert til gulvkonstruksjon med sammenbrudd.

Pipe og ildsted:
Pipe har ukjent utførelse - trolig teglstein. Kamin for fast brensel i stue.

Vannledninger:
Vannledninger med utførelser av kobber og plastbelagte kobberledninger (Cutelex e.l.) - eldre installasjon. Stengeventil i kjeller.

Avløpsrør:
Avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon:
Kun enkelte ventiler i yttervegger og luftevinduer. Ingen ventiler i kjellervegger.

Varmtvannstank:
Veggmontert varmtvannstank på baderom. Fabrikat: Thermia-verket AB. Volum: tilnærmet 110 liter. Produksjonsår ukjent - alder vurdert til over 20 år.

Elektrisk anlegg:
Normal installasjon med automatsikringer. Kurser jfr. kursfortegnelse.
- en kurs à 25A.
- tre kurser à 16A
- en kurs à 13A.
- fem kurser à 10A.

Branntekniske forhold:
Ingen røykvarslere. Håndslukker ved ytterdør.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Aldersmessig vurdering på renner/nedløp/beslag. Eksponerte nedløp var avsluttet over grunnen uten uten utkastere.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Sotluke ikke mulig å åpne - lås på sotluke er defekt. Sprekker i puss på pipe i kjeller.
- Rom under terreng: Fuktinntrenging ved ovegang gulv/vegg i perioder i følge eier. Forhøyede fuktverdier på gulv og vegger. Registrert forhøyede fuktverdier i dekkekonstruksjon mot hovedplan - registrert fuktverdier på 38 % ved bruk av protimeter. Ingen ventilering av kjellerplan.
- Trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet (trapp i kjeller). Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper, det mangler håndløper på vegg i trappeløpet og rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper (trapp mellom hovedplan og loftplan).
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Varmtvannstank: Aldersmessig vurdering. El-tilkobling varmtvannstank med stikk.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke eltilsynsrapport de siste 5 år, og det mangler samsvarserklæringer for nyere arbeid utført.

TG3 - Utvendig:
- Veggkonstruksjon: Eternitkledning med en del skader. Ingen kledning på "kontordel". Generelt er tilstand på "kontordel" slik at det må påregnes riving av aktuelle del.
- Vinduer: Generelt er vinduer i dårlig stand.
- Fuktsikring og drenering: Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

TG3 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Generelt er tilstand på "kontordel" slik at det må påregnes riving av aktuelle del.
- Trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet og det mangler rekkverk ved dekkekant på hovedplan (trapp mellom kjellerplan og loftplan).
- Dører: Dører i kjeller med råteskadde dørstokker grunnet fuktinntrenging.
- Utstyr for varsling og slukking av brann: Ingen røykvarslere.
- Bad loftplan: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Kjøkken hovedplan boligdel: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

TG IU - Ikke undersøkt:
- Utvendig: Taktekking, takkonstruksjon/loft, dører, balkonger/terrasser og trapper.
- Innvendig: Krypkjeller.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 4: Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende.
Ja. Det drypper litt vann inn i yttergangen ved mye regnfall. Dette kommer fra verandaen i andre etasje som er bygget over hovedinngangen.

Pkt. 6: Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning. Eller er noen av vinduene i boligen punktert.
Ja. Vinduene er svært gamle og bærer preg av dette. Spesielt vinduene i yttergangene og soverommene i andre etasje.

Pkt. 9: Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen.
Ja. Vann trenger inn i kjelleren.

Pkt. 10: Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller.
Ja. Vann trenger inn i kjelleren.

Pkt. 12: Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget.
Ja. Det er råteskader i tillbygget.

Pkt. 15: Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere.
Ja. Faglært byttet vannledning/hovedinntak i 2023.

Pkt. 23: Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere.
Ja. Faglært byttet sikringsskap og gamle ledninger i 2023.

Pkt. 26: Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere.
Ja. Tilbygg brukt som tannlegekontor.

Pkt. 37: Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger.
Ja.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Tekkinger var snødekt ved befaring. Utførelser er i følge eier metallplater av aluminium. Papptekking på del med takterrasse. Det er fuktinntrenging i tilbygg (kontordel) og tak med takterrasse ifølge registreringer og orientering gitt av eier. Takrenner og nedløp med utførelser av plast og metall. Det ble registrert snøfangere under snøen på tekkingen ved fasade mot nord ved inngang. Taket har sperrekonstruksjoner. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Veggkonstruksjon:
Kjellervegger er gråsteinsmur med tykkelse på ca. 1,0 meter. Øvrige vegger har trekonstruksjoner av ukjent utførelse - mulig plank på opprinnelig del og reisverk/bindingsverk på tilbygg fra 1961. Fasadekledning er eternit (asbestbestandige plater). Kledning på tilbygg er fjernet.

Vinduer:
Eldre trevinduer med enkle og doble glass.

Dører:
Inngangsdør med utførelse i tre. Dører i hall med utførelser i tre. Dører til takterrasse med eldre utførelser i tre. Dør i "kontordel" med utførelse i tre. Det var på bygningssakkyndiges befaring ikke mulig å funksjonsteste enkelte dører, samt begrenset besiktigelse utvendig side grunnet snø.

Balkonger/terrasser og trapper:
Terrasse med utførelser i tre, hvor areal er tilnærmet 13 kvadratmeter, rekkverkshøyde er tilnærmet 90 cm og det er adkomst til terreng via trapp. Takterrasse ved fasade mot vest har utgang fra gang på loftplan, areal er meget tilnærmet fem kvadratmeter. Trapp fra terrasse til terreng ved fasade mot sør med utførelser i tre. Trapp ved inngang med utførelse i betong og rekkverk av stål. Balkonger/terrasse og trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Uthus med garasjedel:
Eldre uthus med ukjent byggeår. Bygningen har enkle utførelser i tre, og fremstår med større etterslep på vedlikeholdet. Ingen tilkomst under bygning ved befaring grunnet snø og kull lagret under del av bygning. Bygningen beskrives ikke nærmere. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

For ytterligere informasjon, se vedlagt tilstandsrapport.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for opprinnelig bolig eller tilbygg i Lødingen kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1915 og tilbygget i 1961, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår av opprinnelig bolig i kommunens arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Det foreligger kun tegninger for tilbygg oppført i 1961. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygget del av boligen er tidligere tannlegekontor, som i dag benyttes som del av boligen. Næringslokale er ikke omsøkt bruksendret til boligformål. Tidligere tannlegekontor er omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. Disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Det foreligger ingen dokumentasjon for uthus med garasjedel. Bygningen er oppført i ukjent byggeår. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til manglende dokumentasjon.

Oppvarming
Vedfyring og elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Internett- og tv-leverandør
Fiber fra Telenor.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til offentlig parkeringsplass ifølge reguleringsplan for del av Lødingen sentrum med plan-ID 1988002, datert 22.06.1988. Ifølge kommuneplanens arealdel skal reguleringsplanen fortsatt gjelde, detaljeringssone H910.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er beskrevet som følgende "forhold som skal avklares og belyses" #1. Kommuneplanens arealdel 2021-2031 har plan-ID 2021002, og er datert 16.12.2021.

Reguleringsplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 395 438,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 581 752,-.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7-25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Matz Ditlefsen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 7312
Dato: 02.11.1992
Registrering av grunn

Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 8657
Dato: 17.12.1992
Standardklausul vedtatt for panthavere (herunder Husbanken)
Forbud mot å drive handel uten bortfesters tillatelse
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 500,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 15-01-2026 av Per Roger Arentsen i Ingeniør Per Roger Arentsen.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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 kjøper 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.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir 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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 15.01.2026
Selgers egenerklæring, datert 17.12.2025
Energiattest, datert 23.12.2025
Bygningstegninger tidligere tannlegekontor, datert 09.08.1961
Matrikkelrapport, datert 08.12.2025
Målebrev, datert 02.11.1992
Festekontrakt, datert 17.12.1992
Grunnkart skjermutklipp, tatt 21.01.2026
Reguleringsplankart, datert 22.06.1988
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler
Telefon: 400 42 402
Epost: hans.petter.sovik@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Vesterålen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 16, 8405 Sortland
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø


7



























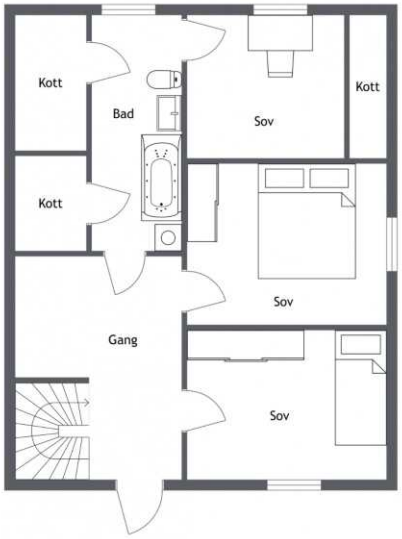


1. etasje



Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke nøyaktig, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

2. etasje



Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke nøyaktig, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Enebolig
Rådhusvegen 7 , 8410 LØDINGEN
LØDINGEN kommune
gnr. 28, bnr. 23, fnr. 18

Markedsverdi

500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 05.01.2026 **Rapportdato:** 15.01.2026 **Oppdragsnr.:** 15168-1689 **Referansenummer:** ZS2994

Autorisert foretak: Ingeniør Per Roger Arentsen **Sertifisert Takstingeniør:** Per Roger Arentsen

AUT. TAKSTFORETAK
ING. PER ROGER ARENTSEN
Rådgivende ingeniør | Takstmann

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Ingeniør Per Roger Arentsen

Firma Ingeniør Per Roger Arentsen har sin virksomhet som rådgivende ingeniør og autorisert takstforetak.
Kontorsted Svolvær med avdelingskontor i Lødingen.
Rådgivende ingeniør innenfor prosjektadministrative tjenester og som bygningssakkyndig.
Praksis med taksering siden 1994.
Lang praksis med prosjektadministrasjon i større prosjekter både for byggherresiden og entreprenørsiden.
Taksering innenfor bolig, næring, skade, skadeskjønn og naturskade..
Sertifisert av DNV GL for bolig-/tilstandsrapport - SETA.
Tjenester for øvrig: uavhengig kontroll, byggelånskontroll, seksjonering,, m.m.

Rapportansvarlig

Per Roger Arentsen

per.roger@arentsen.no
905 21 795

Norsk takst

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Rådhusvegen 7 , 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 23
1851 LØDINGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Rådhusvegen 7 , 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 23
1851 LØDINGEN

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3):
- "kontordel" av bygningen.
- vinduer.
- trapp mellom kjeller og hovedplan grunnet manglende rekkverk.
- dører i kjeller.
. manglende røykvarslere.
- fuktsikring/drenering sett i forhold til fuktinntrenging i kjeller.
- baderom.
- manglende avtrekk på kjøkken.

Enebolig - Byggeår: 1915

UTVENDIG Gå til side

TAKTEKKING.
Tekkinger var snødekt ved befaring.
Utførelser i følge eier:
- metallplater - aluminium i følge eier..
- papptekking på del med takterrasse.

Fuktinntrenging i tilbygg (kontordel) og tak med takterrasse jfr. registreringer og orientering gitt av eier.

TAKRENNER OG BESLAG.
Takrenner og nedløp med utførelser av plast og metall.
Det ble registrert snøfangere under snøen på tekkingen ved fasade mot nord ved inngang.

VEGGKONSTRUKSJON.
Utførelser:
- kjellervegger: gråsteinsmur med tykkelse på ca. 1,0 meter.
- øvrige vegger har trekonstruksjoner av ukjent utførelse - mulig plank på opprinnelig del og reisverk/bindingsverk på tilbygg fra 1961.

Generelt er tilstand på "kontordel" totalt sett slik at det må påregnes riving av aktuelle del

Fasadekledning: eternit (asbestbestandige plater) - kledning på tilbygg er fjernet.

TAKKONTRUKSJON.
Sperrekonstruksjoner.

Generelt er tilstand på "kontordel" totalt sett slik at det må påregnes riving av aktuelle del

VINDUER.
Eldre trevinduer med enkle og doble glass.

DØRER.
Inngangsdør.
Utførelse i tre.

Dører i hall.
Utførelser i tre.
Ikke mulig å funksjonsteste dører, samt begrenset besiktigelse utvendig side grunnet snø.

Dør til takterrasse.
To stk. dører med utførelser i tre - eldre utførelser..
Ikke mulig å funksjonsteste dør og besiktigelse utvendig side grunnet snø.

Dør i "kontordel".
Dør med utførelse i tre.
Ikke mulig å funksjonsteste dør, samt begrenset besiktigelse utvendig side grunnet snø.
Dør inngår i riving av "kontordel".

TERRASSER ETC..
Terrasse.
Utførelser i tre.
Areal tilnærmet 13 kvadratmeter.
Rekkverkshøyde tilnærmet 90 cm.
Adkomst til terreng via trapp.

Takterrasse ved fasade mot vest.
Utgang fra gang på loftplan.

Areal meget tilnærmet fem kvadratmeter.

UTVENDIGE TRAPPER.
Trapp fra terrasse til terreng ved fasade mot sør.
Utførelser i tre.

Trapp ved inngang.
Utførelse i betong.
Rekkverk av stål.

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER.
Gulvflater: parkett, bordgulv, Stragula, linoleumsfliser og betong.
Veggflater: tapeter, malt panel, malte plater, våtromstapet, gråsteinsmur og ubehandlet puss.
Himlinger: malte plater, malt panel, ubehandlede plater (kott) og underside av gulvkonstruksjon (kjellerplan).

DEKKER.
Dekker:
- betongplate på grunnen (kjellerplan).
- trebjelkelag - uisolerte utførelser.

Generelt er tilstand på "kontordel" totalt sett slik at det må påregnes riving av aktuelle del

Sammenbrudd av bjelkelag i store deler av "kontordel".

Kontroll av planhet:
- stue og kjøkken: OK.
- hall - avvik: 40 mm på hele rommet
- loftplan.: OK.

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

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Rådhusvegen 7 , 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 23
1851 LØDINGEN

Beskrivelse av eiendommen

PIPE OG ILDSTED.
Pipe - utførelse ukjent - trolig teglstein.
kamin for fast brensel i stue.

ROM UNDER TERRENG.
Vegger er gråsteinsmur.

KRYPKJELLER.
Krypkjeller under "kontordel".
Krypkjeller ikke befart grunnet risiko vurdert mot HMS-messige forhold relatert til gulvkonstruskjon med sammenbrudd.
Generelt er tilstand på "kontordel" slik at det må påregnes riving av aktuelle del

INNVENDIGE TRAPPEER.
Trapp mellom hovedplan og loftplan.
Tretrapp med stusstrinn.
Rekkverkshøyde 75 cm.
Ingen håndløper på vegg.
Større avstand mellom balustre.

Trapp mellom kjellerplan og loftplan.
Tretrapp med stusstrinn.

Trapp i kjeller.
Utførelse av gråstein
Ingen rekkverk/håndløpere.

INNERDØRER.
Tredører - malte utførelser på hovedplan og loftplan.

VÅTROM Gå til side

BADEROM.
Rommet har fått tilstandsgrad TG3 på grunn av at det er bygget etter byggeforskrift før 1997 - dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Himling: malte plater.
Veggflater: våtromstapet.
Gulvflate: linoleumsfliser med hulkil.

Varmekilde: varmtvannstank og en panelovn.

Fallforhold etc.: minimalt med fall tilnærmet 5 mm fall fra yttervegg til dør - lengde 4,4 meter.

Ingen sluk i rommet - fastbygget front rundt badekar med utførelse i treverk.

Lekkasje i himling i underliggende rom i følge eier - ingen fukt registrert ved befaring ved måling med protimeter.

Sanitærutstyr:
- gulvmontert klosett.
- servant.
- badekar.

Ventilasjon: kun luftevindu.

Tilliggende konstruksjoner.
Hulltaking utført i vegg ved badekar - fra soverom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fordelt på tre deler.
To deler er plassbygget og en del er eldre prefabrikkert utførelse.
Heldekkende kumbeslag med utslag, oppvask og avlastingsflate.

Avtrekk.
Ingen avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANNLEDNINGER.
Vannledninger med utførelser av kobber og plastbelagte kobberledninger (Cutelex e.l.) - eldre installasjon.
Stengeventil i kjeller.

AVLØPSRØR.
Avløpsrør av støpejern.

VENTILASJON.
Kun enkelte ventiler i yttervegger og luftevinduer.
Ingen ventiler i kjellervegger.

VARMTVANNSTANK.
Veggmontert varmtvannstank på baderom.
Fabrikat: Thermia-verket AB.
Volum: tilnærmet 110 liter.
Produksjonsår ukjent - alder vurdert til over 20 år.

ELEKTROINSTALLASJON.
Normal installasjon med automatsikringer.
Kurser jfr. kursfortegnelse.
- en kurs à 25A.
- tre kurser à 16A
- en kurs à 13A.
- fem kurser à 10A.

BRANNTEKNISK UTSTYR.
Ingen røykvarslere.
Håndslukker ved ytterdør.

TOMTEFORHOLD Gå til side

BYGGEGRUNN.
Byggegrunn ukjent

DRENERING - FUKTISKRING.
Ingen registreringer i forhold til utførelse av drenering.

GRUNNMUR.
Gråsteinsmur - tykkelse tilnærmet en meter.

UTVENDIGE VA-LEDNINGER.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type
Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra ca. 2020.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	272 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	204 m²
Totalpris	600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det forligger kun tegninger for tilbygg oppført i 1961.

Uthus med garasjedel.

• Det foreligger ikke tegninger

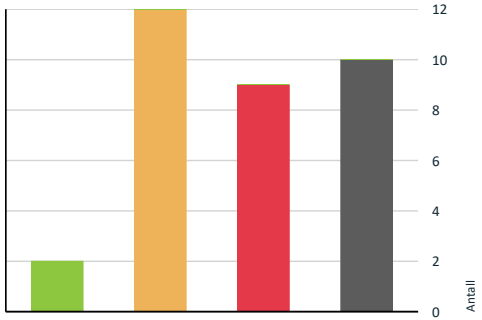
Tegninger ble ikke fremlagt/fremskaffet.

Rådhusvegen 7 , 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 23
1851 LØDINGEN

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Sammendrag av boligens tilstand

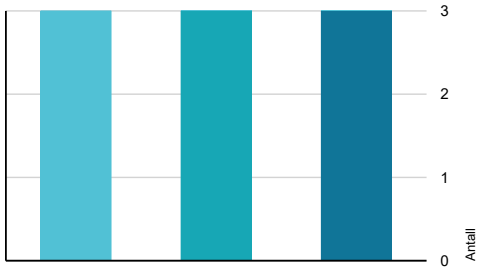
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport med verditakst over boligeiendom i forbindelse med mulig salg

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Loftplan > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > Hovedplan- boligdel > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører - 2 - 3 - 4	Gå til side
Utvendig > Dører - 2 - 3	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper - 2	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Krypkjeller** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper - 2 - 3** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1915

Kommentar
Byggeår ansatt i forbindelse med tidligere salg.

Anvendelse
Bolig for eier.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1961	Tilbygg	Tilbygg for tannlegekontor - tegninger godkjent av Lødingen bygningsråd 09.08.1961.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Utførelser i følge eier:
- metallplater - aluminium i følge eier..
- papptekking på del med takterrasse.

Fuktinntrenging i tilbygg (kontordel) og tak med takterrasse jfr. registreringer og orientering gitt av eier.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Lekkasjepunkt på tak med takterrasse.

Utbedring av lekkasje.



Utsnitt av hovedtak og tak på tilbygg.



Utsnitt av hovedtak og flatt tak med takterrasse.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp med utførelser av plast og metall.
Det ble registrert snøfangere under snøen på tekkingen ved fasade mot nord ved inngang..

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

Eksponerte nedløp var avsluttet over grunnen uten uten utkastere,

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Fornying av takrenner og nedløp må påregnes.

Tilstandsrapport



Utsnitt av takrenner og nedløp av plast og metall.



Utsnitt av takrenne og nedløp av metall.

TG 3 Veggkonstruksjon

Utførelser:
- kjellervegger: gråsteinsmur med tykkelse på ca. 1,0 meter.
- øvrige vegger har trekonstruksjoner av ukjent utførelse - mulig plank på opprinnelig del og reisverk/bindingsverk på tilbygg fra 1961.

Generelt er tilstand på "kontordel" totalt sett slik at det må påregnes riving av aktuelle del

Fasadekledning: eternit (asbestbestandige plater) - kledning på tilbygg er fjernet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eternitkledning med en del skader.
Ingen kledning på "kontordel".
Generelt er tilstand på "kontordel" slik at det må påregnes riving av aktuelle del

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fornying av kledning.
Riving av "kontordel" - rivingskostnad og komplettering av ny yttervegg er estimert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utsnitt av vegg ved fasade mot nord.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjoner.

Generelt er tilstand på "kontordel" totalt sett slik at det må påregnes riving av aktuelle del

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Generelt er tilstand på "kontordel" totalt sett slik at det må påregnes riving av aktuelle del

Riving av kontordel.

TG 3 Vinduer

Eldre trevinduer med enkle og doble glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generelt er vinduer i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fornying av vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vindu med doble glass.

Rådhusvegen 7 , 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 23
1851 LØDINGEN

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Tilstandsrapport



Vinduer med enkle glass.



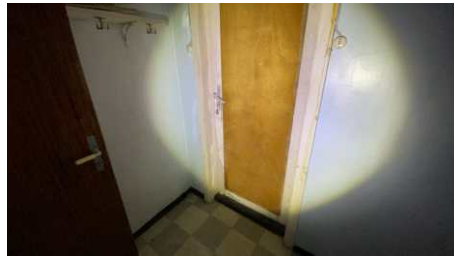
Utsnitt av vinduer.



Kjellervindu.

TG IU Dører - 2 - 3 - 4

Dør i "kontordel".
Dør med utførelse i tre.
Ikke mulig å funksjonsteste dør, samt begrenset besiktigelse utvendig side grunnet snø.
Dør inngår i riving av "kontordel".



Ytterdør i "kontordel".

TG IU Dører - 2 - 3

Dør til takterrasse.
To stk. dører med utførelser i tre.
Ikke mulig å funksjonsteste dør og besiktigelse utvendig side grunnet snø.



Dører til takterrasse.

TG 1 Dører

Inngangsdør.
Utførelse i tre.



Inngangsdør.

Tilstandsrapport



Inngangsdør.

TG IU Dører - 2

Dører i hall.
Utførelser i tre.
Ikke mulig å funksjonsteste dør, samt begrenset besiktigelse utvendig side grunnet snø.



Dører i hall.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Takterrasse ved fasade mot vest.
Utgang fra gang på loftplan.

Areal meget tilnærmet fem kvadratmeter.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Takterrasse ved fasade mot vest.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse.
Utførelser i tre.
Areal tilnærmet 13 kvadratmeter.
Rekkverkshøyde tilnærmet 90 cm.
Adkomst til terreng via trapp.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Terrasse ved fasade mot vest.

TG IU Utvendige trapper

Trapp fra terrasse til terreng ved fasade mot sør.
Utførelser i tre.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Trapp fra terrasse til terreng ved fasade mot sør.

TG IU Utvendige trapper - 2

Trapp ved inngang.
Utførelse i betong.
Rekkverk av stål.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport



Trapp ved inngang.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater: parkett, bordgulv, Stragula, linoleumsfliser og betong.
Veggflater: tapeter, malt panel, malte plater, våtromstapet, gråsteinsmur og ubehandlet puss.
Himlinger: malte plater, malt panel, ubehandlede plater (kott) og underside av gulvkonstruksjon (kjellerplan).

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

En del overflater må påregnes fornyet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Dekker:
- betongplate på grunnen (kjellerplan).
- trebjelkelag - uisolerte utførelser.

Generelt er tilstand på "kontordel" totalt sett slik at det må påregnes riving av aktuelle del

Sammenbrudd av bjelkelag i store deler av "kontordel".

Kontroll av planhet:
- stue og kjøkken: OK.
- hall - avvik: 40 mm på hele rommet
- loftplan - gang: OK.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Generelt er tilstand på "kontordel" slik at det må påregnes riving av aktuelle del

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

Riving av "kontordel" - kun rivingskostnad er estimert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utsnitt av bjelkelag med sammenbrudd.



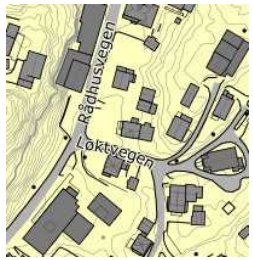
Utsnitt av bjelkelag med sammenbrudd.

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.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



NGU-kart.
Gul farge indikerer aktsomhetsgrad i intervallet fra lav til moderat.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe - utførelse ukjent - trolig teglstein.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sotluke ikke mulig å åpne - lås på sotluke er defekt.
Sprekker i puss på pipe i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fornying av sotluke.
Utbedring av puss med skader.



Kamin for fast brensel i stue.



Sotluke i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger er gråsteinsmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fuktinntrenging ved ovegang gulv/vegg i perioder i følge eier.
Forhøyede fuktverdier på gulv og vegger.
Registrert forhøyede fuktverdier i dekkekonstruksjon mot hovedplan - registrert fuktverdier på 38 % ved bruk av protimeter.
Ingen ventilering av kjellerplan.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forhold relatert til utførelse av drenering.
Tiltak for ventilering av kjellerplan.

TG IU Krypkjeller

Krypkjeller under "kontordel".
Krypkjeller ikke befart grunnet risiko vurdert mot HMS-messige forhold relatert til gulvkonstruskjon med sammenbrudd.
Generelt er tilstand på "kontordel" slik at det må påregnes riving av aktuelle del

TG 2 Innvendige trapper - 2 - 3

Trapp i kjeller.
Utførelse av gråstein
Ingen rekkverk/håndløpere.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Trapp på kjellerplan.

TG 3 Innvendige trapper - 2

Trapp mellom kjellerplan og loftplan.
Tretrapp med stusstrinn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er avvik:

Mangler rekkverk ved dekkekant på hovedplan.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Tiltak:

Montering av rekkverk på dekkekant på hovedplan.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Rådhusvegen 7 , 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 23
1851 LØDINGEN

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Tilstandsrapport



Trapp sett fra hovedplan.



Trapp sett fra loftplan.



Trapp sett fra kjellerplan.



Rekkverk ved dekkekant.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom hovedplan og loftplan.
Tretrapp med stusstrinn.
Rekkverkshøyde 75 cm.
Ingen håndløper på vegg.
Større avstand mellom balustre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



Trapp sett fra hovedplan.

TG 3 Innvendige dører

Tredører - malte utførelser på 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører i kjeller med råteskadde dørstokker grunnet fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fornying av dører på kjellerplan.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utsnitt av dører på hovedplan.

Tilstandsrapport



Utsnitt av dører på loftplan.



Kjelelrdør.

VÅTROM

LOFTPLAN > BAD

TG 3 Generell

Rommet har fått tilstandsgrad TG3 på grunn av at det er bygget etter byggeforskrift før 1997 - dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Himling: malte plater.
Veggflater: våtromstapet.
Gulvflate: linoleumsfliser med hulkil.

Varmekilde: varmtvannstank og en panelovn.

Fallforhold etc.: minimalt med fall tilnærmet 5 mm fall fra yttervegg til dør - lengde 4,4 meter.

Ingen sluk i rommet - fastbygget front rundt badekar med utførelse i treverk.

Lekkasje i himling i underliggende rom i følge eier - ingen fukt registrert ved befaring ved måling med protimeter.

Sanitærutstyr:
- gulvmontert klosett.
- servant.
- badekar.

Ventilasjon: kun luftevindu.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utsnitt av baderom.



Utsnitt av baderom.

LOFTPLAN > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i vegg ved badekar - fra soverom.



Hulltaking utført i vegg fra soveromsside.

KJØKKEN

HOVEDPLAN- BOLIGDEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Rådhusvegen 7 , 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 23
1851 LØDINGEN

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fordelt på tre deler.
To deler er palssbygget og en del er eldre prefabrikkert utførelse.
Heldekkende kumbeslag med utslag, oppvask og avlastingsflate.



Kjøkkeninnredning del 1.



Kjøkkeninnredning del 2.



Kjøkkeninnredning del 2.

HOVEDPLAN- BOLIGDEL > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Ingen avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ingen avtrekk på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger med utførelser av kobber og plastbelagte kobberledninger (Cutelex e.l.) - eldre installasjon.
Stengeventil i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stengeventil i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Utsnitt av avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Kun enkelte ventiler i yttervegger og luftevinduer.
Ingen ventiler i kjellervegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

TG 2 Varmtvannstank

Veggmontert varmtvannstank på baderom.
Fabrikat: Thermia-verket AB.
Volum: tilnærmet 100 liter.
Produksjonsår ukjent - alder vurdert til over 20 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid er overskredet.
El-tilkobling varmtvannstank med stikk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fornying av varmtvannstank må påregnes.
Krav om fast tilkobling jfr. forskrift fra 2010.



Veggmontert varmtvannstank på baderom.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Normal installasjon med automatsikringer.
Kurser jfr. kursfortegnelse.
- en kurs à 25A.
- tre kurser à 16A
- en kurs à 13A.
- fem kurser à 10A.

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.
   Elektrofrodeler fornyet.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Nei. Fornying av elektrofordeler og opprydding i elektroinstallasjoner ble utført i 2023 av Lødingen Elektro AS jfr. opplysning i egenerklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Rådhusvegen 7 , 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 23
1851 LØDINGEN

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Tilstandsrapport

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Samsvarserklæring må fremskaffes.



Elektrofordeler.



Kursforteegnelse.

TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 brannetekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannetekniske 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 brannetekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Ingen røykvarslere.
Håndslukker ved ytterdør.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Ingen røykvarslere.

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000



Brannslukker ved ytterdør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn ukjent

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen registreringer i forhold til utførelse av drenering.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Drenering

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

Gråsteinsmur - tykkelse tilnærmet en meter.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type
Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2023 jfr. opplysning i egenerklæring..
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

204 m²/204 m²

Enebolig: Bad, 3 Soverom, 3 Kott, 5 Gang, Stue, Kjøkken, Hall m/trapp, 9 Bod, Trapperom

Andre bygg: Uthus med garasjedel.
Bruksareal andre bygg: 68 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 100 000

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 uten fradrag		**600 000**
Fradrag for festet tomt	-	80 000
Konklusjon markedsverdi		**500 000**

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 3 029	17.12.2024	Kr. 3 029	Kr. 80 000

Markedsvurdering
Eldre boligeiendom på Lødingen.

Eiendommens type og standard gjør at det ingen sammenlignbare eiendommer omsatt seneste år.

Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Beregninger

Årlige kostnader

Vann abonnementsgebyr jfr. dokumentasjon fra kommunen.	Kr.	3 694
Avløp abonnementsgebyr jfr. dokumentasjon fra kommunen	Kr.	1 760
Vann forbruk - estimat	Kr.	1 300
Avløp forbruk estimat	Kr.	900
Feiing/brannsyn	Kr.	800
Festeavgift	Kr.	3 029
Renovasjon - estimat	Kr.	6 000
Forsikring - estimat	Kr.	10 000
Vedlikehold	Kr.	27 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**55 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	5 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	**Kr.**	**1 300 000**

Uthus med garasjedel.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	800 000
Sum teknisk verdi - Uthus med garasjedel.	**Kr.**	**200 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 500 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 100 000**

Rådhusvegen 7 , 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 23
1851 LØDINGEN

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

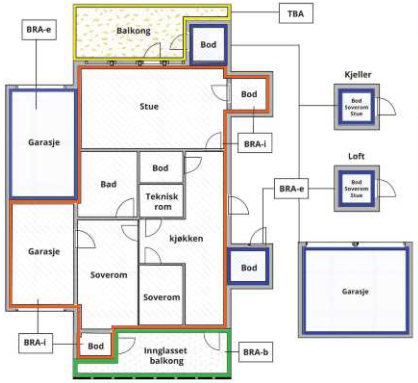
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftplan	48			48	5
Hovedplan- boligdel	72			72	13
Hovedplan - "kontordel"	50			50	
Kjellerplan	34			34	
SUM	**204**				**18**
SUM BRA	**204**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftplan	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, kott 2, gang m/trapp		
Hovedplan- boligdel	Stue, kjøkken, hall m/trapp (2. etg.), gang m/trapp (kjeller), gang/vask		
Hovedplan - "kontordel"	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod (tidligere toalettrom), kott		
Kjellerplan	Gang, gang m/trapp, trapperom, bod, bod 2, bod 3, bod/tidligere vaskekjellee		

Kommentar

Arealer er beregnet ut fra mål tatt på stedet.
Areal for trapper er medtatt på alle aktuelle plan.
HImlingshøyder på kjellerplan i intervallet 1,90 - 1,94 meter.
Areal for gang med trapp i kjeller er ikke inkludert på grunn av lav himlingshøyde (1,83 meter).
Mindre arealavvik kan forekomme.

Tilleggsopplysninger:
- åpent areal (TBA) er følgende:
  - loftplan: takterrasse med utgang fra gang.
  - hovedplan: terrasse med utgang fra hall.
- rom i kontordel (tidligere tannlegekontor) er benevnt som boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det forligger kun tegninger for tilbygg oppført i 1961.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Fornyet sikringsskap og ryddet i elektroinstallasjoner.

Krav for rom til varig opphold

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

Uthus med garasjedel.

Rådhusvegen 7 , 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 23
1851 LØDINGEN

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftplan		22		22	
Hovedplan - uthusdel.		33		33	
Hovedplan - garasjedel		13		13	
SUM		**68**			
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftplan		Loftsrom	
Hovedplan - uthusdel.		Bod, bod 2, bod 3	
Hovedplan - garasjedel		Garasjerom	

Kommentar

Arealer er beregnet ut fra mål tatt på stedet.
Areal for trapp er medtatt på alle aktuelle plan.
Mindre arealavvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ble ikke fremlagt/fremskaffet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	116	88
Uthus med garasjedel.	0	0

Kommentar

Enebolig

S-rom (sekundærrom) er følgende:
- loftpla: kott bak knevegger.
- hovedplan: tilbygg med seks rom som har ingen anvendelse p.t.
- kjellerplan: seks rom

Uthus med garasjedel.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Per Roger Arentsen	Takstingeniør
	Matz Ditlefsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1851 LØDINGEN	28	23	18	0	927.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Rådhusvegen 7	17.12.1992		17.12.2072

Hjemmelshaver
Hjemmel til feste: Ditlefsen Matz.
Hjemmel til grunn: Aslaug Juliussen og Bjarte Juliussen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eldre boligeiendom med sentral beliggenhet på Lødingen tettsted.

Adkomstvei

Kommunal veg - 1851 KV1320

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til offentlig parkering jfr. reguleringsplan.
Nasjonal arealplan-id: 1851_1988002.
Plan med ikrafttredelse 22.06.1988.

Om tomten

Graden av opparbeidelse ikke mulig å vurdere grunnet snødekke.

Tinglyste/andre forhold

Tilstand til "kontordel" tilsier at den må rives.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				12 000

Kommentar
Forsikringsdokumenter ble ikke fremlagt.
Det forutsettes at eiendommen er forsikret. Forsikringspremie er ansatt.

Rådhusvegen 7 , 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 23
1851 LØDINGEN

Ingeniør Per Roger Arentsen
Postboks 96
8301 SVOLVÆR

Bygninger på eiendommen

Uthus med garasjedel.



Anvendelse
Uthus

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygning med enkle utførelser.

Vedlikehold
Større etterslep med vedlikeholdet.

Beskrivelse
Eldre uthus med garasjedel.
Trebygning hvor det etterslep med vedlikeholdet.
Ingen tilkomst under bygning ved befaring grunnet snø og kull lagret under del av bygning.

Bygningen beskrives ikke nærmere.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.12.2025		Gjennomgått	6	Ja
Eiendomsdata	05.01.2026		Gjennomgått	5	Ja
Oversiktskart			Gjennomgått	1	Ja
Tomtekart			Gjennomgått	1	Ja
Meglerpakke		Flere dokumenter med forskjellige datoer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Andre bilder



Fasader mot nord og vest.



Fasader mot vest og sør.



Fasader mot sør og øst.



Fasader mot nord.



Uthus.
Fasader mot vest og sør

bankID SIGNERT 17.12.2025
Ditlefsen Matz

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Matz Ditlefsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rådhusvegen 7
8410 Lødingen

1851-28/23/18/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• Ja

Det drypper litt vann inn i yttergangen ved mye regnfall. Dette kommer fra verandaen i andre etasje som er bygget over hovedinngangen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• Ja

Vinduene er svært gamle og bærer preg av dette. Spesielt vinduene i yttergangene og soverommene i andre etasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• Ja

Vann trenger inn i kjelleren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Ja**

Vann trenger inn i kjelleren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Ja**

Det er råteskader i tillbygget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: KN Maskin As
   Beskrivelse av arbeidet: Bytting av vannledning /hovedinntak.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Lødingen Elektro AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bytting av sikringsskap og gamle ledninger.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Tilbygg brukt som tannlegekontor.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

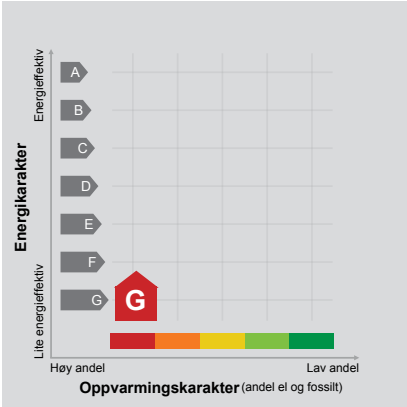
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Rådhusvegen 7
Postnummer	8410
Sted	LØDINGEN
Kommunenavn	Lødingen
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	18
Bygningsnummer	189282834
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-242883
Dato	23.12.2025



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.

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 innetemperaturen
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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet
- Etterisolering av yttervegg
- Følg med på energibruken i boligen

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.

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/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1915
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	111
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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 energimerkeordingen. 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/beregning-av-energikarakteren/).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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.Kjøl - 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 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: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftttetthet 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: 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 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

For matrikkelenhet:

Kommune:	1851 - LØDINGEN
Gårdsnummer:	28
Bruksnummer:	23
Festenummer:	18

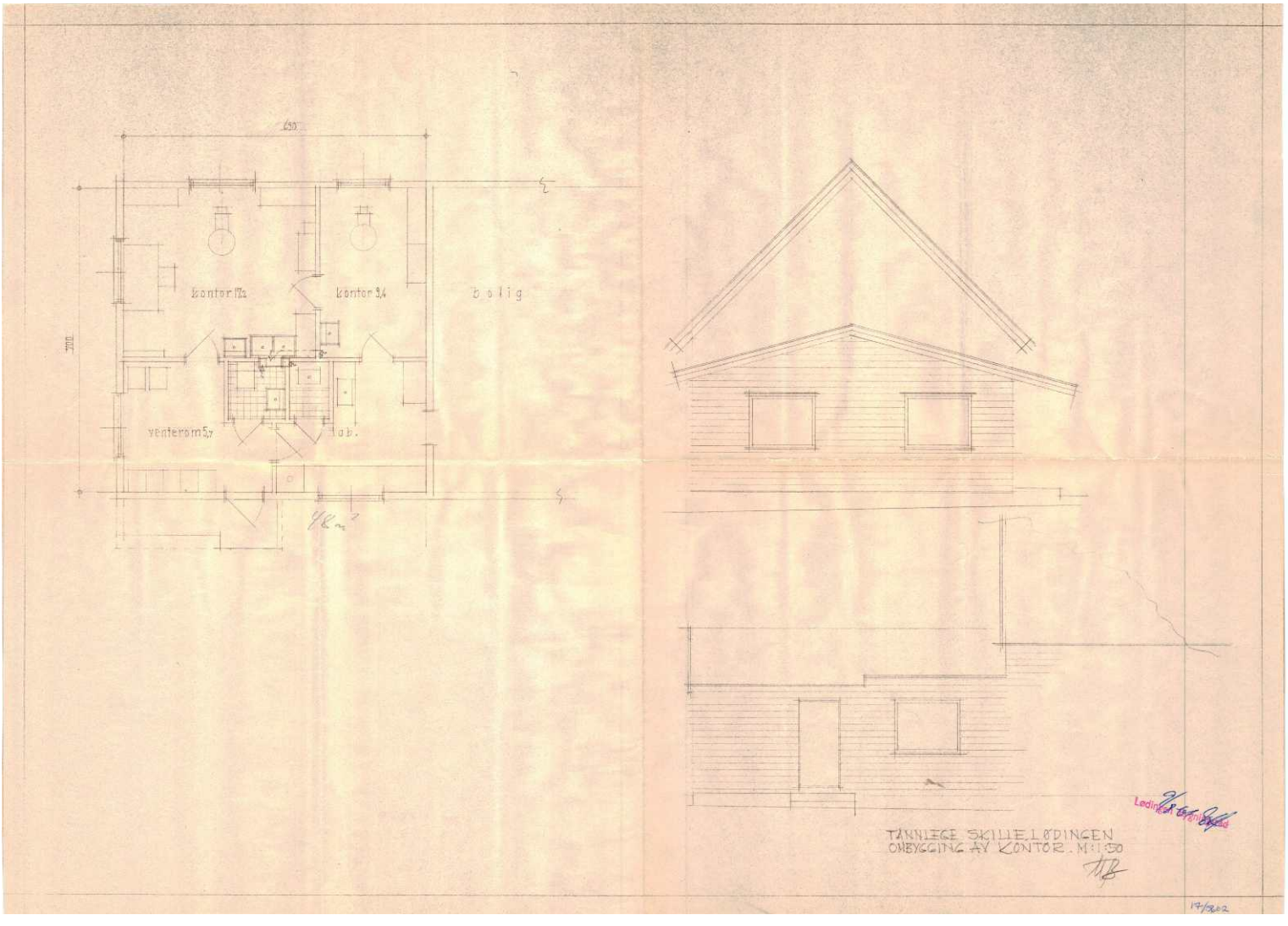
Utskriftsdato/klokkeslett:	08.12.2025 kl. 14:03
Produsert av:	Lars-Ole Sivertsen
Attestert av:	Lødingen kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

49



Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny festegrunn	27.10.1992			
Etablering av feste				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1851 - 28/23	-928,6
Mottaker	1851 - 28/23/18	928,6

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Rådhusvegen	1320	7						Nei
						Grunnkrets	0110	Lødingen	
						Stemmekrets:	1	LØDINGEN	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080701	Lødingen	
				7589175	540897	Postnr.område:	8410	LØDINGEN	
						Tettsted:	7731	Lødingen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 189 282 834
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7589169 Øst: 540905
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Annen boligbyg.(sek. reindrift
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	214,1	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	214,1	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	43,1	0	43,1	0	0	0
H01	1	120,2	0	120,2	0	0	0
K01	0	50,8	0	50,8	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1320 Rådhusvegen 7	H0101	Bolig	214,1	0	Kjøkken	0	0	28/23/18

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festegrunn
Bruksnavn:
Etableringsdato: 27.10.1992
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 28 / 23 / 18	927,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
[redacted]						

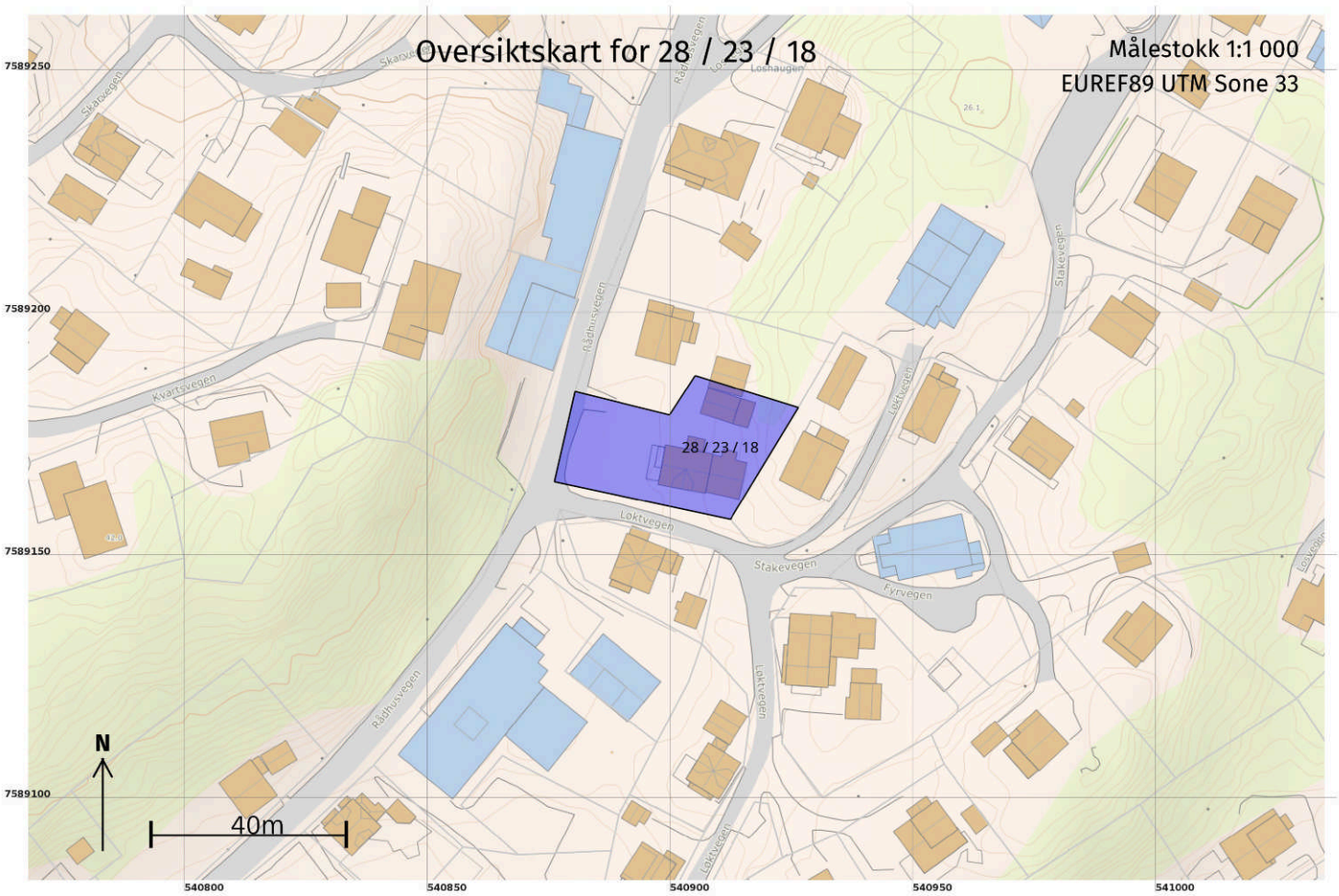
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
[redacted]						

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7589173	540901		927,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato



51

Bygningsnr:	189 282 842	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	32,4	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7589182 Øst: 540910	Bruksareal totalt:	32,4	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	32,4	32,4	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	28/23/18

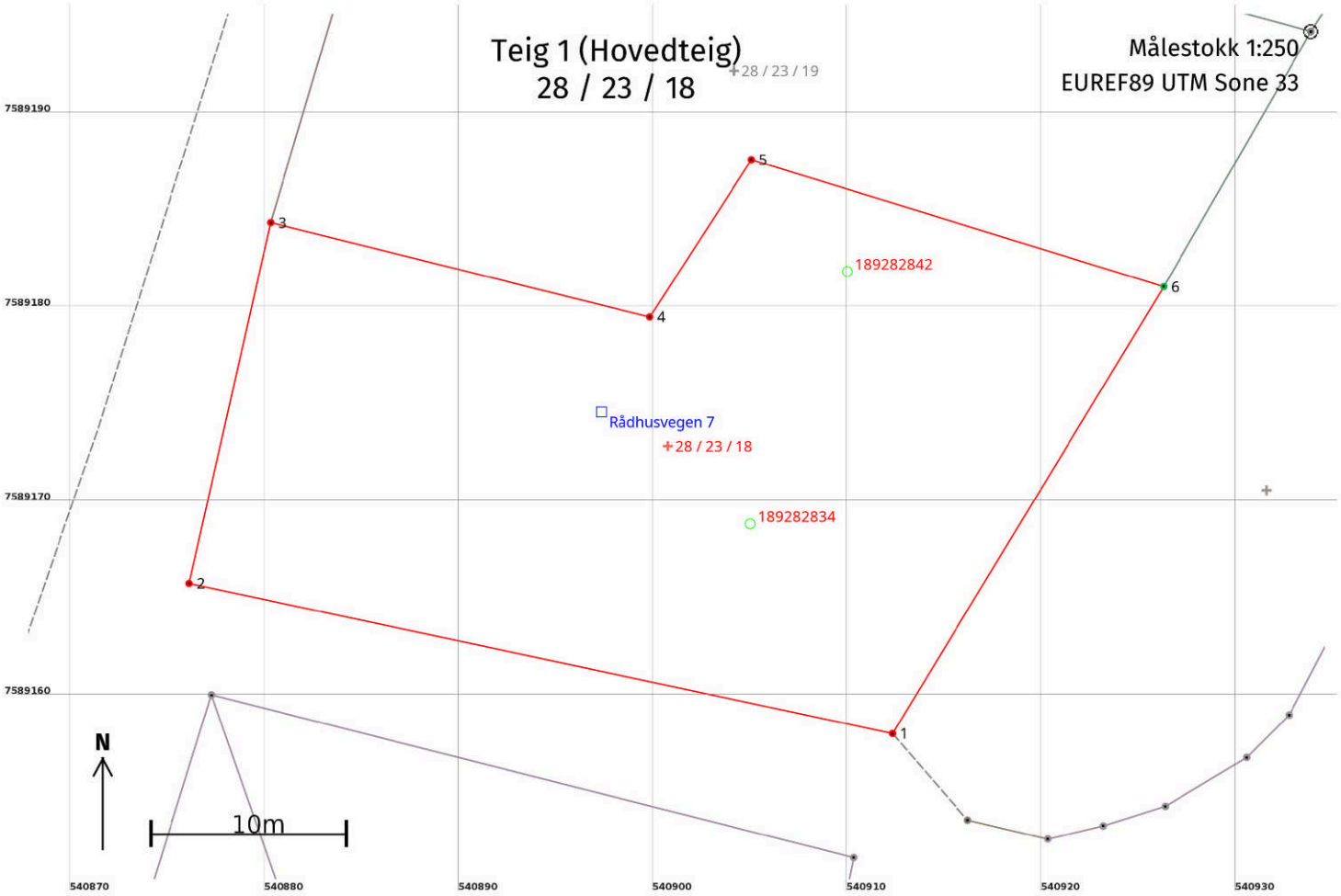
Areal og koordinater

Areal: 927,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7589173 **Øst:** 540901

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7589158,21	540912,32	37,01	Geometrisk hjelpepunkt	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	1000	
2	7589165,94	540876,13	19,05	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	1000	
3	7589184,52	540880,32	20,11	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	1000	
4	7589179,66	540899,83	9,64	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	1000	
5	7589187,76	540905,06	22,20	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	1000	
6	7589181,22	540926,27	26,91	Ukjent	10 Terrengmålt	13	



MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune: LØDINGEN

J.nr.: 27/92

Målebrev nr.:

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	28	23	18
	Bruksnavn/adresse: Rådhusvegen 7		
Areal	928,66 m2		

Dagbokstempel: REGISTRERT - 2 NOV 1992 OFOTEN HERREDSRETT DAGBOKNR. 7312

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

Dato for forretningen	22.10.92
Rekvirent	Dagfinn Juliussen
Bestyrer	Ole Øystein Lindebø
Forretning	Det er laget nytt ajourført målebrev i forbindelse med ny festekontrakt. Parsellen er tildelt gnr. 28,bnr. 23, fnr. 18, og fester er Inger Skille.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Lødingen, 27.10.92		Ole Øystein Lindebø	Bjørg Sødegård

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Doknr: 7312 Tinglyst: 02.11.1992 Emb. 075 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

Erstatter målebrev av 13.10.1977. (Ikke tinglyst lidlisens)

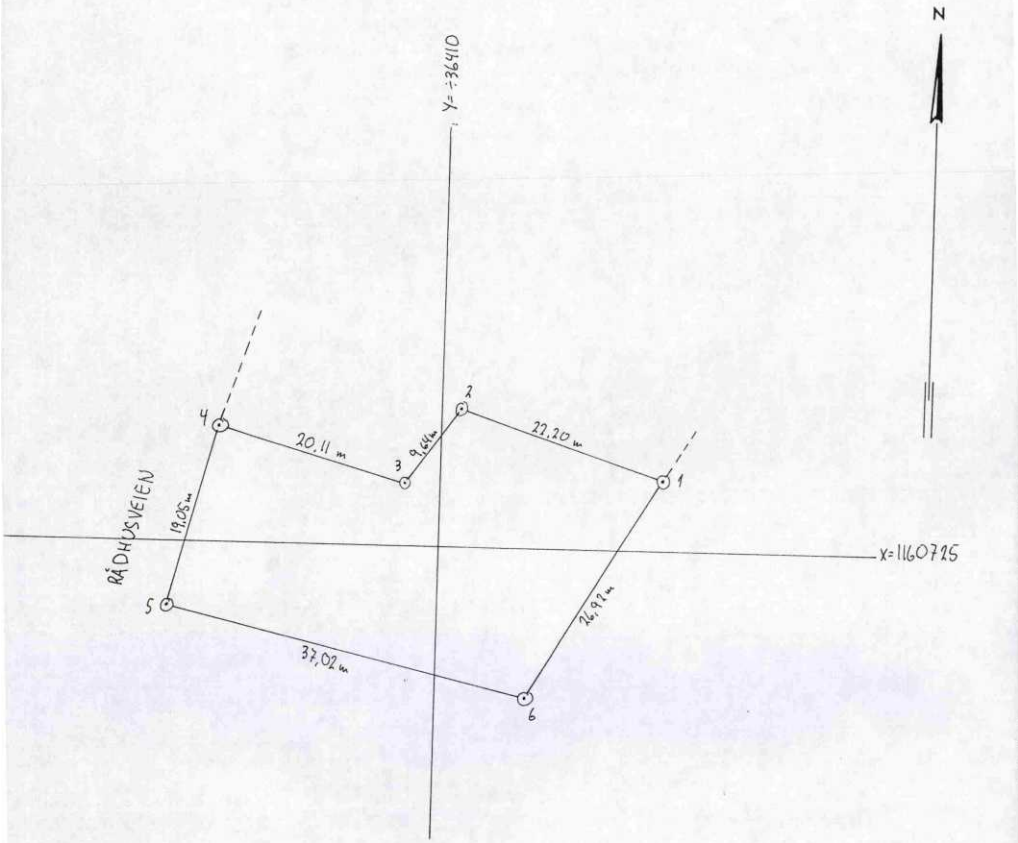
K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87 — Kommunenes arkivnøkkel: 58

MÅLEBREV – KART

Kartpl. EH 242 5-1

Bruksnavn: RÅDHUSVEIEN 7 — gnr. 28 — bnr. 23 hjr 18

Areal: 928,66 m² — Mål: 1 : 500



Koordinater

Pkt.	y	x	Pkt.	y	x	Pkt.	y	x
1	÷36387,27	1160732,19	6	÷36401,93	1160709,60			
2	÷36408,28	1160739,39						
3	÷36413,76	1160731,44						
4	÷36433,12	1160736,89						
5	÷36437,88	1160718,44						

Nr. 2277 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 9-77

REGISTRERT
17 DES 1992
OFOTEN HERREDSRETT
DAGBOKNR. 8657

Festekontrakt for tomt til bolig, fritidshus, forretning og industri

FESTEKONTRAKT

§ 1

Bortfester –

Navn og adresse: DAGFINN JULIUSSEN

Fødselsnummer 1): [redacted]

fester herved bort til fester –

Navn og adresse: INGER SKILLE

en tomt av sin eiendom –

Gnr	Bnr	Kommunenavn
28	23	LØDINGEN

Tomten har fått betegnelsen –

Gnr	Bnr	Event. festenr	Areal
28	23	fnr.18	928,66 m²

i samsvar med 2) –

[X] ~~kartforretning~~/målebrev, datert 13.10.77

[ ] attest etter delingslovens § 2 - 6 fra oppmålingsmyndigheten, datert ..... hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

Tomten skal benyttes til –

og overtas av festeren 2) –

[X] med ferdig opparbeidet atkomstvei som påvist.

[ ] med rett for festeren til å opparbeide atkomstvei.

[ ] med plikt for grunneieren til å opparbeide atkomstvei mot at festeren betaler sin andel, som bestemt i § 6 på neste side.

§ 2

FESTEAVGIFT

I festeavgift betaler festeren –

Kr		Dato
560,-	pr. år, forskuddsvis, hel-~~hvor~~vårlig, første gang ----	01.10 1993
beregnet etter ----------	% p.a. av ~~xxxxxxxxxx~~ grunnavgift, kr 10,- pr. m²	Kr

Dersom dette bortfeste er underlagt prisforskrifter skal festeavgiften eventuelt reguleres til det som er lovlig.

Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år og senere ikke oftere enn hvert 10. år, i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter.

1) Fødselsnummer står bl.a. i skattekortet.
2) Sett kryss [X] ved det alternativ som gjelder.

Nr 44 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-81

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/8657/75
Attesteringstidspunkt 2025-12-08 13:34

§ 3

FESTETIDEN

Festetiden er –

80 år

regnet fra –

Dato: 01.10 1992

1)

[ ] Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.

[X] Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.

§ 4

PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ett/tre 2) års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/~~prioritet etter~~ 2) –

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle panthaverne etter grunnboken.

§ 5

OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

§ 6

RETTIGHETER OG VILKÅR

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:
(f.eks. bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy/lukt, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)

Festeren må ikke uten tillatelse fra bortfesteren drive handel fra tomten.

Festeren kan i festetiden ikke overdra festeretten til andre uten tillatelse fra bortfesteren.

Festeren plikter, før eventuelle forhandlinger om overdragelse, å kontakte bortfesteren slik at denne gis mulighet til å overta festekontrakten, eventuelt etter avtale, å foreta innløsning.

1) Sett kryss [X] ved det alternativ som gjelder
2) Stryk det som ikke passer

§ 7

VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE (herunder Den Norske Stats Husbank)

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,

b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,

c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

§ 8

OMKOSTNINGER

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av –

Festeren

(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

§ 9

TVISTER etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

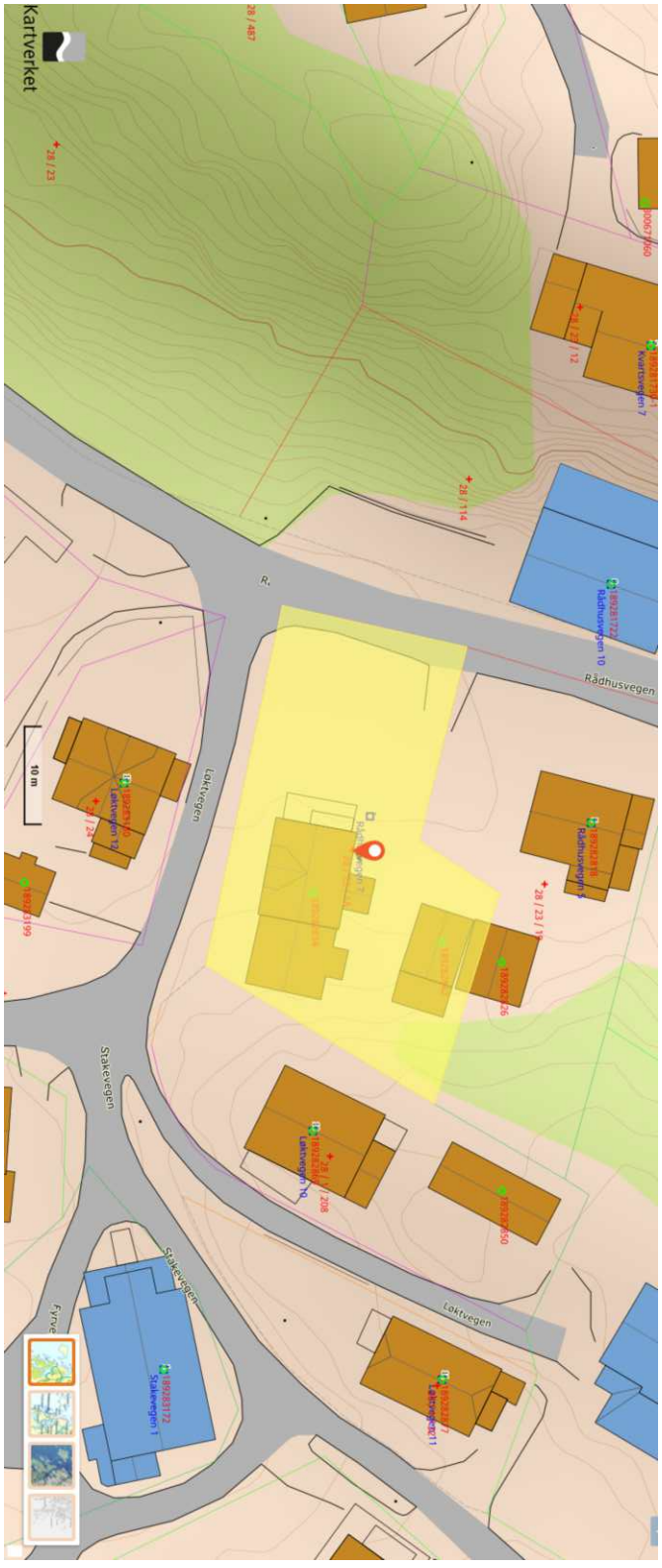
Festekontrakten skal tinglyses.

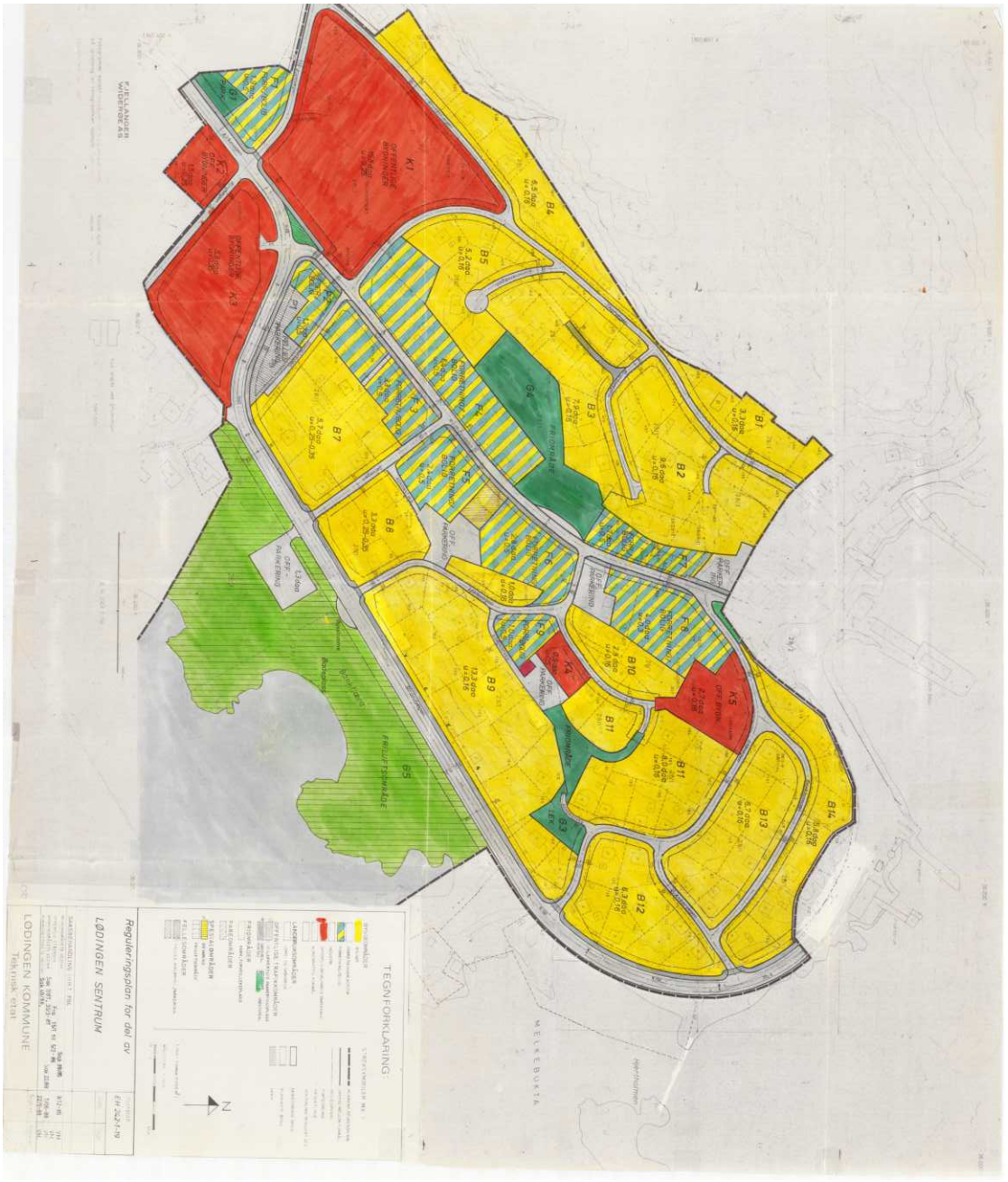
Sted og dato	Sted og dato
Lødingen, den 13.10 1992	Lødingen, den 13.10 1992
Bortfester	Fester
Dagfinn Juliussen	Inger Skille

Vi bekrefter at festekontrakten er underskrevet i vårt nærvær

1. ..... 2. .....
adr. 8550 Lødingen adr. Snekken 9, 8550 Lødingen
født 140544 født 141243

Rett kopi bekreftes: .....





RÅDHUSVEGEN 7

Nabolaget Lødingen - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Lødingen buss taxi Totalt 7 ulike linjer	**3 min** 0.3 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**59 min**

SKOLER

Lødingen skole (1-10 kl.) 173 elever, 11 klasser	**12 min** 1 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**49 min** 56.9 km
Sortland videregående skole - Filial Kle...	**57 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lødingen skole	**11 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

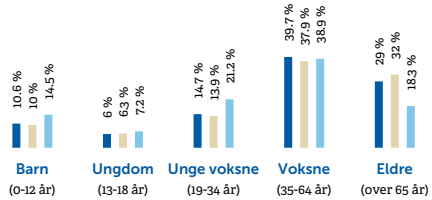
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lødingen	1 601	815
Lødingen kommune	1 976	1 154
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Lødingen barnehage (1-5 år) 51 barn	**11 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Lødingen Post i butikk, PostNord	**3 min** 0.3 km
Rema 1000 Lødingen	**15 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

TRAFIKK

Lite trafikk 93/100

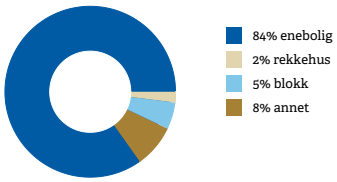
GATEPARKERING

Lett 90/100

SPORT

Lødingenhallen Aktivitetshall	**14 min** 1.3 km
Lødingen stadion Fotball, friidrett	**15 min** 1.3 km

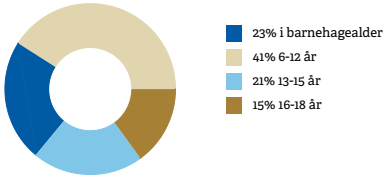
BOLIGMASSE



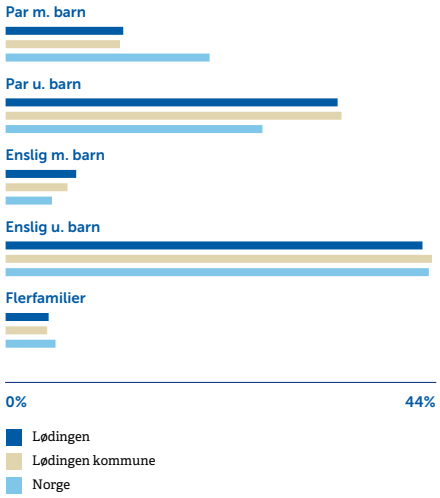
VARER/TJENESTER

Lødingen apotek	**4 min**
Lødingen Vinmonopol	**3 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



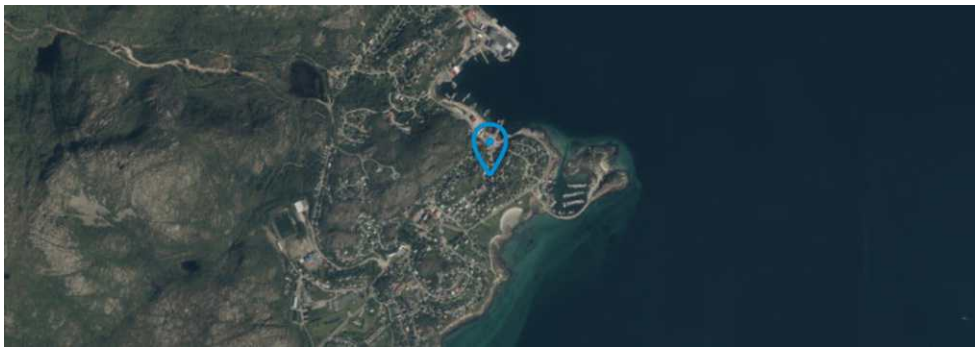
FAMILIESAMMENSETNING

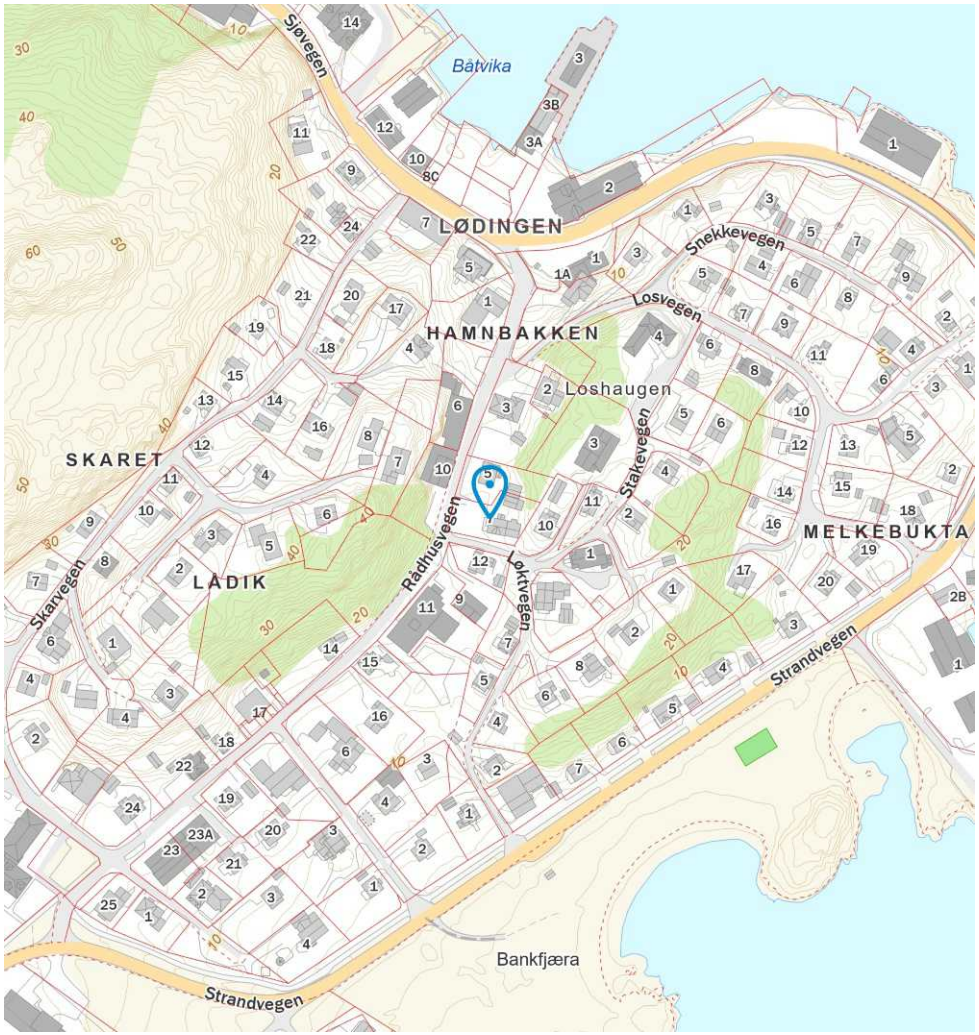


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**46%**	**54%**
Separert	**13%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** 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 elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

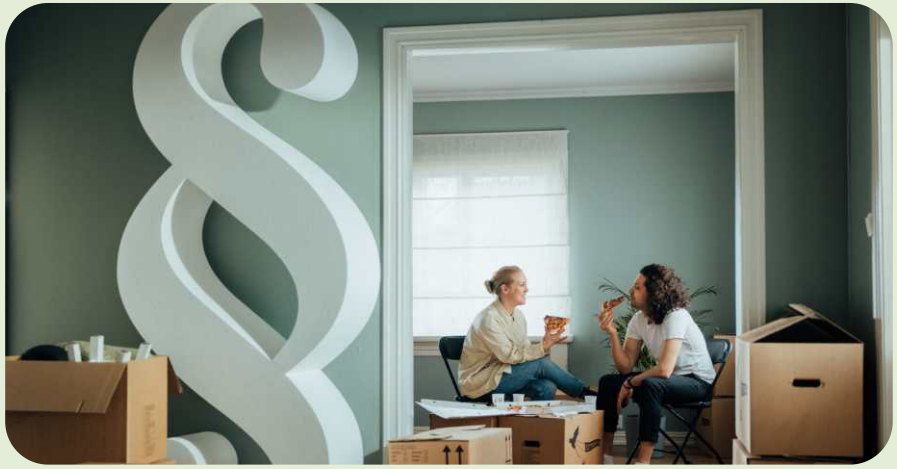
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19250157 / Hans Petter Søvik, tlf. 400 42 402
Rådhusvegen 7, 8410 Lødingen.
Gnr. 28, Bnr. 23, Fnr. 18, Lødingen kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 19250157
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.01.2026

EiendomsMegler 1

Hans Petter Søvik
Eiendomsmegler

400 42 402
hans.petter.sovik@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

eiendomsmegler1.no