

Velkommen til

# Labergshaugen 17
# 9350 Sjøvegan

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Labergshaugen 17
# 9350 Sjøvegan

# Koselig eiendom med utsikt mot fjorden | Stor terrasse og naturskjønne omgivelser Koselig eiendom med utsikt mot fjorden | Stor terrasse og naturskjønne omgivelser

Velkommen til Labergshaugen 17! En koselig bolig med utsikt mot fjorden, beliggende i et rolig og naturskjønt område i Salangen.
Eiendommen ligger skjermet til i skrånende terreng, omkranset av skog på en eiet tomt på ca. 779 m². Her kan du parkere på egen grunn og nyte stillheten med naturen som nærmeste nabo. Interiøret har en gjennomgående og tradisjonell hyttestil med panel på vegger og i himling, samt profilerte heltredører som skaper en lun og innbydende atmosfære. Stuen og kjøkkenet er i en delvis åpen løsning.

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 850 000 |
| **Omkostninger** | kr | 22 340 |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 872 340 |
| **BRA/BRA-i** | | 45 m² / 45 m² |
| **Antall soverom** | | 1 |
| **Eiendomstype** | | Enebolig |
| **Eierform** | | Eier |
| **Byggeår** | | 1996 |
| **Tomt** | | 779 m² eiet tomt |
| **Energimerke** | | D |

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



**Ruben Karlsen Olsen**
Eiendomsmegler

928 99 747
ruben.olsen@em1nn.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Labergshaugen 17, 9350 Sjøvegan

**Registerbetegnelse**
Gnr. 43, Bnr. 131, Salangen kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 850 000,- |
| Omkostninger | kr | 22 340,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 872 340,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 888 840,- |

**Omkostninger**
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 21 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 22 340,- 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 6 356,- pr. år 2026

Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

**Andre faste kostnader**
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: 45 m²
BRA totalt: 45 m²
TBA: 15 m²
GUA: 58 m²
ALH: 13 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**
1
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**
Parkering på egen tomt.

**Tomt**
Tomtestørrelse er 779 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Ifølge vedlagt målebrev er arealet oppmålt til 780 m². Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen har adkomst over gnr. 43 bnr. 9, som eiendommen er utskilt fra. Det foreligger ingen skriftlig eller tinglyst avtale som regulerer forholdet. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Eiet tomt som ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og er omgitt av trær og naturtomt.

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er av ukjent type. Det foreligger ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Det er ikke etablert fuktsikring.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen har betonggrunnmur. Boligen er plassert på lettklinkerblokker oppå grunnmuren.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i skrånende terreng.

**Innhold**
Eneboligen går over ett plan pluss hems, og består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 45 m²: Vindfang, bad, stue, kjøkken, soverom og vaskerom.

I tillegg er det en hems med enkel tretrapp. Arealet for hemsen er ikke målbart grunnet lav takhøyde (registrert 13 m² ikke-måleverdig areal, ALH).

Eiendommen har altan og trappekonstruksjoner på ca. 15 m² (TBA) med adkomst fra stue og terreng.

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

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

Det foreligger bygningstegninger datert 19.10.1993, men det gjøres oppmerksom på at disse ikke er stemplet som godkjent av kommunen.

Dagens bruk samsvarer ikke med vedlagte bygningstegninger. Dette gjelder endring av bod til bad, samt at et tidligere soverom er innredet som vaskerom.

Endring av tilleggsdel til hoveddel og etablering av våtrom i areal som opprinnelig er tegnet som tilleggsdel er normalt søknadspliktige 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 bygningstegninger for utebod og vedskjul i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

**Standard**
Enebolig fra 1994 med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er avsatt plass til kjøleskap og komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert. Kjøkkenet er i delvis åpen løsning mot stuen.

Bad:
Badet er innredet i det som opprinnelig var en bod, og er ikke godkjent for dette formålet. Rommet ble oppgradert i 2004 med nytt gulv og baderomsplater på veggene. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Veggene har baderomsplater, og taket er av panel. Rommet inneholder WC, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant. Rommet har avtrekksventilasjon. Badet har et oppgraderingsbehov: det er ikke etablert sluk i gulvet, og det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer.

Vaskerom:
Vaskerommet er innredet i det som opprinnelig var et soverom, og er ikke godkjent for dette formålet. Rommet har trepanel på vegger og tak samt vinylbelegg på gulvet. Det er opplegg for vaskemaskin og et skyllekar. Rommet varmes opp med panelovn og er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Gulvbord av tre i stue og soverom. Fliser på bad. Vinylbelegg på vaskerom.
Vegger: Trepanel. Baderomsplater på bad.
Himling: Panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er trebjelkelag og stubbegulv over krypkjeller.

Pipe og ildsted:
Det er installert en isolert stålpipe med tilknyttet ildsted. Det er montert vedovn i stuen.

Innvendige trapper:
Enkel plassbygd tretrapp til hems.

Innvendige dører:
Innvendige dører er profilerte heltredører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er utført med glødde kobberrør med plasthylse. Stoppekranen er plassert i krypkjelleren.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og bad. Vaskerommet har naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

Varmtvannstank:
Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter plassert på teknisk rom i krypkjeller, produsert i 2010.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er installert i 1994. Lokalt eltilsyn gjennomførte kontroll i 2025, og påviste avvik ble lukket og dokumentert gjennom faktura fra Bye Berg Elektro. Samsvarserklæring foreligger ikke. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold:
Boligens brannvarslerutstyr og brannslukkeutstyr er eldre enn anbefalt brukstid.

Lagring:
Det er en ekstern bod på ca. 3 m² plassert under samme taktoverbygg som inngangspartiet ved den søndre fasaden.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er påvist fukt- og råteskader i rekkverket. Det er registrert bevegelse i rekkverket på altanen, og rekkverket har mangelfull stabilitet. Overflatebehandlingen på altan og rekkverk er værslitt. Åpninger i rekkverket er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, og rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
- Utvendig - Utvendige trapper: Det er registrert skjevheter i trappen. Tresøyle/understøttelse til trappen er provisorisk utført, løs og ikke forankret til grunnen. Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipen er en eldre stålpipe. For denne typen pipe forekommer det at isolasjonen mellom rørveggene kan synke sammen over tid, noe som kan føre til at varmen stråler for tett inn mot nærliggende trekonstruksjoner. Dette utgjør en brannrisiko.
- Innvendig - Krypkjeller / teknisk rom: Det er ingen påvist ventilasjon eller lufting av det tekniske rommet i krypkjeller, og det er ikke tilfredsstillende ventilasjon eller lufting av krypkjelleren. Det er registrert forekomst av sopp og fuktskader i krypkjelleren på teknisk rom. Det er ikke montert jorddekke (plast) mot grunnen, noe som medfører økt fukttilgang til bygningsdelen. Det er registrert mengder lagret treverk og løsøre i krypkjelleren.
- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.
- Tomteforhold - Terrengforhold: Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som skaper maksimale forhold for vann inn mot fundamentene.
- Bad - Overflater gulv: Det er ikke etablert fall og sluk i gulvet.
- Bad - Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke etablert sluk i gulvet, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved eventuelle vannlekkasjer.
- Vaskerom - Generell: Tettesjiktet på gulvet består av vinylbelegg, mens veggene ikke har tettesjikt. Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet for denne typen bruk, men det er indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning, både på grunn av påviste avvik og naturlig alderssvekkelse. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i vegg er det registrert utette rørgjennomføringer. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget er klemt under klemring. Sluket er av eldre type. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet. Rommet varmes opp med panelovn og er kun ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er påvist mose på taktekkingen, noe som kan føre til fuktopptak og redusert levetid for tekkingen. Det er påvist synlig innfesting av mønelapper med spiker.
- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er løse fuger på pipebeslaget. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur/fundamenter.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, noe som gir usikkerhet om tilstanden.
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Det er påvist værslitt overflatebehandling på kledningen.
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Innvendig er det observert fuktmerker og svertesopp på treverket rundt glasset. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer, da utvendige beslagsløsninger mangler oppbrett i endene av vannbrettbeslagene. Det er registrert værslitt overflatebehandling på vinduene utvendig.
- Utvendig - Ytterdører: Det er registrert værslitt overflatebehandling på dører og karmer utvendig.
- Innvendig - Overflater - gulv: Gulvets overflater har bruksmerker, med enkelte riper og hakk.
- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Målt høydeforskjell i stuen er ca. 17 mm, noe som kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen.
- Innvendig - Innvendige dører: Enkelte innvendige dører tar i karmen ved åpning og lukking.
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger: Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Vannet var ikke trykksatt på befaringstidspunktet.
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er registrert vakuumventil på teknisk rom i krypkjeller. Vannet var ikke tilkoblet på befaringstidspunktet, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere funksjon eller eventuelle lekkasjer i avløpsrørene.
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Overstrømningsmulighetene mellom rommene vurderes som begrensede, noe som kan gi redusert luftutveksling.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det er ikke etablert fuktsikring av grunnmuren mot krypkjeller.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Boligen er plassert på lettklinkerblokker oppå grunnmuren.
- Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Bad - Overflater, vegger og himling: Det er registrert svikt i vedheften til fugen mellom baderomsplaten og bunnlisten. Det er benyttet baderomsplater som sokkelflis, og disse er ikke montert i henhold til monteringsanvisningen.
- Bad - Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon: Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon. Tettesjiktet på gulvet kan ikke verifiseres, da det ikke foreligger dokumentasjon eller synlige detaljer som gjør det mulig å fastslå type eller tilstand.
- Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut og slippes inn. Manglende tilluft gir ikke tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Det er registrert overflateslitasje på gulvet.
- Kjøkken - Avtrekk: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for ventilatoren.
- Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Helse, miljø og sikkerhet
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse: Åpninger i rekkverket er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn.
- Rekkverk på balkong eller terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker.
- Rekkverk i utvendig trapp: Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav, noe som kan medføre fare for fallulykker.
- Radonmålinger: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav, noe som kan påvirke sikker bruk, særlig for barn.
- Rekkverk på innvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker.
- Innvendig trapp: Trappen har dårlig funksjonalitet, den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Samsvarserklæring elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler.
- Kontroll av elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid.
- Brannvarslerutstyr og brannslukkeutstyr: Boligens brannvarslerutstyr og brannslukkeutstyr er eldre enn anbefalt brukstid, noe som kan gi redusert funksjon ved en eventuell brann.

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. 2: Ufaglært arbeid: I 2004 ble det lagt nytt gulv og baderomsplater på veggene på badet. Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet eller oppgradert.

Pkt. 23: Faglært arbeid: I 2025 ble det utført feilsøk i sikringsskapet etter at en sikring slo seg av. Det ble avdekket en liten jordingsfeil som ble utbedret. Termostat til badet ble byttet etter el-tilsyn, og deretter byttet på nytt da den ikke fungerte.

Pkt. 38: Ufaglært arbeid: I 2025 ble det satt opp ny bærebjelke på veranda, da den var løs.

Egenerklæring er ikke ytterligere utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

**Byggemåte**
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Det er saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak. Taket er tekket med asfaltshingel. Takkonstruksjonen har lukket konstruksjon og er ikke tilgjengelig for inspeksjon utover fra underliggende rom.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av metall.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vinduer:
Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.

Dører:
Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Balkonger/terrasser:
Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stue og terreng. Det er benyttet trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter/mur. Terrasse- og balkongareal er på 15 m².

Utvendige trapper:
Trappekonstruksjon med adkomst fra vindfang og terreng. Det er benyttet trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt treverk. Konstruksjonen hviler på ukjent byggegrunn med tresøyle.

**Beliggenhet**
Eiendommen ligger i Laberg i Salangen kommune, på en skrånende tomt med utsikt over Sagfjorden og fjellene på den andre siden av vannet. Fra terrassen ser du rett ut over fjorden, med åser og fjell i bakgrunnen. Rundt huset er det bjørkeskog og åpent terreng, og nærmeste nabo er ikke tett innpå. Det er stille her.

Sjøvegan, som er kommunesenteret i Salangen, ligger rundt fem til seks minutter unna med bil. Der finner du både Coop Extra og Bunnpris, og Coop-butikken har også post i butikk. Salangen skole, som tar elever fra 1. til 10. trinn, og Sjøvegan videregående skole ligger begge i samme retning, også rundt fem til seks minutter med bil.

Nærmeste bussholdeplass er Labergsdalen kryss, et par minutters gange fra eiendommen, med linje 333. Bardufoss lufthavn nås med bil på drøyt femti minutter.

Salangen er kjent for Salangselva, som regnes som ett av Norges beste vassdrag for sjøørret. I området finnes også merkede turstier, blant annet Kaffehaugen-løypa fra Sandbergan ved Sjøvegan, en rundt to kilometer lang sti som brukes både sommer og vinter. Midnattsoltrappa er et annet turismål i nærheten, med utsikt over fjorden. Salangen kulturhus i Sjøvegan har jevnlige arrangementer, og Lundbrygga er et lokalt bryggeanlegg med historisk tilknytning til handelsvirksomhet i mellomkrigstiden.

**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.

**Viktig informasjon**
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Det foreligger administrativ godkjenning av byggemelding for oppføring av bolighus, datert 19.05.1994. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utebod og vedskjul, verken byggetillatelse, vedtak, bygningstegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ifølge kommunen. Bygningene er oppført i ukjent årstall, og megler kan av denne grunn ikke vurdere lovligheten til bygningene ytterligere. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende dokumentasjon.

**Oppvarming**
Elektrisitet og vedfyring. Det er montert en vedovn tilknyttet isolert stålpipe i stuen, elektriske varmekabler i baderomsgulvet og panelovn på vaskerommet.

Det er registrert TG3 knyttet til pipe/ildsted, se "standard" for mer informasjon.

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.

**Energimerking**
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Internett- og tv-leverandør**
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

**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 uregulert område. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel, en eldre plan fra 1995. I planen er hele eiendommen på 779,1 m² avsatt til LNF (sone 2). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Ny arealplan for Salangen kommune forventes vedtatt i 2026.

Den komplette kommuneplan med tilhørende kart og bestemmelser kan ses på kommunens nettsider. For ytterligere reguleringsmessige spørsmål anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen.

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

Eiendommen har privat septikanlegg med ukjent løsning. Det er ikke gitt utslippstillatelse og det kan komme pålegg fra kommunen om utbedring av avløpsanlegget. Det pågår for tiden nasjonal kartlegging av private avløpsanlegg. Vi er ikke kjent med kartleggingen av denne eiendommen, men det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg om utbedring av dette anlegget. Det vil være forbunnet en kostnad med en slik utbedring. Ytterligere undersøkelser både, av eventuelle eksisterende avløpsløsning og potensielle kostnader for å oppfylle nye krav for avløpsanlegg anbefales.

**Skattemessig formuesverdi**
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 228 077,- for 2024
Sekundærverdi kr 912 308,-.



Stuen har en effektiv vedovn og en plassbygd trapp opp til hemsen.



Spiseplass med utsikt mot uteområdet.



Delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken.



Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut, og det er avsatt plass til hvitevarer.



Badet har elektriske varmekabler i gulvet og baderomsinnredning med servant. Badet er etablert i opprinnelig bod, bruksendring er ikke omsøkt.




Soverom med trepanel på vegger og i tak.



Praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Vaskerommet er etablert i opprinnelig soverom.



Fra stuen er det utgang til en romslig altan med plass til sittegruppe.



Utsikt over nærområdet og fjorden fra altanen.



Eiendommen ligger i et skrånende terreng.



Enebolig oppført i 1996 med stående bordkledning.



Eiendommen ligger usjenert til, omgitt av natur.



Oversikt over eiendommen og de nærmeste omgivelsene.



Landlig og rolig beliggenhet med spredt bebyggelse.



Flotte turmuligheter i området, med nærhet til både fjell og fjord.

# Plantegning




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

*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.*

# 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**
Sissel Hege Sagen, Heidi Nordhus og Eivind Sagen

**Heftelser og servitutter**
Registrering av grunn
Dagboknr.: 4382
Dato: 31.05.1994
Registrering av grunn

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.

**Andre relevante opplysninger**
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

**Meglers vederlag**
Fastprovisjon kr 35 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Suksesshonorar
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (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 15-07-2026 av Fredrik Tollefsen i Bratakst AS.

**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 15.07.2026
- Selgers egenerklæring datert 26.06.2026
- Energiattest datert 02.07.2026
- Bygningstegninger datert 19.10.1993
- Administrativ godkjenning datert 19.05.1994
- Matrikkelrapport datert 25.06.2026
- Målebrev datert 31.05.1994
- 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**
Ruben Karlsen Olsen
Eiendomsmegler
Telefon: 928 99 747
Epost: ruben.olsen@em1nn.no

**Foretakets adresse og organisasjonsnummer**
EiendomsMegler 1 Finnsnes
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Ringveien 49, 9300 Finnsnes
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

# LABERGSHAUGEN 17

## OFFENTLIG TRANSPORT

**Labergsdalen kryss** — 2 min
Linje 333 — 0.2 km

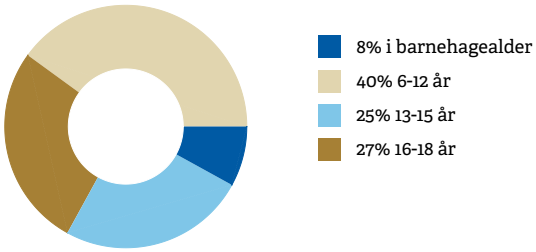
**Bardufoss lufthavn** — 53 min

## SKOLER

**Salangen skole (1-10 kl.)** — 5 min
189 elever, 16 klasser — 4 km

**Sjøvegan videregående skole** — 6 min
330 elever — 4.2 km

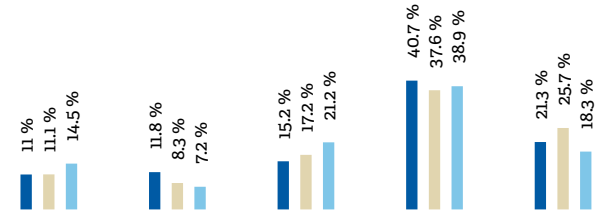
## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | **35%** | **33%** |
| **Ikke gift** | **52%** | **54%** |
| **Separert** | **9%** | **9%** |
| **Enke/Enkemann** | **4%** | **4%** |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Laberg | 263 | 142 |
| Kommune: Salangen | 2 087 | 1 228 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

**Salangen kommune Vasshaug barnehag...** — 6 min
84 barn — 4.5 km

**Lauvmakken barnehage (1-5 år)** — 14 min
35 barn — 15.6 km

## DAGLIGVARE

**Coop Extra Sjøvegan** — 6 min
Post i butikk, PostNord — 4.6 km

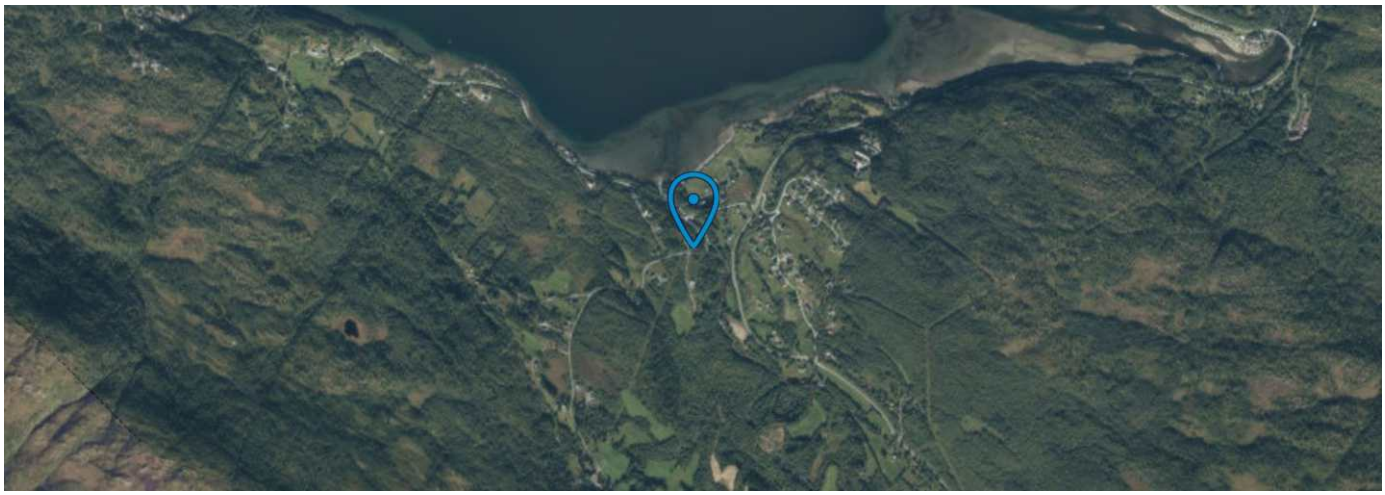
**Bunnpris Sjøvegan** — 6 min

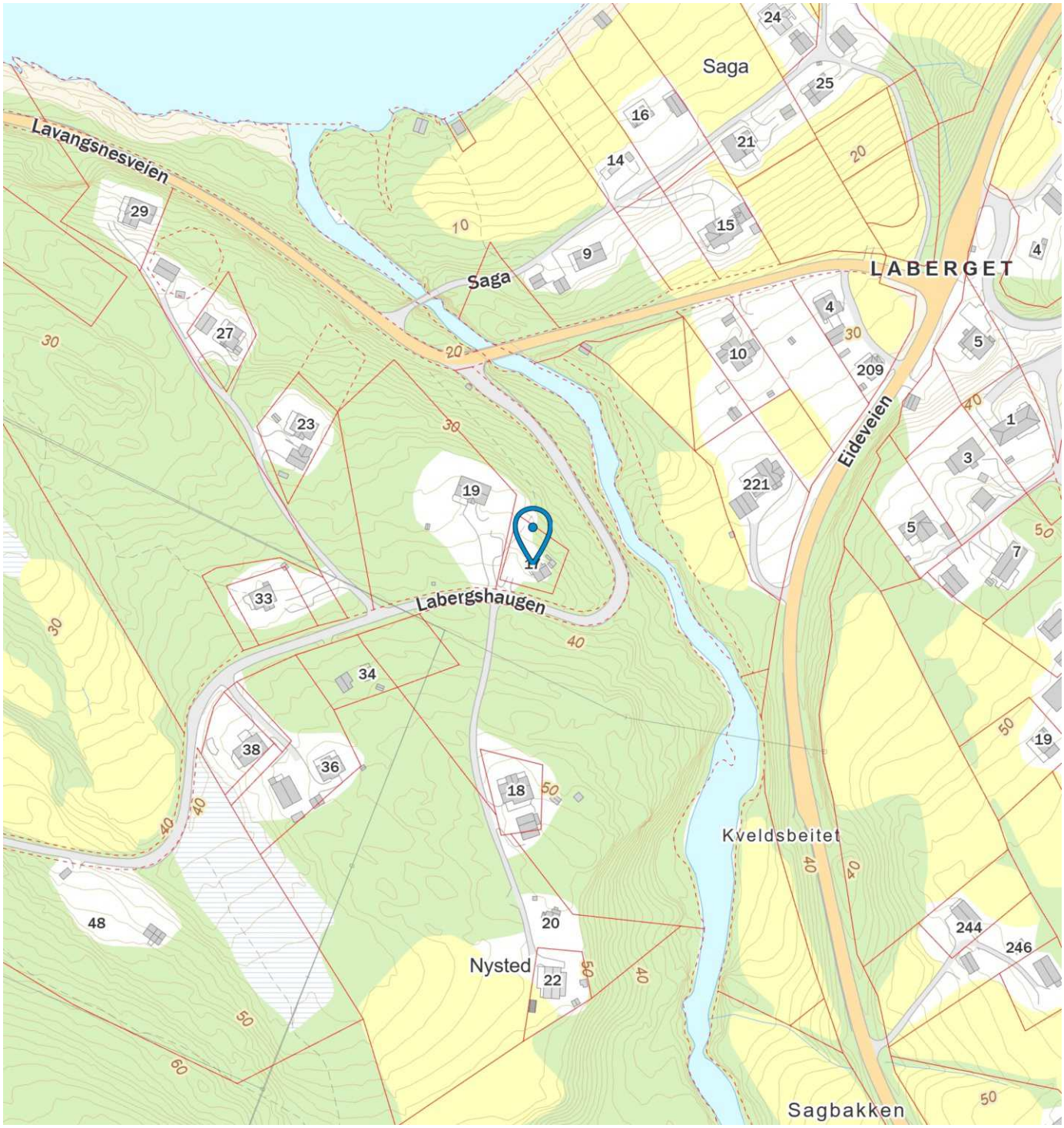
## SPORT

**Laberg fotballøkke** — 12 min
Ballspill — 1 km

**Lensmannsjordet balløkke** — 5 min
Fotball — 4.1 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






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 2026

# Tilstandsrapport

Enebolig
Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
SALANGEN kommune
gnr. 43, bnr. 131

## Markedsverdi

**850 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 45 m²**



**Befaringsdato:** 29.06.2026 **Rapportdato:** 15.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22676-1005 **Eiendomsverdi ref nr:** NR1496

**Autorisert foretak:** BRATAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Fredrik Tollefsen

BRATAKST
SETTER PRIS PÅ DINE VERDIER

D
ENERGIMERKE

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.

## BRATAKST

BRATAKST er takstfirmaet som gir deg trygghet og kompetanse i en viktig fase av boligsalget. Selv om BRATAKST først ble etablert i 2017, har vi raskt blitt Midt-Troms' ledende leverandør av tilstandsrapporter.

Erfaringen vår strekker seg over 15 år i takstbransjen. Vi er stolte av å ha utarbeidet ca. 1.000 tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

Vi forstår at å selge bolig er en viktig beslutning, og derfor er det betryggende å kunne stole på et firma med erfaring og kompetanse.

Vårt slagord "Vi setter pris på dine verdier" er mer enn bare ord for oss. Det er en forpliktelse til å håndtere dine verdier med respekt og nøyaktighet.

Besøk vårt nettsted på www.bratakst.no, hvor du enkelt kan få en nøyaktig pris på ditt oppdrag og gjøre bestillinger når det passer deg - 24 timer i døgnet.



**Rapportansvarlig**

Fredrik Tollefsen
Uavhengig Takstingeniør
fredrik@bratakst.no
907 93 574

**Medansvarlig**

Anders Killie Solli
Uavhengig Takstingeniør
anders@bratakst.no
930 50 271

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

# 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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

# Beskrivelse av eiendommen

**Enebolig - Byggeår: 1994**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltshingel og har undertak av rupanel.
Takrenner og nedløp er av metall.
Det er saltak med sperrekonstruksjon
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.
Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.
Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stue og terreng.
Trappekonstruksjon med adkomst fra vindfang og terreng.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er utført gulvbord av tre.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er installert en isolert stålpipe med tilknyttet ildsted. Det er montert vedovn i stuen.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Enkel plassbygd tretrapp til hems.
Innvendige dører er profilerte heltredører.

VÅTROM Gå til side

Badet har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og panel i taket. Rommet innholder WC, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant.
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har trepanel på vegger og tak, samt vinylbelegg på gulvet. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og et skyllekar.
Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er avsatt plass til kjøleskap og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med glødde kobberrør med plasthylse. Stoppekranen er plassert i krypkjelleren.
Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør.
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og badet.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert på teknisk rom i krypkjeller.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen er av ukjent type.
Boligen har betonggrunnmur.
Eiendommen ligger i skrånende terreng.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 45 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 45 m² |
| Totalpris | 850 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 1 800 000 |

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

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

Det er ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligen. Det er derfor ikke mulig å si om dagens bruk av boligen er godkjent.

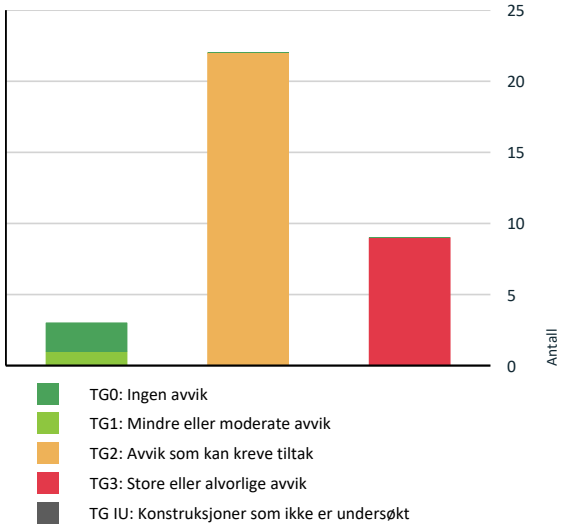
Dagens planløsning samsvarer ikke med byggemeldte tegninger. Det er gjort søknadspliktige endringer ved at bod er omgjort til bad, samt at tidligere soverom er innredet som vaskerom. Dersom endringene ikke er omsøkt og godkjent, kan kommunen kreve forholdene omsøkt, dokumentert, rettet eller tilbakeført.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

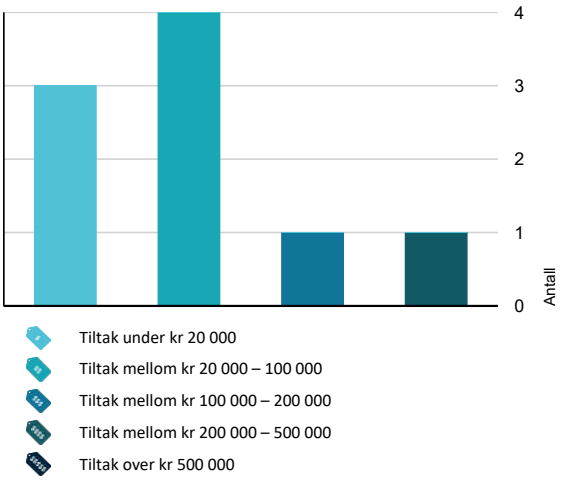
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Sissel Sagen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst Labergshaugen 17, 9350 SJØVEGAN . Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget. Det er takstfullmektig Fredrik Tollefsen som har gjennomført befaringen og skrevet rapporten.

BRATAKST har siste år gjennomført ca. 35-40 tilstandsrapporter hvor Eiendomsmegler1 Nord-Norge er fakturamottaker, slik som i dette oppdraget. Omfanget av oppdrag hvor Eiendomsmegler1 er oppdragsgiver er ikke av en sånn art at det påvirker uavhengigheten vår ihht §3.3.3. i Norsk Taksts etiske retningslinjer.

Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. Det vil også bli vurdert en teknisk verdi og markedsverdi for eiendommen. Videre vil beskrivelser og vurderinger av andre bygg som ikke er beregnet for helårs beboelse ikke bli tatt med, dette gjelder også lovlighet. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert.

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, regn og 13°C på befaringsdagen.
Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

Det er imidlertid viktige begrensninger og forutsetninger som må tas i betraktning. Boligen var møblert, noe som vanskeliggjør å få et helhetlig bilde av rom og bygninger slik som i tomme, umøblerte rom og bygninger. Rekvirent var ikke til stede ved befaringen. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene, med unntak av hull tatt i vegg mot våtrom.

Det anbefales at det gjennomføres en separat el-takst i henhold til gjeldende standarder. Dette vil gi en grundig vurdering av det elektriske anlegget i boligen. Standarden for el-takst kan henvises for ytterligere detaljer.

Det er av stor betydning at både kjøper og selger setter seg godt inn i dokumentet. Rapporten gir omfattende informasjon om tilstanden til boligen og dens verdianslag. Begge parter bør grundig gjennomgå rapporten for å sikre at de har en felles forståelse av eiendommens tilstand og verdi. Dette vil bidra til en mer trygg og informert bolighandel.

Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og meglere må kontrollere gyldigheten av rapporten ved å sjekke QR-koden på forsiden. Rapporten er gyldig i 12 måneder, og den skal ikke brukes dersom statusen er satt til ugyldig.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

# Sammendrag av boligens tilstand

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side

Det er påvist fukt- og råteskader i rekkverket.

Det er registrert bevegelse i rekkverket på altanen.
Rekkverket har mangelfull stabilitet, noe som kan skyldes utilstrekkelig innfesting eller svekkelser i konstruksjonen.
Overflatebehandlingen på altan og rekkverk er værslitt, noe som kan medføre redusert beskyttelse mot fukt og økt risiko for skader på treverket. Det anbefales utbedring av overflatebehandlingen for å sikre tilstrekkelig beskyttelse.
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

Det er registrert skjevheter i trappen.
Tresøyle/understøttelse til trappen er provisorisk utført, løs og ikke forankret til grunnen.
Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

**Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side

Pipen er en eldre stålpipe. For denne typen pipe forekommer det at isolasjonen mellom rørveggene kan synke sammen over tid, noe som kan føre til at varmen stråler for tett inn mot nærliggende trekonstruksjoner. Dette utgjør en brannrisiko.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Innvendig > Krypkjeller / teknisk rom** Gå til side

Det er ingen (ikke påvist) ventilasjon eller lufting av teknisk rommet i krypkjeller.
Det er ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
Det er registrert forekomst av sopp og fuktskader i krypkjelleren på teknisk rom.
Det er ikke montert jorddekke (plast) mot grunnen. Dette medfører økt fukttilgang til bygningsdelen.
Det er registrert mengder lagret treverk og løsøre i krypkjelleren. Dette kan magasinere fukt, og treverk gir god grobunn for råtesopp dersom øvrige forhold ligger til rette.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side

Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot fundamentene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

Det er ikke etablert fall og sluk i gulvet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

**Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
Det er ikke etablert sluk i gulvet, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved eventuelle vannlekkasjer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

**Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

# Sammendrag av boligens tilstand

Tettesjiktet på gulvet består av vinylbelegg, mens veggene ikke har tettesjikt.

Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet for denne typen bruk, men det er indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning, både på grunn av påviste avvik og naturlig alderssvekkelse.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget er klemt under klemring.

Sluket er av eldre type, noe som tilsier at det ved renovering kan være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes mot dette sluket. Det vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er utført fuktsøk, og det er ikke funnet negative fuktindikasjoner.

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet, noe som øker risikoen for utflomming av vann til andre rom.

Rommet varmes opp med panelovn.

Rommet er kun ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Det er påvist mose på taktekkingen, noe som kan føre til fuktopptak og redusert levetid for tekkingen. Det anbefales å fjerne mosen og vurdere ytterligere tiltak for å forhindre ny mosevekst.
Det er påvist synlig innfesting av mønelapper med spiker.

**Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side

Det er løse fuger på pipebeslaget, noe som medfører behov for utbedring for å sikre tilstrekkelig tetting og beskyttelse mot fuktinntrengning.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur/fundamenter.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
Det er påvist værslitt overflatebehandling på kledningen.

**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side

Innvendig er det observert fuktmerker og svertesopp på treverket rundt glasset.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Utvendige beslagsløsninger mangler oppbrett i endene av vannbrettbeslagene, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge inn til skjulte deler av konstruksjonen.
Det er registrert værslitt overflatebehandling på vinduene utvendig.

**Utvendig > Ytterdører** Gå til side

Det er registrert værslitt overflatebehandling på dører og karmer utvendig.

**Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side

Gulvets overflater har bruksmerker, med enkelte riper og hakk.

**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Jeg målt høydeforskjell i stuen og på soverommet.
Målinger viser at det er ca. 17mm høydeforskjell i stuen.

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Enkelte innvendige dører tar i karmen ved åpning og lukking. Det anbefales at disse dørene justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon.

**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side

Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Vannet var ikke trykksatt på befaringstidspunktet.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er registrert vakuumventil på teknisk rom i krypkjeller.
Vannet var ikke tilkoblet på befaringstidspunktet, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere funksjon eller eventuelle lekkasjer i avløpsrørene.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
Overstrømningsmulighetene mellom rommene vurderes som begrensede, noe som kan gi redusert luftutveksling.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
Det er ikke etablert fuktsikring av grunnmuren mot krypkjeller.

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Boligen er plassert på lettklinkerblokker oppå grunnmuren.

**Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
Det er registrert svikt i vedheften til fugen mellom baderomsplaten og bunnlisten.
Det er benyttet baderomsplater som sokkelflis, disse er ikke montert i henhold til monteringsanvisningen.

**Våtrom > Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** Gå til side
Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.
Tettesjiktet på gulvet kan ikke verifiseres, da det ikke foreligger dokumentasjon eller synlige detaljer som gjør det mulig å fastslå type eller tilstand.

**Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
Det er registrert overflateslitasje på gulvet.

**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for ventilatoren.

**Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligens brannvarslerutstyr og brannslukkeutstyr er eldre enn anbefalt brukstid.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

# Boligens energimerking



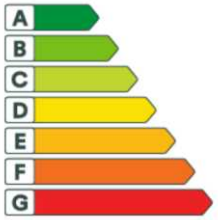

## Beskrivelse

Denne rapporten er basert på forenklet registrering og typiske standardverdier der nøyaktige data ikke er tatt med, og gir derfor kun en overordnet indikasjon på boligens energieffektivitet. For et mer presist og detaljert energimerke anbefales en utvidet rapport med grundigere datagrunnlag.

## Energimerke




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




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

**Om grunnlaget for energimerket**
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.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1994

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med asfaltshingel og har undertak av rupanel. Taket er besiktiget fra taket.

**Vurdering av avvik:**

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Det er påvist mose på taktekkingen, noe som kan føre til fuktopptak og redusert levetid for tekkingen. Det anbefales å fjerne mosen og vurdere ytterligere tiltak for å forhindre ny mosevekst.

• Det er påvist synlig innfesting av mønelapper med spiker.

**Konsekvens/tiltak**

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Mosen bør fjernes fra taktekkingen for å redusere risikoen for fuktopptak og forlenget levetid på tekkingen.
Det bør også vurderes tiltak for å forhindre ny mosevekst, da gjentatt mosevekst kan føre til ytterligere skader og redusert funksjon på taket.

• Synlig innfesting av mønelapper med spiker bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for lekkasjer i takkonstruksjonen.



EKsempel på synlig innfesting av mønelapp med spiker.



Eksempel på mose på taktekkingen.

### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

# Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp er av metall.

**Vurdering av avvik:**
• Det er løse fuger på pipebeslaget, noe som medfører behov for utbedring for å sikre tilstrekkelig tetting og beskyttelse mot fuktinntrengning.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur/fundamenter.

**Konsekvens/tiltak**
• Løse fuger på pipebeslaget bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetting og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vannskader og forringelse av bygningsdeler rundt pipen.
• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
• Stigetrinn for feiler må monteres.
• Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur/fundamenter for å unngå fuktbelastning på konstruksjonen.
Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur og fundamenter, med risiko for setningsskader og fuktskader over tid.



Eksempel på løse fuger på pipebeslaget.



Eksempel på ikke tilfredsstillende bortledning av vann.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Det er saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak. Takkonstruksjonen har lukket konstruksjon og er ikke tilgjengelig for inspeksjon utover fra underliggende rom.

**Vurdering av avvik:**
• Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
• Det er påvist værslitt overflatebehandling på kledningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
• Overflatebehandlingen bør fornyes for å beskytte kledningen mot fukt og forvitring.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for råteskader og redusert levetid på kledningen.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

# Tilstandsrapport



Eksempel på hvor det mangler gnagersikring.



Eksempel på værslitt overflatebehandling.

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.

**Vurdering av avvik:**

• Innvendig er det observert fuktmerker og svertesopp på treverket rundt glasset.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Utvendige beslagsløsninger mangler oppbrett i endene av vannbrettbeslagene, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge inn til skjulte deler av konstruksjonen.

• Det er registrert værslitt overflatebehandling på vinduene utvendig.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør iverksettes tiltak for å fjerne svertesopp på treverket rundt glasset, samt sikre tilstrekkelig ventilasjon for å hindre videre fuktproblemer. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for forringelse av treverket og mulig behov for utskifting av vinduer på sikt.

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

• Overflatebehandlingen på vinduer og karmer bør utbedres for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for fuktskader og råte. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid på vinduene.



Eksemepel på fuktmerker.



Eksempel på hvor det mangler oppbrett i enden av vannbrettbeslaget.



Eksempel på værslitt overflatebehandling.



Eksempel på svertesopp i vinduet.

## TG 2 Ytterdører

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert værslitt overflatebehandling på dører og karmer utvendig.

**Konsekvens/tiltak**

• Overflatebehandlingen på dører og karmer bør utbedres for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for fuktskader og råte. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid.

## TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stue og terreng.
Det er benyttet trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet
Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter/mur.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist fukt- og råteskader i rekkverket.

Det er registrert bevegelse i rekkverket på altanen. Rekkverket har mangelfull stabilitet, noe som kan skyldes utilstrekkelig innfesting eller svekkelser i konstruksjonen.
• Overflatebehandlingen på altan og rekkverk er værslitt, noe som kan medføre redusert beskyttelse mot fukt og økt risiko for skader på treverket. Det anbefales utbedring av overflatebehandlingen for å sikre tilstrekkelig beskyttelse.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Råteskadet og ustabilt rekkverk må utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og stabilitet.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for personskade ved bruk, samt videre utvikling av råteskader og svekkelse av konstruksjonen.
• Overflatebehandlingen på altan og rekkverk bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for råte, fuktskader og forringelse av treverket.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**





Eksempel på råteskader.

## TG 3 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Trappekonstruksjon med adkomst fra vindfang og terreng.
Det er benyttet trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt treverk.
Konstruksjonen hviler på ukjent byggegrunn med tresøyle.

**Vurdering av avvik:**

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

# Tilstandsrapport

• Det er registrert skjevheter i trappen. Tresøyle/understøttelse til trappen er provisorisk utført, løs og ikke forankret til grunnen.
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må etableres en stabil og forskriftsmessig understøttelse av trappen, inkludert korrekt forankring til grunnen, for å sikre konstruksjonens stabilitet og sikkerhet.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for bevegelse, ytterligere skjevheter, samt fare for personskade ved bruk av trappen.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Oversiktsbilde.



Tresøyle/understøttelse er løs.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er utført i gulvbord av tre.

**Vurdering av avvik:**
• Gulvets overflater har bruksmerker, med enkelte riper og hakk.

**Konsekvens/tiltak**
• Riper og hakk av en viss dybde i gulv kan gjøre overflaten mer utsatt for fuktpåvirkning, for eksempel ved rengjøring. Skader i overflatematerialet bør vedlikeholdes eller repareres for å begrense videre slitasje og redusere risiko for fuktskader.



Eksmepel på riper og hakk i gulvet.

### TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Jeg målt høydeforskjell i stuen og på soverommet. Målinger viser at det er ca. 17mm høydeforskjell i stuen.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

## ⚠ Radon

**Beskrivelse**

Denne eiendommen ligger i et område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser) aktsomhetskart har usikker radonforekomst.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



## TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er installert en isolert stålpipe med tilknyttet ildsted. Det er montert vedovn i stuen.

**Vurdering av avvik:**
• Pipen er en eldre stålpipe. For denne typen pipe forekommer det at isolasjonen mellom rørveggene kan synke sammen over tid, noe som kan føre til at varmen stråler for tett inn mot nærliggende trekonstruksjoner. Dette utgjør en brannrisiko.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales at pipen skiftes med en moderne stålpipe slik at brannsikkerheten ivaretas. Konsekvens av feil ved pipen kan være bygningsbrann med fare for liv og helse.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 3 Krypkjeller / teknisk rom

**Beskrivelse**

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

# Tilstandsrapport

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er etablert et isolert teknisk rom i krypkjelleren.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen (ikke påvist) ventilasjon eller lufting av teknisk rommet i krypkjeller.
• Det er ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
• Det er registrert forekomst av sopp og fuktskader i krypkjelleren på teknisk rom.
• Det er ikke montert jorddekke (plast) mot grunnen. Dette medfører økt fukttilgang til bygningsdelen.
• Det er registrert mengder lagret treverk og løsøre i krypkjelleren. Dette kan magasinere fukt, og treverk gir god grobunn for råtesopp dersom øvrige forhold ligger til rette.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må etableres tilfredsstillende ventilasjon av det tekniske rommet i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Manglende ventilasjon medfører økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen, samt dårlig inneklima og mulige følgeskader på tekniske installasjoner.
• Sopp- og fuktskader må utbedres, og årsaken bør identifiseres og utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for råte, ytterligere soppvekst og skader i bjelkelag og bærende konstruksjoner, noe som kan medføre helserisiko og redusert levetid for bygget.
• Det bør monteres jorddekke (plast) mot grunnen for å redusere fukttilførsel til konstruksjonen.
Manglende jorddekke øker risikoen for fuktskader, råte og muggsopp i bjelkelag og stubbegulv, noe som kan medføre kostbare utbedringer og redusert inneklima.
• Lagret treverk og løsøre bør fjernes fra krypkjelleren for å redusere risikoen for fuktmagasinering og utvikling av råtesopp, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere inneklima.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**


Oversiktsbilde av teknisk rom.


Eksempel på sopp og fuktskader.



Eksempel på fuktmåling i treverk på teknisk rom.


Oversiktsbilde på deler av krypkjelleren.

## ⚠ Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Enkel plassbygd tretrapp til hems.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

**Konsekvens/tiltak**
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

# Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.



## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er profilerte heltredører.

**Vurdering av avvik:**
• Enkelte innvendige dører tar i karmen ved åpning og lukking. Det anbefales at disse dørene justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Dører som tar i karmen bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre økt slitasje på dørblad og karm.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til nedsatt brukervennlighet og ytterligere slitasje.

## TG 3 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Det er funnet spor etter gnagere i krypkjeller/teknisk rom, under komfyren, i bjelkelaget og i veggen mot vaskerommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**
• For å forhindre mus i boligen, er det viktig å ta tiltak som tetting av innganger, opprettholde god hygiene, og eventuelt bruke feller eller annen skadedyrbekjempelse. Det er viktig å handle raskt hvis du mistenker at mus har kommet inn i boligen din for å begrense skade og helsefare. Etter befaringen vår er det innhentet rapport fra skadedyrfirma. les denne for eventuelle tiltak og konsekvenser.
Kostnadsestimatet er knyttet opp mot våre erfaringstall for å kartlegge omfang og skader. Kostnader for å utbedre eventuelle skader vil først kunne vurderes etter fullstendig kartlegging er gjort.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

# Tilstandsrapport




Eksempel på spor etter gnagere i krypkjeller/teknisk rom.



Eksempel på spor etter gnagere i vegg mot vaskerommet.



Eksempel på spor etter gnagere under komfyren.



Eksempel på spor etter gnagere i bjelkelaget.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Badet har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og panel i taket. Rommet innholder WC, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant. Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Egenerklæring



Oversiktsbilde.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ikke dokumentasjon for våtrommet.

**Vurdering av avvik:**

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på vegger og panel på innvendig tak.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert svikt i vedheften til fugen mellom baderomsplaten og bunnlisten.
• Det er benyttet baderomsplater som sokkelflis, disse er ikke montert i henhold til monteringsanvisningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Fugen mellom baderomsplaten og bunnlisten bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetting.
Konsekvensen av manglende vedheft er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.
• Baderomsplater må monteres i henhold til produsentens monteringsanvisning for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og levetid. Feilmontering kan føre til redusert beskyttelse mot fukt, økt risiko for fuktskader i konstruksjonen og forkortet levetid på materialene.



Eksempel på svinn i fugen mellom bunnlist og baderomsplate.

ETASJE > BAD

## TG 3 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet).
Det er ikke etablert sluk i gulvet, og fallforholdet er derfor ikke vurdert.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke etablert fall og sluk i gulvet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres sluk og tilstrekkelig fall i gulvet for å sikre forskriftsmessig avrenning av vann og redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.

Manglende sluk medfører økt fare for fuktskader ved lekkasje eller vannsøl, da vann ikke ledes bort på en korrekt måte.

Kostnadestimatet er satt til avretting av gulv i frobindelse med oppgradering av våtrommet. Utbedring av fallforhold på gulv som et enestående tiltak vil være betydelig høyere en kostnadsestimatet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

ETASJE > BAD

## TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

**Beskrivelse**

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

# Tilstandsrapport

Det er ukjent type vanntettsjikt på gulv, og vanntettsjiktet kan ikke verifiseres. Synlig vanntett sjikt på vegger er baderomspanel.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.
• Tettesjiktet på gulvet kan ikke verifiseres, da det ikke foreligger dokumentasjon eller synlige detaljer som gjør det mulig å fastslå type eller tilstand.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det anbefales årlig visuell kontroll.
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt/membran på gulvet, eller det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare type og tilstand.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre risiko for at tettesjiktet ikke fungerer som forutsatt, og at det kan oppstå fuktskader i underliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

## TG 3 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

**Beskrivelse**

Rommet har ikke sluk.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
• Det er ikke etablert sluk i gulvet, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved eventuelle vannlekkasjer.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Det må etableres sluk i gulvet for å sikre forsvarlig håndtering av vann og redusere risikoen for fuktskader ved lekkasjer. Manglende sluk medfører økt fare for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Eksempel på mangelfull utførelse rundt rørgjennomføring i våt sone.

ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Egenerklæring

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

# Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere tilluftsventil.
Konsekvensen av manglende tilluft er redusert luftutskifting, noe som kan føre til økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og muggdannelse.

ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9 vektprosent.




Fuktmåling.

ETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Vaskerommet har trepanel på vegger og tak, samt vinylbelegg på gulvet. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og et skyllekar.
Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

# Tilstandsrapport

• Tettesjiktet på gulvet består av vinylbelegg, mens veggene ikke har tettesjikt.

Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet for denne typen bruk, men det er indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning, både på grunn av påviste avvik og naturlig alderssvekkelse.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget er klemt under klemring.

Sluket er av eldre type, noe som tilsier at det ved renovering kan være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes mot dette sluket. Det vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er utført fuktsøk, og det er ikke funnet negative fuktindikasjoner.

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet, noe som øker risikoen for utflomming av vann til andre rom.

Rommet varmes opp med panelovn.

Rommet er kun ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Det er en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet må oppgraderes/renoveres før daglig bruk for å redusere risiko og omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Oversiktsbilde.

ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ikke dokumentasjon for våtrommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og mulige fuktskader i konstruksjonen.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

# Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



Fuktmåling.

## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er avsatt plass til kjøleskap og komfyr.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert overflateslitasje på gulvet.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør vurderes å utbedre eller fornye gulvets overflate for å hindre videre slitasje og forringelse.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, redusert levetid og estetisk forringelse av gulvet.

ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for ventilatoren.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre ventilatorer kan ha redusert avtrekksfunksjon og økt risiko for driftsstans. Ved feil eller redusert funksjon kan det bli behov for utskifting av deler eller hele ventilatoren.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er utført med glødde kobberrør med plasthylse. Stoppekranen er plassert i krypkjelleren.

**Vurdering av avvik:**

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Vannet var ikke trykksatt på befaringstidspunktet.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å overvåke tilstanden på vannledningene og vurdere utskifting ved tegn til lekkasje eller korrosjon, da alder medfører økt risiko for brudd og vannskader.
• Det bør gjennomføres en funksjonstest av vannledningsanlegget og sanitærinstallasjoner når vannet er trykksatt, for å avdekke eventuelle lekkasjer eller mangler.

Manglende kontroll medfører usikkerhet om anleggets tilstand, og det er økt risiko for skjulte feil eller lekkasjer som kan føre til følgeskader på bygningen.

## TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er registrert vakuumventil på teknisk rom i krypkjeller.
• Vannet var ikke tilkoblet på befaringstidspunktet, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere funksjon eller eventuelle lekkasjer i avløpsrørene.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget, da manglende lufting kan føre til luktproblemer og redusert funksjon på avløpssystemet. Vakuumventil gir ikke fullgod ventilasjon, og det er risiko for at avløpssystemet ikke fungerer som forutsatt, noe som kan medføre tilbakeslag eller lukt i boligen.
• Det bør gjennomføres funksjonstest av avløpsrørene når vannet er tilkoblet, for å avdekke eventuelle lekkasjer eller feil.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan føre til fuktskader og kostbare utbedringer.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og badet.

**Vurdering av avvik:**
• Overstrømningsmulighetene mellom rommene vurderes som begrensede, noe som kan gi redusert luftutveksling.

**Konsekvens/tiltak**
• Bedre overstrømningsmuligheter mellom rommene bør etableres for å sikre tilstrekkelig luftutveksling.
Begrenset luftutveksling kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert komfort.

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert på teknisk rom i krypkjeller.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Rekvirent opplyser at det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og anlegget ble opplyst installert i 1994.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Lokalt eltilsyn har gjennomført kontroll i 2025, de påviste avvik er lukket og dokumentert gjennom faktura fra Bye Berg Elektro. Samsvarserklæring er ikke oversendt oss. Kontrollen fra eltilsynet er imidlertid stikkprøvebasert, og det kan derfor ikke utelukkes at anlegget har ytterligere feil eller mangler som ikke ble avdekket ved kontrollen. På bakgrunn av anleggets alder, begrenset kontrollomfang og usikkerhet rundt den samlede tilstanden, anbefales det at det gjennomføres en utvidet elkontroll av hele anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig personell.



Oversiktsbilde.

## Branntekniske forhold

**Vurdering av avvik:**

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

# Tilstandsrapport

• Boligens brannvarslerutstyr og brannslukkeutstyr er eldre enn anbefalt brukstid.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å bytte ut brannvarslerutstyr og brannslukkeutstyr som er eldre enn anbefalt brukstid, for å sikre at utstyret fungerer som det skal ved en eventuell brann. Eldre utstyr kan ha redusert funksjon og gir økt risiko for manglende varsling eller slukking ved branntilløp.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er ukjent.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Dreneringen er av ukjent type. Det foreligger ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Det er ikke etablert fuktsikring.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke etablert fuktsikring av grunnmuren mot krypkjeller.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres fuktsikring av grunnmuren mot krypkjeller for å redusere risikoen for fuktinntrenging og påfølgende skader på konstruksjonen. Manglende fuktsikring kan føre til økt fare for råte, mugg og forringelse av byggets levetid.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Boligen har betonggrunnmur.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Boligen er plassert på lettklinkerblokker oppå grunnmuren.

**Konsekvens/tiltak**
• Setninger kan bety at grunnen under bygget beveger seg eller synker ujevnt og gir risiko for videre skjevheter og skadeutvikling.
• Det anbefales å følge med på utviklingen og få vurdert årsak og omfang dersom sprekkene øker.
• Det anbefales å få vurdert løsningen med lettklinkerblokker oppå grunnmuren av fagperson, for å sikre at konstruksjonen har tilstrekkelig bæreevne og stabilitet. Mangelfull utførelse eller feil materialvalg kan medføre økt risiko for setningsskader eller redusert levetid på konstruksjonen.

### TG 3 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

**Vurdering av avvik:**
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot fundamentene.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen for å lede overflatevann vekk fra grunnmuren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og telehiv på fundamenter og grunnmur, noe som kan medføre omfattende skader på bygningskonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

# Tilstandsrapport



Eksempel på hvor terrenget faller inn mot bygningen.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligens brannvarslerutstyr og brannslukkeutstyr er eldre enn anbefalt brukstid.

**Konsekvens/tiltak**

- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

# Tilstandsrapport

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Det anbefales å bytte ut brannvarslerutstyr og brannslukkeutstyr som er eldre enn anbefalt brukstid, for å sikre at utstyret fungerer som det skal ved en eventuell brann. Eldre utstyr kan ha redusert funksjon og gir økt risiko for manglende varsling eller slukking ved branntilløp.

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

45 m²/45 m²

*Enebolig:* Vindfang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Vaskerom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 850 000

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.

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

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

Kr 1 800 000

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** | **850 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **850 000** |

**Markedsvurdering**

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | |
|---|---|---|
| Kommunale avgifter og gebyrer | Kr. | 6 356 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | **6 500** |

## Teknisk verdi bygninger

**Enebolig**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 2 500 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 1 100 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **1 400 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **1 400 000** |

## 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. | 400 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **400 000** |

**Kommentar**
Tomteverdien inkluderer verdien av råtomten, hensyntatt dagens planstatus, tilført infrastruktur som vei, vann, avløp, internett, strøm m.m.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **1 800 000** |

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

# 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

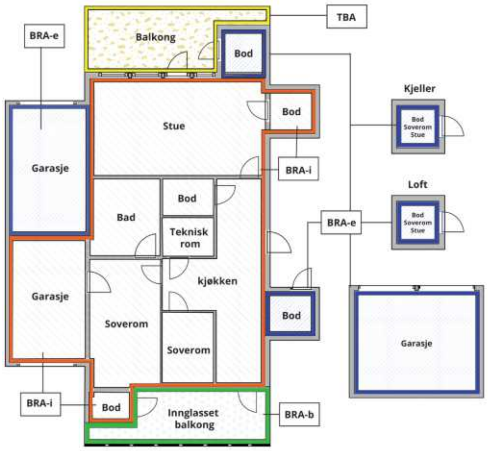
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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.

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** | **Ikke måleverdig areal (ALH)** | **Gulvareal (GUA)** |
| Etasje | 45 | | | 45 | 15 | 13 | 58 |
| **SUM** | **45** | | | | **15** | **13** | **58** |
| **SUM BRA** | **45** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Vindfang, bad, stue, kjøkken, soverom, vaskerom | | |

**Kommentar**

Hemsen er ikke tatt med som måleverdig areal, da den etter gjeldende måleregler ikke tilfredsstiller kravene for arealberegning.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det er ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligen. Det er derfor ikke mulig å si om dagens bruk av boligen er godkjent.

Dagens planløsning samsvarer ikke med byggemeldte tegninger. Det er gjort søknadspliktige endringer ved at bod er omgjort til bad, samt at tidligere soverom er innredet som vaskerom. Dersom endringene ikke er omsøkt og godkjent, kan kommunen kreve forholdene omsøkt, dokumentert, rettet eller tilbakeført.

**Nyere håndverkstjenester**

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

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 29.6.2026 | Fredrik Tollefsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5522 SALANGEN | 43 | 131 | | 0 | 779.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Labergshaugen 17

**Hjemmelshaver**
Sagen Harald Peder Kjell

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Sjøvegan er et tettsted og administrasjonssenteret i Salangen kommune i Troms. Tettstedet har 812 innbyggere per 1. januar 2025. Sjøvegan ligger ved Sagfjorden, den innerste delen av fjorden Salangen.
En kan komme til Sjøvegan via riksveg 84, som fører sørover til Lavangen og nordover til Sørreisa, eller riksveg 851, som forbinder Sjøvegan med E6. En kan også ta hurtigbåt fra Harstad til Salangsverket eller komme via Elvenes flyplass. Det er ellers flere småbåthavner og kaier.
Sjøvegan er skole- og handelsenteret i kommunen, med barneskole, ungdomsskole, videregående skole, senter for videreutdanning, barnehage, kommunehus, kulturhus, helsesenter, tannlege, psykiatrisk poliklinikk og mer. Salangen IF har idrettsanlegg i Sjøvegan. Salangen kirke fra 1981 ligger i Sjøvegan.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen har vannforsyning fra privat vannverk.

**Tilknytning avløp**

Boligen har privat septikanlegg med ukjent løsning. Det pågår for tiden nasjonal kartlegging av private avløpsanlegg. Vi er ikke kjent med kartleggingen av denne eiendommen, men det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg om utbedring av dette anlegget. Det vil være forbunnet en kostnad med en slik utbedring. Ytterligere undersøkelser både, av eventuelle eksisterende avløpsløsning og potensielle kostnader for å oppfylle nye krav for avløpsanlegg anbefales.

**Regulering**

Kommuneplanens arealdel, eldre plan fra 1995. LNF (sone 2). Ny arealplan forventes vedtatt i 2026.

**Om tomten**

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 02.07.2026 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 27.06.2026 | | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Fra Infoland | 27.06.2026 | | Gjennomgått | 29 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 15.07.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Labergshaugen 17 , 9350 SJØVEGAN
Gnr 43 - Bnr 131
5522 SALANGEN

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Sagen, Sissel Hege
26.06.2026
Signed bankID

# 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

Sissel Hege Sagen

## Boligen

Labergshaugen 17
9350 Sjøvegan

5522-43/131/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

# 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?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

   **Beskrivelse av arbeidet:** Det ble lagt nytt gulv og baderomsplater på veggene.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **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?

• **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?

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2025

**Firmanavn:** By Berg Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** For 1 år siden ble det utført et feilsøk i sikringsskapet, da en sikring slo seg av. Det var en liten jordingsfeil. Elektriker ordnet det, og har fungert bra siden. Byttet termostat utenpå vegg til badet etter el-tilsyn. Da den ikke fungerte er den nylig byttet på nytt av samme firma. Alt er greit nå.

# 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?
- **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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   **Beskrivelse av arbeidet:** Satt opp ny bærebjelke på veranda, da den var litt løs.

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.



INSPEKSJON SKADEDYR

# Labergshaugen 17

9350 SJØVEGAN

Referanse AX-933864

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Inspeksjonsselskap** | Anticimex AS | Inspeksjonsdato | 09.07.2026 |
| Avdeling | Nord | Rapport ved | Andreas Ravn |
| Adresse | Vestre Rosten 85 | | |
| Poststed | 7075 Trondheim | | |
| E-post | kundeservice.nord@anticimex.no | | |
| Telefon | 41414128 | | |

Signatur inspektør

Anticimex

# Inspeksjon skadedyr

## Oppdragsgiver

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver | Forsikring If |
| Kontaktperson | |
| Referanse | AX-933864 |

## Anticimex

| | |
|---|---|
| Saksbehandler | Nord |
| E-post | kundeservice.nord@anticimex.no |
| Ordrenummer | 20345433 |
| Inspeksjonsdato | 09.07.2026 |

## Objekt

| | |
|---|---|
| Objektnavn | HARALD SAGEN |
| Adresse | Labergshaugen 17 |
| Poststed | 9350 SJØVEGAN |
| Kontaktperson | HARALD SAGEN |
| E-post | heidi.nordhus@bardu.kommune.no |
| Telefon | 45011076 |
| Bolignummer | 17 |
| Beboer | |
| Tilstede | Forsikringstaker |

## Bygning

| | |
|---|---|
| Bygningstype | Fritidsbolig |
| Byggår | |
| Antall etasjer | 1 |
| Etasjeskiller | Trebjelkelag |
| Yttervegger | Tre |
| Loft | |
| Grunn | |
| Brukes av | Eier, ingen leietakere |
| Annet | |

## Rapporten gjelder mus.

### Om skadedyret

De musene som gjerne trekker inn i bygninger i Norge er småskogmus (Apodemus sylvaticus), storskogmus (Apodemus flavicollis), klatremus (Myodes glareolus) og husmus (Mus musculus). Fra Nordland og nordover finner vi også rødmusa (Myodes rutilus) innendørs. Husmusa bor gjerne inne hele året, mens skogsmusene og rødmusa bruker bygningen bare i vinterhalvåret. Mus kommer gjerne inn via åpninger over bakken, som utetttheter i grunnmurer og oppunder ytterkledning og hjørnekasser.

### Om oppdraget

Mandat/Vilkår: SKIG-SkadedyrforsikringIFPrivatGnagere, Skade meldt dato: 08.07.26, Skadested: Labergshaugen 17, Polisenr. :8412343, Oppstartsdato for polise: 20.09.13, Eventuell egenandel: 2,000, Saksnr.: AX-933864.

### Informasjon fra kunde

Kunde har vasket hytte og fant muselort bak stekeovn på kjøkkenet som dem mistenker er gammel.

### Observasjoner på stedet

Kledning og hjørnekasser mangler gnagersikring.

Er ikke sikret rundt rør som går opp på kjøkkenet og bad.

Flere glipper i asvaltplater på gulv. [Det er funnet muselort bak stekeovn.

## Vurdering

Det er intet som tyder på at det er aktivitet av gnagere i bygningen nå.

## Sikring og forebyggende tiltak

[Hjørnekasser og kledning må gnagersikres.

Må sikres rundt rør inn til bygg.

Gulv må sikres under hytte.

## Hva skal skje videre - kunde/Anticimex

Siden kunde ikke ønsker å benytte Anticimex til å bekjempe skadedyr under sin forsikringen, vil det ikke blir fakturert egenandel. Dersom kunden seinere likevel ønsker hjelp med problemet må han kontakte Anticimex på nytt. Ved nytt besøk vil egenandel bli belastet.

Vi vurderer saken som løst og avslutter den.  Dersom det skulle skje noe mer i saken må kunde ta kontakt.

## Status

Oppdraget ansees som ferdig og vil bli avsluttet. Kontakt Anticimex ved spørsmål.

## Bilder



IMG_20260709_114709



IMG_20260709_114826



IMG_20260709_114845



IMG_20260709_115053



IMG_20260709_115129

# LABERGSHAUGEN 17

## OFFENTLIG TRANSPORT

**Labergsdalen kryss** — 2 min
Linje 333 — 0.2 km

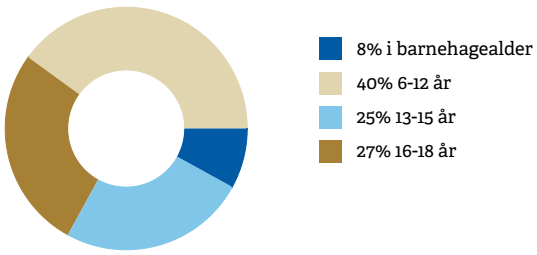
**Bardufoss lufthavn** — 53 min

## SKOLER

**Salangen skole (1-10 kl.)** — 5 min
189 elever, 16 klasser — 4 km

**Sjøvegan videregående skole** — 6 min
330 elever — 4.2 km

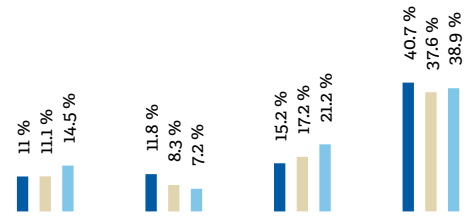
## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 35% | 33% |
| Ikke gift | 52% | 54% |
| Separert | 9% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Hu |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Laberg | 263 | 142 |
| Kommune: Salangen | 2 087 | 1 22 |
| Norge | 5 425 412 | 2 6 |

## BARNEHAGER

**Salangen kommune Vasshaug barnehag..**
84 barn

**Lauvmakken barnehage (1-5 år)**
35 barn

## DAGLIGVARE

**Coop Extra Sjøvegan**
Post i butikk, PostNord

**Bunnpris Sjøvegan**

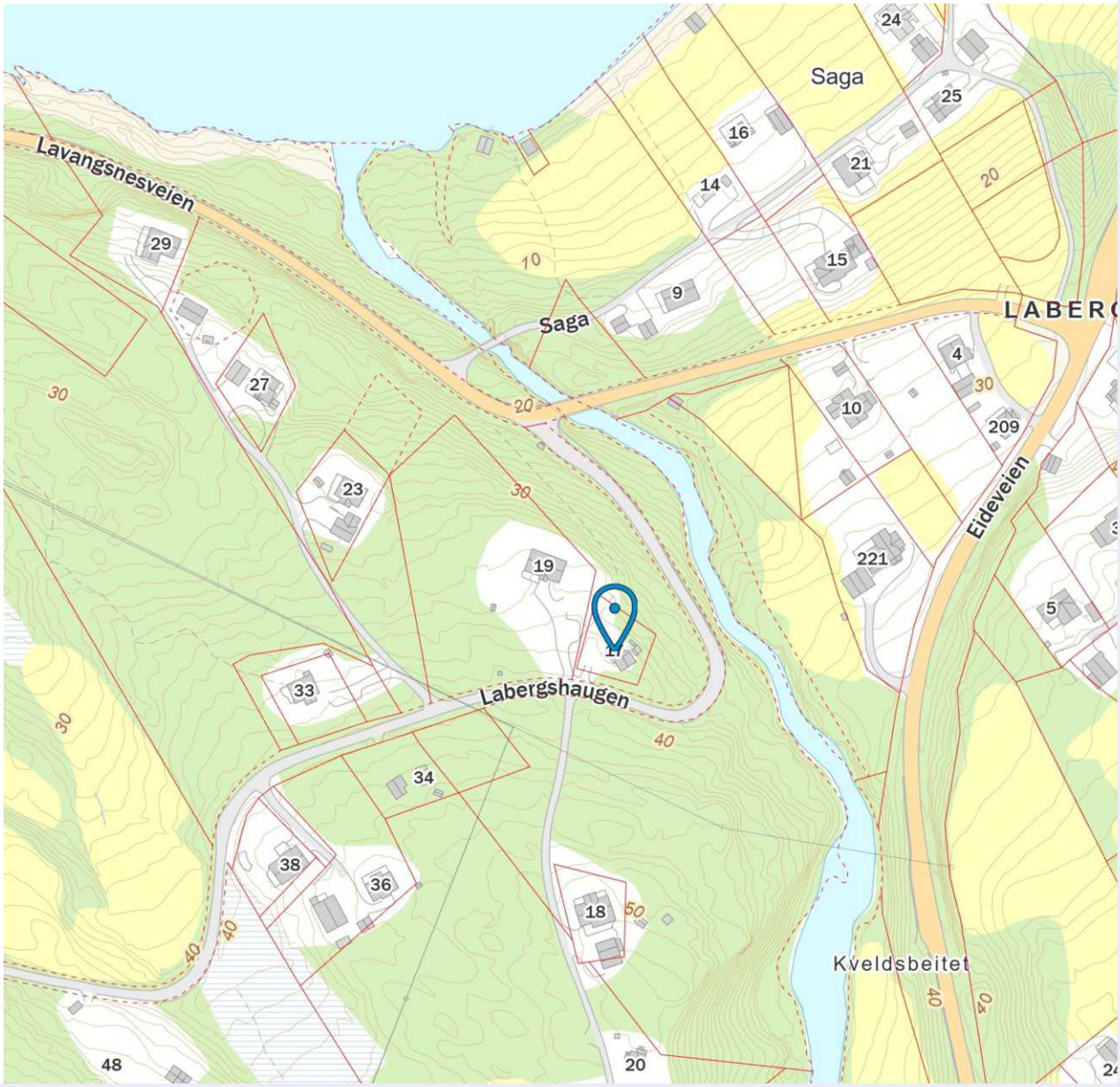
## SPORT

**Laberg fotballøkke**
Ballspill

**Lensmannsjordet balløkke**
Fotball

# Vedlegg



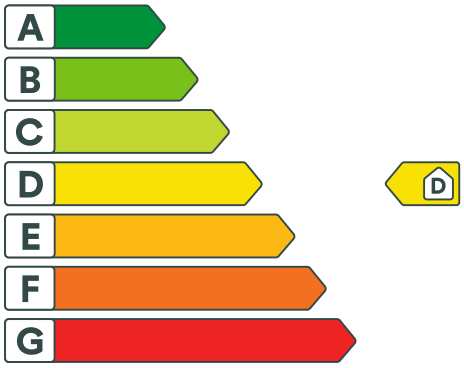

Saga
Lavangsnesveien
Saga
Eideveien
Labergshaugen
Kveldsbeitet
24
25
16
21
14
15
9
29
27
23
10
209
4
221
5
19
17
33
34
38
36
18
48
20

enova

# Energiattest

D

| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Labergshaugen 17, 9350 SJØVEGAN** | |
| Dato for energimerking<br>**02.07.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-319293** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**11509541** |
| Gårdsnummer<br>**43** | Bruksnummer<br>**131** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1994** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**45,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**45,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**276,99 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**374,00 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**16 830 kWh** |




## Labergshaugen 17, 9350 SJØVEGAN

### Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Labergshaugen 17, 9350 SJØVEGAN

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: 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 17: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

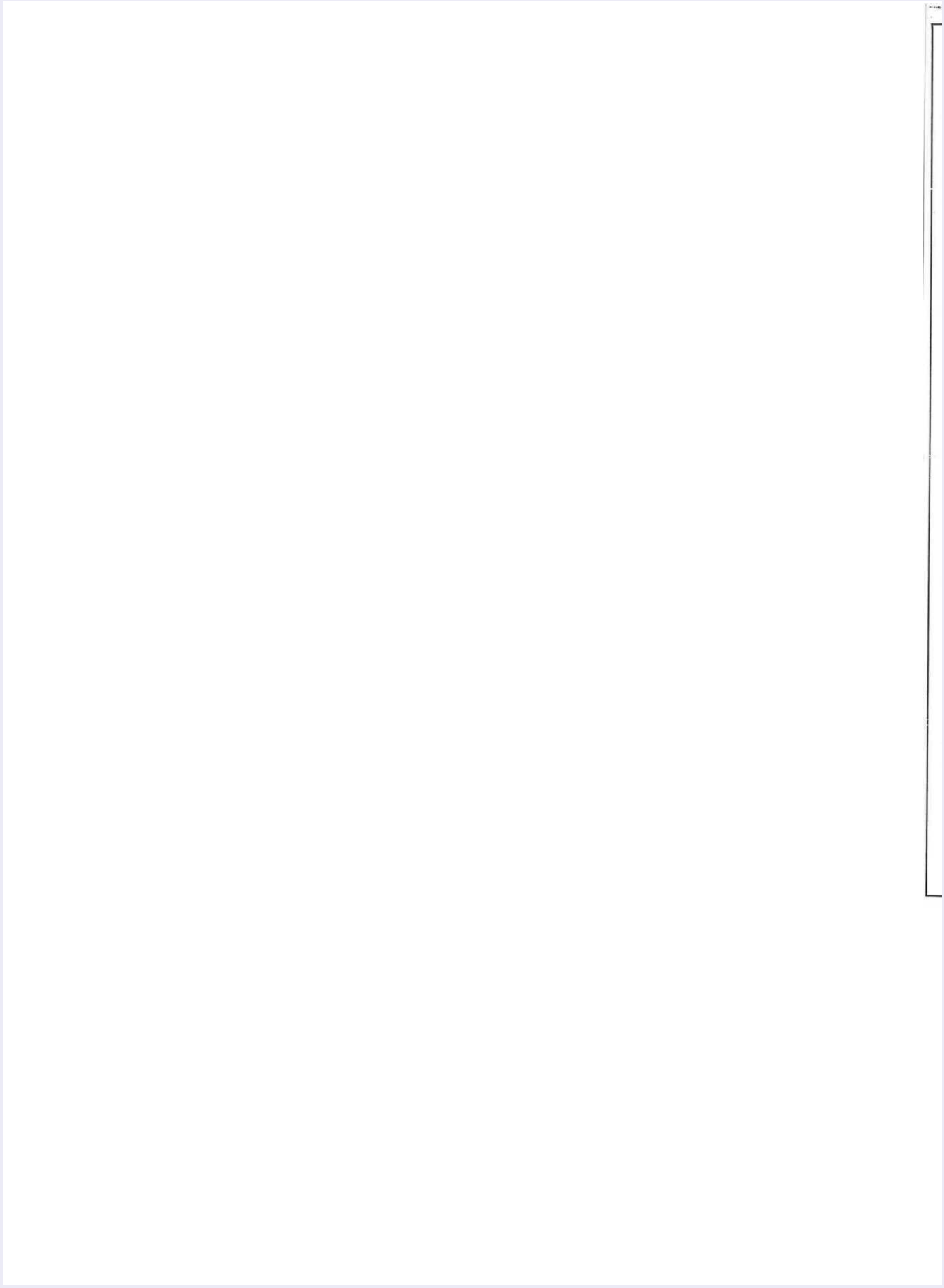
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

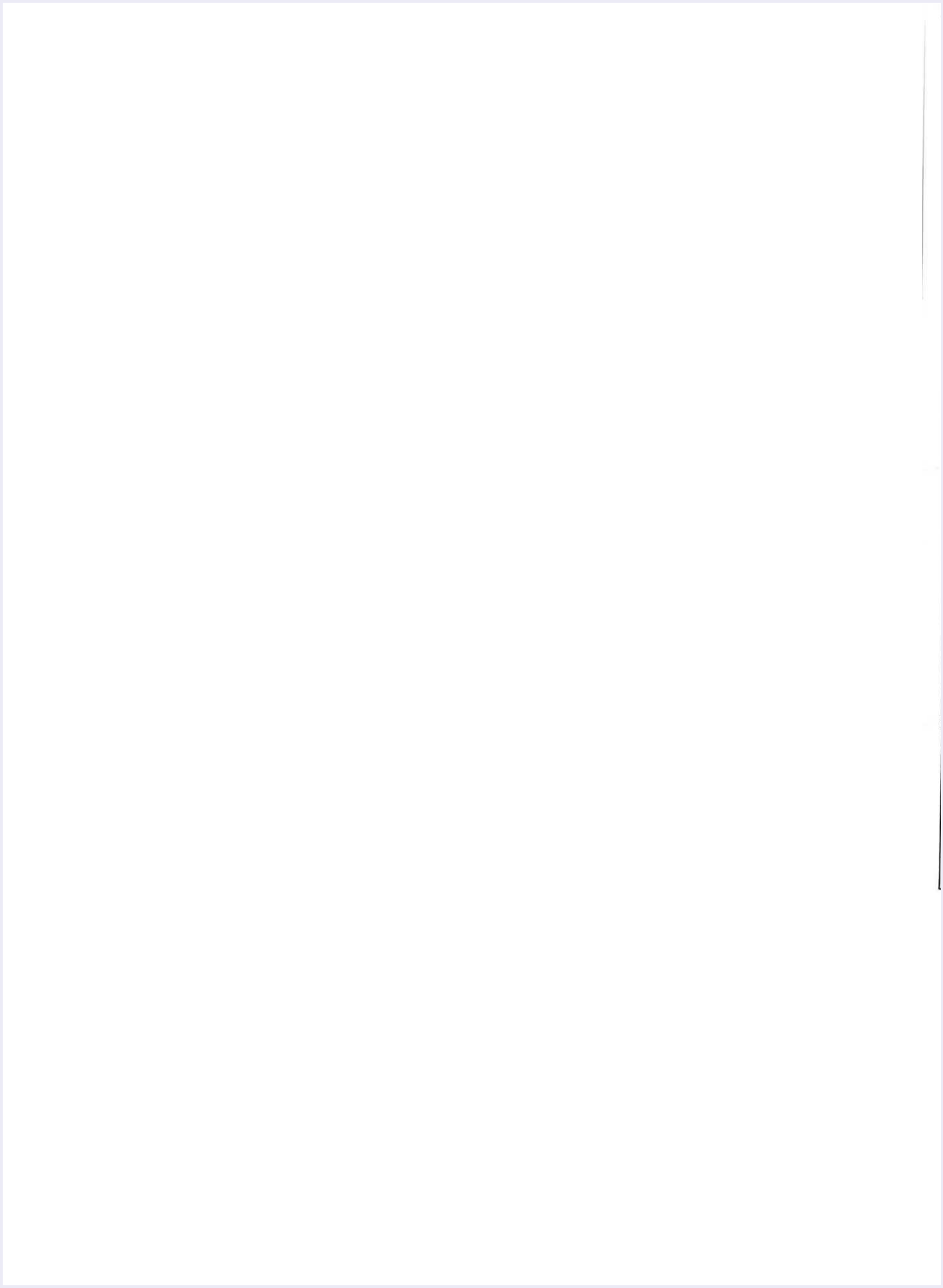
# Vedlegg



# Vedlegg



# Vedlegg



# Vedlegg

SALANGEN KOMMUNE

TEKNISK ETAT

DELEGASJONSSAK NR. 0040/94

Helge Solvoll
Åsveien 104

9250 BARDU

Journalnr.
02658/94

Dato: 19.05.94

ADMINISTRATIV GODKJENNING AV BYGGEMELDING FOR EIENDOM
GNR. 43,BNR. - OPPFØRING AV BOLIGHUS - LABERG

Vi viser til deres søknad av 29.04.94.

Administrativ godkjenning utstedes herved, den 19.05.94, av bygningssjefen i medhold av delegert myndighet etter plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2., samt kommunestyrets vedtak 03/92.

Eventuelle vilkår kan påklages i medhold til § 15 i plan- og bygningsloven og § 27 i forvaltningsloven.

Merknader/vilkår:

- Avløp utføres med 3-kamret 4 m3 slamavskiller og avløpsvann føres til infiltrasjonsgrøft.
  Utførelse i henhold til vedlagt beskrivelse.

- Tillatelse til å benytte infiltrasjonsgrøft for avløpsvann er midlertidig, og avløp skal permanent tilknyttes hovedavløp når dette er etablert for feltet.

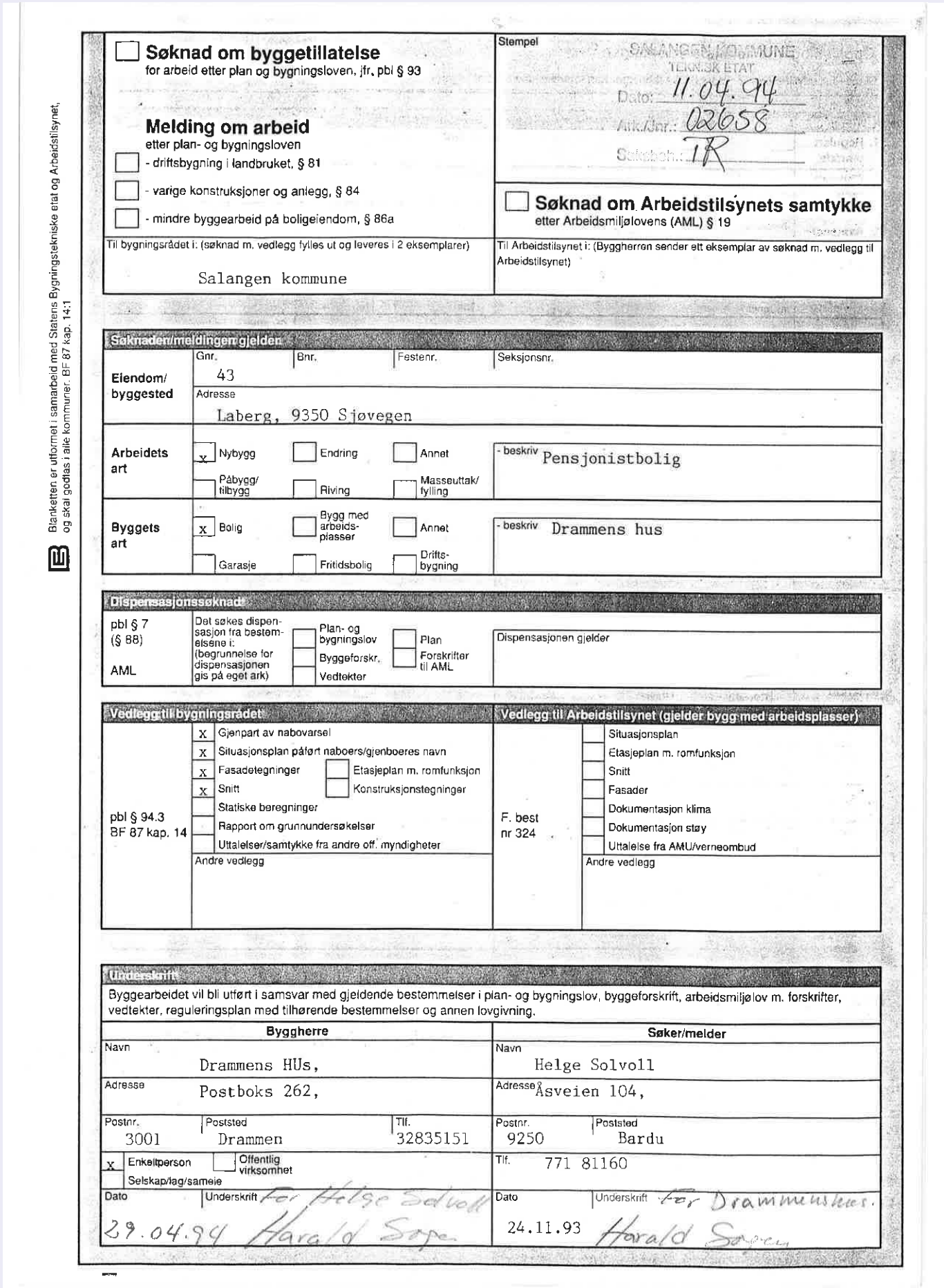
- Byggesøknaden, godkjente tegninger og dette godkjenningsbrevet skal alltid være tilstede på byggeplassen.

- Godkjenningen taper sin gyldighet hvis ikke arbeidet er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. b.l. § 96.

- bygningen eller del av den må ikke taes i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.

Tore Ratkje
Teknisk sjef

Salangen kommune, postboks 203, 9350 Sjøvegan. Sentralbord 77 17 12 05. Postgiro: 0806 3943933. Bankkonto: 4803 05 02283
Landbrukskontoret tlf./fax: 77 17 14 35
Telefax: Herredshuset 77 17 15 72. Helsesenteret 77 17 18 00. Mottakssentralen 77 17 17 11. Bo- og eldresenter 77 17 11 32



☐ **Søknad om byggetillatelse**
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

**Melding om arbeid**
etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☐ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Stempel: SALANGEN KOMMUNE TEKNISK ETAT Dato: 11.04.94 Ark./Snr.: 02658 Saksbeh.: IR

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer): Salangen kommune

Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner. BF 87 kap. 14:1

**Søknaden/meldingen gjelder:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Eiendom/ byggested** | Gnr.: 43 | Bnr.: | Festenr.: | Seksjonsnr.: |
| | Adresse: Laberg, 9350 Sjøvegen | | | |
| **Arbeidets art** | x Nybygg | ☐ Endring | ☐ Annet | - beskriv: Pensjonistbolig |
| | ☐ Påbygg/ tilbygg | ☐ Riving | ☐ Masseuttak/ fylling | |
| **Byggets art** | x Bolig | ☐ Bygg med arbeids-plasser | ☐ Annet | - beskriv: Drammens hus |
| | ☐ Garasje | ☐ Fritidsbolig | ☐ Drifts-bygning | |

**Dispensasjonssøknad:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| pbl § 7 (§ 88) AML | Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark) | ☐ Plan- og bygningslov | ☐ Plan | Dispensasjonen gjelder |
| | | ☐ Byggeforskr. | ☐ Forskrifter til AML | |
| | | ☐ Vedtekter | | |

| **Vedlegg til bygningsrådet:** | | | **Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser):** | |
|---|---|---|---|---|
| pbl § 94.3 BF 87 kap. 14 | x Gjenpart av nabovarsel | | F. best nr 324 | ☐ Situasjonsplan |
| | x Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn | | | ☐ Etasjeplan m. romfunksjon |
| | x Fasadetegninger | ☐ Etasjeplan m. romfunksjon | | ☐ Snitt |
| | x Snitt | ☐ Konstruksjonstegninger | | ☐ Fasader |
| | ☐ Statiske beregninger | | | ☐ Dokumentasjon klima |
| | ☐ Rapport om grunnundersøkelser | | | ☐ Dokumentasjon støy |
| | ☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter | | | ☐ Uttalelse fra AMU/verneombud |
| | Andre vedlegg | | | Andre vedlegg |

**Underskrift**

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

| **Byggherre** | | | **Søker/melder** | |
|---|---|---|---|---|
| Navn: Drammens HUs, | | | Navn: Helge Solvoll | |
| Adresse: Postboks 262, | | | Adresse: Åsveien 104, | |
| Postnr.: 3001 | Poststed: Drammen | Tlf.: 32835151 | Postnr.: 9250 | Poststed: Bardu |
| x Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet ☐ Selskap/lag/sameie | | | Tlf.: 771 81160 | |
| Dato: 29.04.94 | Underskrift: For Helge Solvoll Harald Sopa | | Dato: 24.11.93 | Underskrift: For Drammenshus. Harald Sopa |

## Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

**15. BF 87 kap. 12** — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? ☐ Ja ☐ Nei

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ Ikke krav

| | | Har forskriftene krav til | | Er evt. krav oppfylt? | | - dokumentert i vedlegg/tegning nr. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **16. Brann-vern** BF 87 Del 3 | - branncelleinndeling | ☐ Ja | ☐ Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | |
| | - arealgrenser/brannvegger | ☐ Ja | ☐ Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | |
| | - rømningsveier | ☐ Ja | ☐ Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | |
| | - brannalarm/røykvarsler | ☐ Ja | ☐ Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | |
| | - slukningsredskap | ☐ Ja | ☐ Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | |
| | - brannventilasjon/sprinkler | ☐ Ja | ☐ Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | |

| **17. BF 87** | | Har forskriftene krav til | | Er evt. krav oppfylt? | | - dokumentert i vedlegg/tegning nr. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kap. 41 | - rom | X Ja | | ☐ Ja | ☐ Nei | Se tegn |
| " 23:2, 41 og 43:2 | - tilgjengelighet for funksjonshemmede | ☐ Ja | ☐ Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | |
| " 42 | - grunn og fundamenter | X Ja | | x Ja | ☐ Nei | Se tegn |
| " 43 | - bygningsdeler | X Ja | | x Ja | ☐ Nei | Se snitt detaljtegn |
| " 44 | - trapp og rampe | ☐ Ja | x Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | Se plan og fasadetegn |
| " 45 | - heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav) | ☐ Ja | x Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | |
| " 46 | - sanitæranlegg | x Ja | ☐ Nei | x Ja | ☐ Nei | Vannklosett benyttes |
| " 47 | - ventilasjonsanlegg | ☐ Ja | x Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | Ventiler i vegger |
| " 48 | - elektriske installasjoner og antenner | x Ja | ☐ Nei | x Ja | ☐ Nei | Se egen tegn |
| " 49 | - røykkanal og ~~varmeanlegg~~ | x Ja | ☐ Nei | x Ja | ☐ Nei | Se tegn |
| " 51 | - bæreevne og sikkerhet | X Ja | | ☐ Ja | ☐ Nei | Bergn på forespørsel |
| " 52 | - lydforhold. | ☐ Ja | x Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | |
| " 53 | - varmeisolasjon og tetthet | ☐ Ja | x Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | Se snitt detaljer |
| " 54 | - tilfluktsrom | ☐ Ja | x Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | |

2

## Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

### Byggetomt og bebyggelsen

**1. Regulert område** — [x] Ja [ ] Nei — Tillatt grad av utnytting:

**2. Oppmålt tomt** — [x] Ja [ ] Nei — Tomteareal: 1 da

**3. Avstander** (pbl § 70, BF 87 kap. 30, Vegloven)

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

| Nabogrense | Vegmidte | Annen bygning |
|---|---|---|
| 50 m | 75 m | |

Avstanden er målsatt på situasjonsplan: [x] Ja [ ] Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? [ ] Ja [x] Nei

**4. Atkomst** (Vegloven, pbl §§ 66, 67)

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

| | | | |
|---|---|---|---|
| [ ] Riksveg/fylkesveg | Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt? | [ ] Ja | [ ] Nei |
| [x] Kommunal veg | Er kommunens avkjøringstillatelse gitt? | [x] Ja | [ ] Nei |
| [ ] Privat veg | Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? | [ ] Ja | [ ] Nei |

Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold? [ ] Ja [x] Nei

**5. Byggegrunn**

[x] Fjell [ ] Sand [ ] Annet ..... — [x] Grus [ ] Leire [ ] Rasfare? — - beskriv

**6. Fundament**

[ ] Grunnmur [x] Peler [ ] Annet ..... — [ ] Bankett/såle — - beskriv

**7. Vannforsyning** (pbl §§ 65, 67)

Tilknyttet: [x] - offentlig vannverk [ ] -privat vannverk [ ] - annen privat vannforsyning, innlagt vann [ ] - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann — - beskriv

**8. Avløp** (pbl §§ 66, 67)

[ ] Offentlig avløpsanlegg [x] Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? [x] Ja [ ] Nei

Foreligger utslippstillatelse? [x] Ja [ ] Nei

**9. Drenering** (BF 87 kap. 42)

[x] Selvdrenering [ ] Kultgrøft [ ] Rør — Drensvann føres til: [ ] Avløpssystem [ ] Terreng

**10. Overvann**

Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [x] Terreng

**11. Miljø** (pbl § 68)

Trafikkstøyproblemer? [ ] Ja [x] Nei — Flystøyproblemer? [x] Ja [ ] Nei — Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter

**12. Heis/Rulletrapp** (pbl § 106a, BF 87 kap. 18)

Skal bygningen ha heis/rulletrapp? [ ] Ja [x] Nei — Dersom ja, kreves egen søknad

**13. Bebyggelsen** (pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39)

| | Eldre bebyggelse | Ny bebyggelse | Sum |
|---|---|---|---|
| Antall etasjer | | 1 | |
| Antall bruksenheter (NS 3940) | | 1 | 1 |
| Bruksareal (NS 3940) | m2 | 48.5 m2 | 48,5 m2 |
| Bebygd areal (brutto grunnflate) | m2 | 40.0 m2 | 49.0 m2 |

**14. Byggematerialer**

Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)

| - vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss) | | - horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss) | |
|---|---|---|---|
| [1x] Tre | [2x] Lettbetong | [1x] Tre | [2] Lettbetong |
| [3] Betong | [4] Metall | [3] Betong | [4] Metall |
| [5] Tegl | [9] Annet | | [9] Annet |

Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks. 3 kryss)

| | |
|---|---|
| [1x] Tre | [2] Lettbetong |
| [3] Betong | [4] Metall |
| [5] Tegl | [9] Annet |

**Oppvarming** (maks. 1 kryss)

| | |
|---|---|
| [2x] Ved | [1] Oljefyranlegg |
| [2] Oljefyrt ildsted | [3] El. |
| [4] Oljefyranl./el. | [5] Oljefyranl./ved |
| [6] Oljefyrt ildst./el. | [7] Oljefyrt ildst./ved |
| [8] El./ved | [9] Annet |

**Byggebeskrivelse**
Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt.
Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

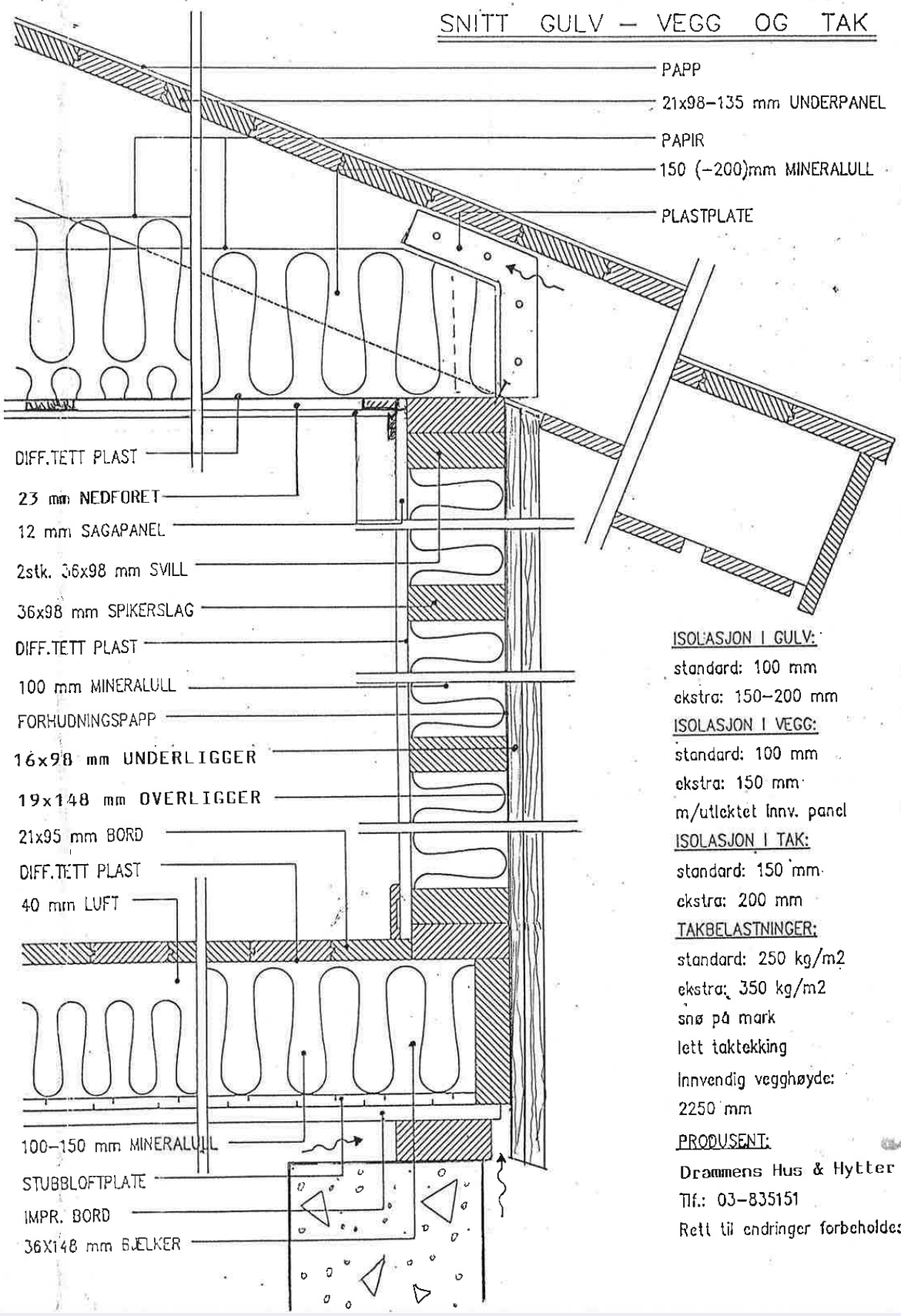
| | |
|---|---|
| **Gulv på grunn**<br>**Gulv over kryperom**<br><br>BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53 | Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner<br>Kryprom over bakke, utluftet<br>Se etasjeskiller nedenfor |
| **Kjeller-yttervegger**<br><br>BF 87 kap. 43:1, 53 | Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner<br>Ingen kjeller |
| **Yttervegger**<br><br>BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53 | Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner<br>12 mm panel, diff tett papp, 10 cm mineralull, 38x98 mm stendere og spikerslag, forhudningspapp, 16 mm underligger, 19 mm overligger, Mindre boliger har 15 cm mineralull i vegg krysslagt. |
| **Vinduer**<br><br>BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53 | Materialer, konstruksjoner<br>2 lag isolerglass. Topphengslet vinduer mindre enn 129 cm i høyden. Sprosserammer utvendig iflg fasadeten. |
| **Innvendige vegger**<br><br>BF 87 kap. 30:511, 52 | Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner<br>(lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)<br>38x68 mm stendere og spikerslag/sviller, 12 mm panelpå hver side |
| **Etasje-skille**<br><br>BF 87 kap. 30:41, 52 | Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner<br>(lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller)<br>Golv over kryprom: 12 mm asfaltplater, 10-15 cm miniralull, diff plast, 20 mm golvbord. Bjelker (kontinuerlige) dimensjonert etter forskrifter. 16 mm trykkimpregnert stubbloftsbord under bjelker. Mindre boliger20 cm mineralull.<br>Etasjeskiller for hems 48x198 mm bjelker, 20 mm golvbord. |
| **Tak**<br><br>BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53 | Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims<br>12 mm trepanel, diff tett plast, taksperrer dimensjonert for 250-350 kg snø/m2. 18/21 mm undertak, 1 lag papp på tak over 18 grader. 15 cm mineralull. Mindre boliger 20 cm mineralull.<br><br>Takets, loftets ventilasjon m.v.<br>Kaldt loft/utluftet. Mindre boliger med hems: 50 mm luftspalte over isolasjonen. Raftekassetter ved gesimd<br><br>Taktekking<br>☐ Takstein ☒ Takpapp ☐ Naturskifer ☐ Metallplater |

**OBS!** Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.

ELEMENTHYTTER:

# Drammens hytta

## SNITT GULV – VEGG OG TAK




ISOLASJON I GULV:
standard: 100 mm
ekstra: 150–200 mm

ISOLASJON I VEGG:
standard: 100 mm
ekstra: 150 mm
m/utlektet innv. panel

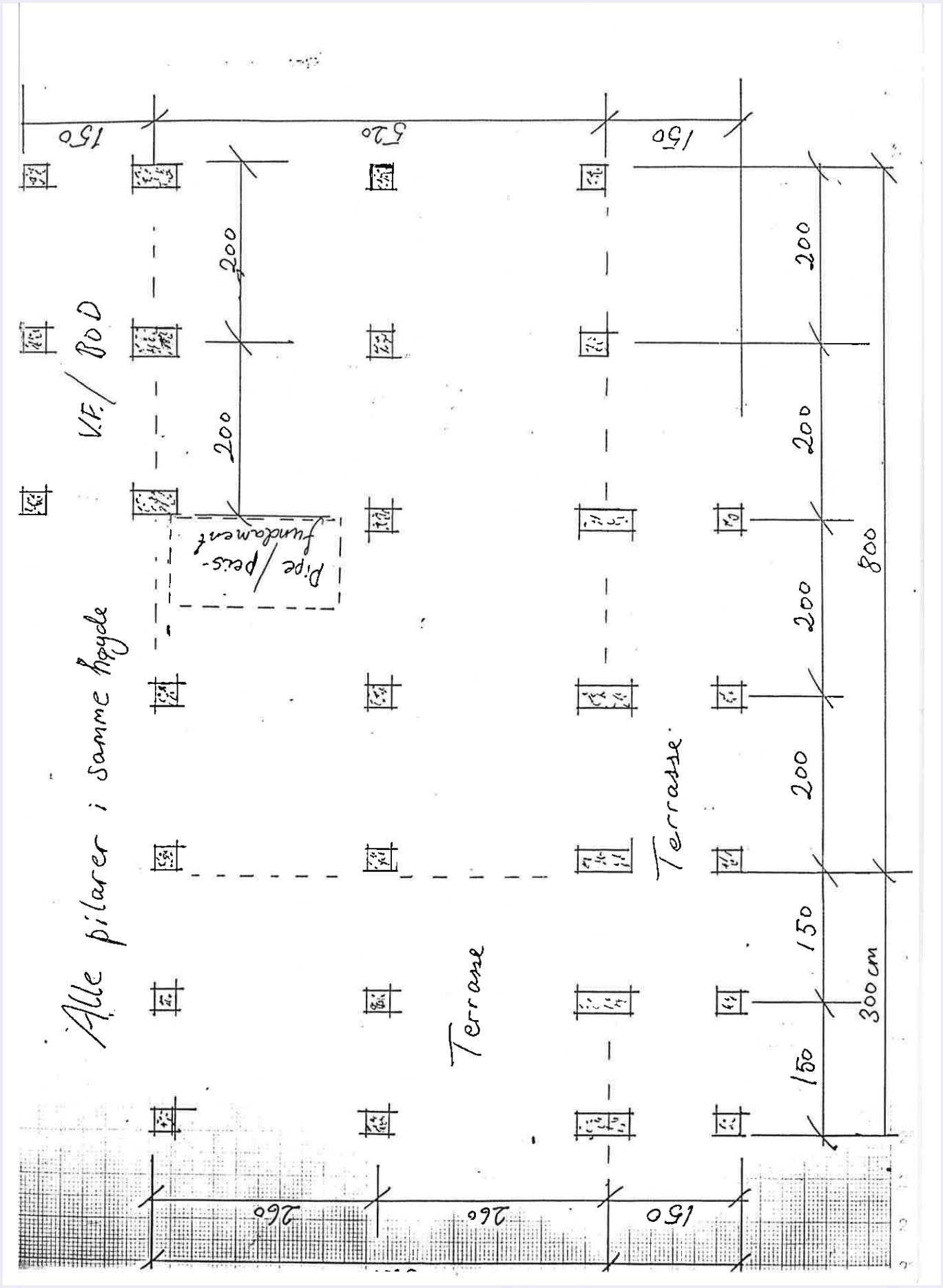
ISOLASJON I TAK:
standard: 150 mm
ekstra: 200 mm

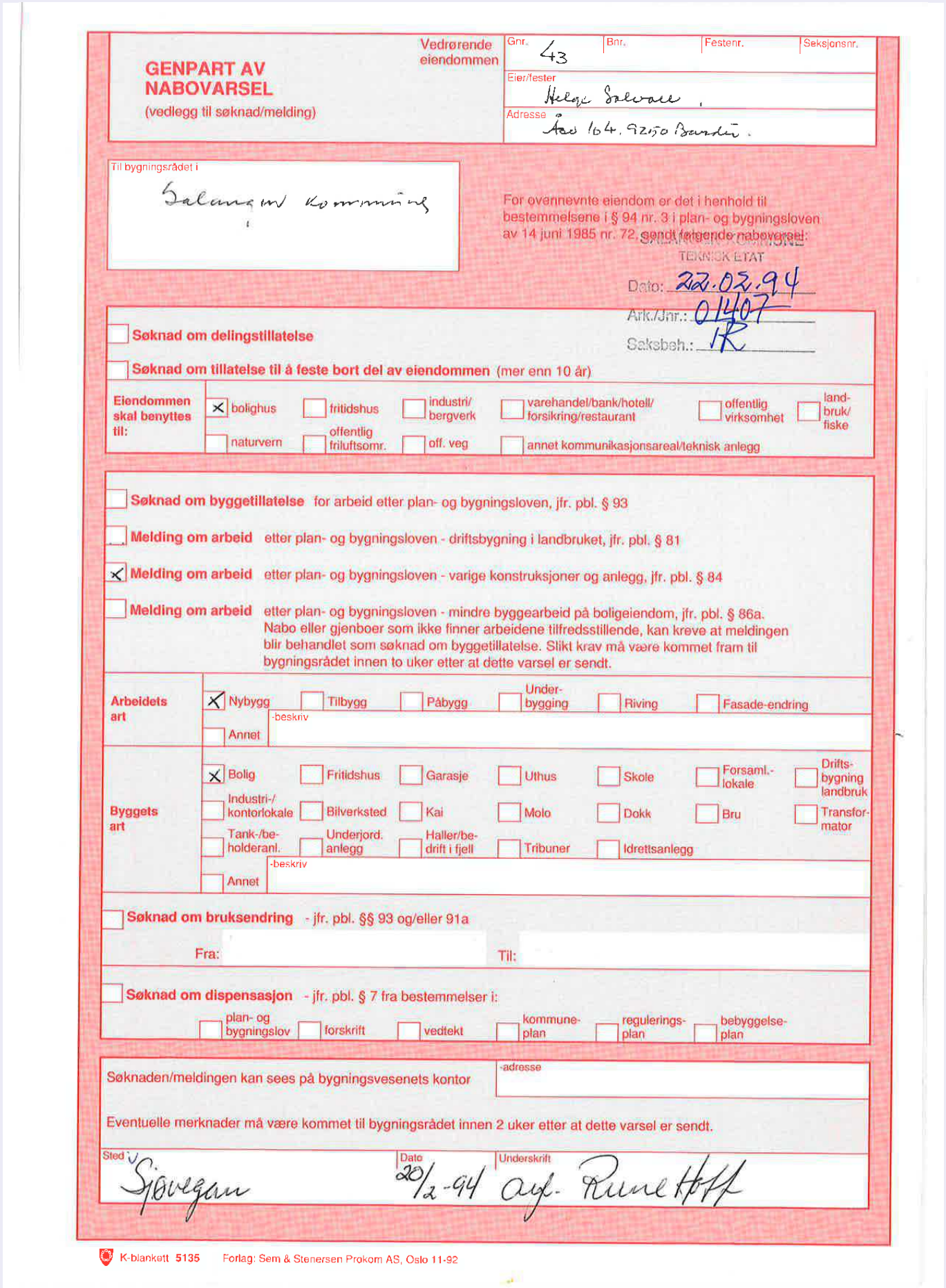
TAKBELASTNINGER:
standard: 250 kg/m2
ekstra: 350 kg/m2
snø på mark
lett taktekking

Innvendig vegghøyde:
2250 mm

PRODUSENT:
Drammens Hus & Hytter a/s
Tlf.: 03-835151
Rett til endringer forbeholdes.

# Vedlegg


Alle pilarer i samme høyde
V.F. / BOD
Pipe / pers-
fundament
Terrasse
Terrasse
150
520
150
200
200
200
200
200
800
150
150
300 cm
260
260
150



**GENPART AV NABOVARSEL**
(vedlegg til søknad/melding)

Vedrørende eiendommen

Gnr. 43 | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr.

Eier/fester: Helge Solvang

Adresse: Åas 164, 9250 Bardu

Til bygningsrådet i: Salangen Kommune

For ovennevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 nr. 72, sendt følgende nabovarsel:

SALANGEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dato: 22.02.94
Ark./Jnr.: 01407
Saksbeh.: IR

☐ **Søknad om delingstillatelse**

☐ **Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendommen** (mer enn 10 år)

**Eiendommen skal benyttes til:**
☒ bolighus ☐ fritidshus ☐ industri/bergverk ☐ varehandel/bank/hotell/forsikring/restaurant ☐ offentlig virksomhet ☐ landbruk/fiske
☐ naturvern ☐ offentlig friluftsomr. ☐ off. veg ☐ annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg

☐ **Søknad om byggetillatelse** for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl. § 93

☐ **Melding om arbeid** etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, jfr. pbl. § 81

☒ **Melding om arbeid** etter plan- og bygningsloven - varige konstruksjoner og anlegg, jfr. pbl. § 84

☐ **Melding om arbeid** etter plan- og bygningsloven - mindre byggearbeid på boligeiendom, jfr. pbl. § 86a. Nabo eller gjenboer som ikke finner arbeidene tilfredsstillende, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Slikt krav må være kommet fram til bygningsrådet innen to uker etter at dette varsel er sendt.

**Arbeidets art**
☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Riving ☐ Fasade-endring
☐ Annet -beskriv

**Byggets art**
☒ Bolig ☐ Fritidshus ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Skole ☐ Forsaml.-lokale ☐ Driftsbygning landbruk
☐ Industri-/kontorlokale ☐ Bilverksted ☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transformator
☐ Tank-/beholderanl. ☐ Underjord. anlegg ☐ Haller/bedrift i fjell ☐ Tribuner ☐ Idrettsanlegg
☐ Annet -beskriv

☐ **Søknad om bruksendring** - jfr. pbl. §§ 93 og/eller 91a

Fra: Til:

☐ **Søknad om dispensasjon** - jfr. pbl. § 7 fra bestemmelser i:
☐ plan- og bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ kommuneplan ☐ reguleringsplan ☐ bebyggelsesplan

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor -adresse

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted: Sjøvegan | Dato: 20/2-94 | Underskrift: p.p. Rune Hoff

K-blankett 5135 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-92

**SØKNAD OM ANSVARSRETT**
for arbeid etter § 93, jfr. § 98,
plan- og bygningslova av 14 juni 1985
(fylles ut og leveres/innsendes i 2 ekspl.)

| Bygningsråd | Ansvarshavende (navn, adresse) |
|---|---|
| Salangen | Helge Solvoll<br>Åsv. 104.<br>9250 Bardu. |

**SØKNADEN GJELDER**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Eiendom/ byggested** | Adresse: Laberg, 9350 Sjøvegan | Gnr.: 43 | Bnr.: 9 | Festenr. | Seksjonsnr. |
| **Byggherre** | Navn: Drammensskytterlag v/T. Presterud | Adresse | | Tlf. | |
| **Arbeidets art** | Oppsetting av sveahus komplett ferdig | | | | |
| **Byggets art** | " Helårsbolig. Pensjonist. | | | | |
| Dato for byggesøknad: 11/3-94 | Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) | | Saksnr. | | |

**FYLLES UT AV ANSVARSHAVENDE**

| | | |
|---|---|---|
| **Søknaden gjelder** | [X] hele arbeidet [ ] del av arbeidet | - spesifiser<br>1) Bygn. arbeider U/U-S<br>2) El. anl. Lien & Co Bardu.<br>3) Grunnarb. egeninnsats + lokal entrep. |
| **Søkerens kvalifikasjoner**<br>[ ] vedlegges bilag<br>[ ] innsendt tidl. | Søkeren har drevet eget firma i Betong/U.U-S | |

Jeg påtar meg å forestå ovennevnte byggearbeid. Arbeidet blir utført fagmessig i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven, bygningsvedtekter, byggeforskrift og gjeldende plan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.

Jeg er å treffe på tlf.nr.:
Privat: 77831265.
Arb.:

| Sted | Dato | Underskrift |
|---|---|---|
| Bardu | 11.03.94 | Helge Solvoll |

**FYLLES UT AV BYGGHERREN**

Jeg forplikter meg som byggherre for nevnte arbeid til å rette meg etter alle krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter.
Kontraktsforholdet mellom meg og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende.
Hvis ansvarshavende slutter før arbeidet er ferdig, plikter jeg å sørge for å få en ny ansvarshavende godkjent før arbeidet fortsetter.

| Sted | Dato | Underskrift |
|---|---|---|
| x Bardu | 11.3.94 x | Helge Solvoll |

**FYLLES UT AV BYGNINGSRÅDET**

[ ] Søknaden er godkjent (vedlagt følger retningslinjer for ansvarshavende). Ansvarshavende skal gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Ansvarshavende må gi melding til bygningssjefen om eventuell stedfortreder på byggeplassen.

[ ] Søknaden er avslått av følgende grunn (klageadgang, se baksiden):

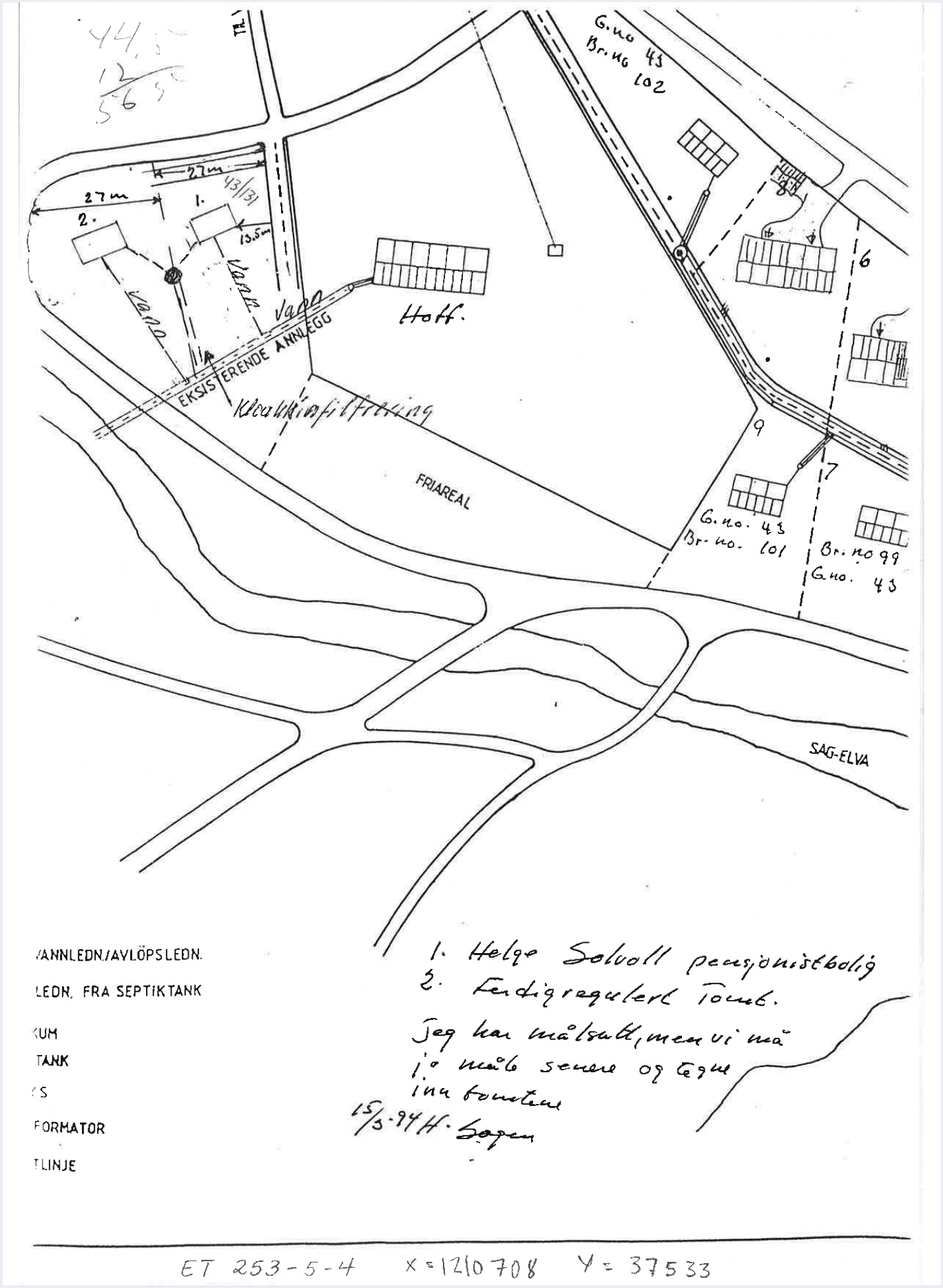
[ ] Søknaden er ikke behandlet da byggesøknaden er avslått/bortfalt.

| Sted | Dato | Underskrift |
|---|---|---|
| | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Vedlegg** | [ ] Byggetillatelse | [ ] Instruks for ansvarshavende | [ ] | [ ] |
| **Kopi sendes til** | [ ] Byggherren | [ ] | [ ] | [ ] |

K-blankett 5136 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

# Vedlegg


G.no 43
Br.no 102
27m
27m
43/131
1.
2.
13,5m
vann
vann
vann
Hoff.
EKSISTERENDE ANNLEGG
Kloakkinnfiltrering
FRIAREAL
6
7
9
G.no. 43
Br.no. 101
Br.no 99
G.no. 43
SAG-ELVA
ANNLEDN./AVLÖPSLEDN.
LEDN. FRA SEPTIKTANK
KUM
TANK
S
FORMATOR
TLINJE
1. Helge Solvoll pensjonistbolig
2. Endig regulert Tomt.
Jeg har målsatt, men vi må
få måle senere og tegne
inn tomten
15/3-94 H. Sagen
ET 253-5-4 X = 1210708 Y = 37533

Matrikkelrapport MAT0011

# Matrikkelbrev

Kartverket

**For matrikkelenhet:**

| | |
|---|---|
| Kommune: | 5522 - SALANGEN |
| Gårdsnummer: | 43 |
| Bruksnummer: | 131 |

| | |
|---|---|
| Utskriftsdato/klokkeslett: | 25.06.2026 kl. 09:47 |
| Produsert av: | Johan Harald Gamnes - 5414 5415 |
| Attestert av: | Salangen kommune |

Johan-Harald Gamnes

STÅFJORD KART OG OPPMÅLING
Gratangen-Lavangen-Salangen
Arstein, 9470 GRATANGEN

**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

## Matrikkelenhet

| | |
|---|---|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |
| Bruksnavn: | SOLHEIM |
| Etableringsdato: | 20.05.1994 |
| Skyld: | 0 |
| Er tinglyst: | Ja |
| Har festegrunner: | Nei |
| Er seksjonert: | Nei |

### Arealrapport

| Tekst | Areal | Kommentar |
|---|---|---|
| Beregna areal for 43 / 131 | 779,1 m2 | |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | Død | [redacted] | SAGEN HARALD PEDER KJELL | | | 1 / 1 |

### Eiere registrert hos Skatte

| Rolle | Status | rg.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eier registrert hos Skatteetaten | Død | | SAGEN HARALD PEDER KJELL | | | |

## Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teig | Ja | 7641388 | 613256 | | 779,1 m2 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering v/kommuneendring<br>Omnummerering | 01.01.2024 | Tinglyst<br>Omnummerert til: 5522 - 43/131<br>Omnummerert fra: 5417 - 43/131 | 01.01.2024 | smatmynd | 01.01.2024 |

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status | Tinglysing<br>Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2020 | Tinglyst | 01.01.2020 | smatmynd | 01.01.2020 |
| Omnummerering | | Omnummerert til:<br>Omnummerert fra: | 5417 - 43/131<br>1923 - 43/131 | | |

| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 20.05.1994 | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kart- og delingsforretning | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
| | | Avgiver | 1923 - 43/9 | -780 |
| | | Mottaker | 1923 - 43/131 | 780 |

## Adresser

| Adressetype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. | Nord | Øst | Kretser | | | Atkomstpunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vegadresse | Labergshaugen | 1002 | 17 | | | | | | Nei |
| | | | EUREF89 UTM Sone 33 | | | Grunnkrets | 0103 | Laberg | |
| | | | | | | Stemmekrets: | 1 | Sjøvegan | |
| | | | | | | Kirkesokn: | 11030801 | Salangen | |
| | | | | 7641386 | 613255 | Postnr.område: | 9350 | SJØVEGAN | |
| | | | | | | Tettsted: | | | |

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 11 509 541
**Løpenr:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7641386 Øst: 613255
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

| | | | | | | Datoer | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 1 | | | Rammetillatelse: | 01.08.1994 |
| Bruksareal bolig: | 45 | Ant. etasjer: | 1 | | | Igangsettingstillatelse: | 01.08.1994 |
| Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | Tilkn. privat vannverk | | | Tatt i bruk: | 16.01.1996 |
| Bruksareal totalt: | 45 | | | | | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Bruttoareal bolig: | 0 | Avløp: | Privat kloakk | | | Ferdigattest: | |
| Bruttoareal annet: | 0 | Har heis: | Nei | | | | |
| Bruttoareal totalt: | 0 | | | | | | |

### Etasjer

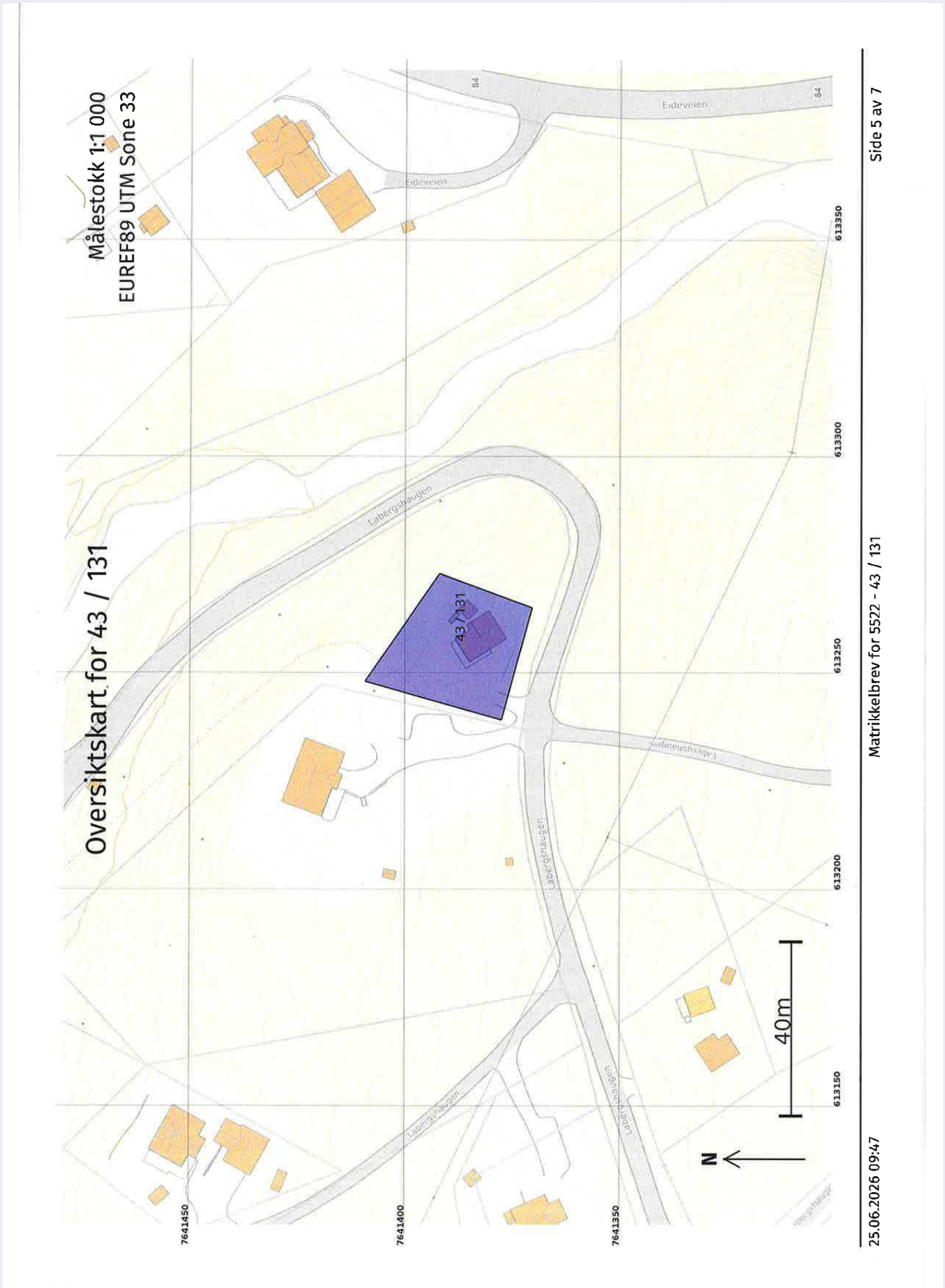
| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 45 | 0 | 45 | 0 | 0 | 0 |

## Bruksenheter

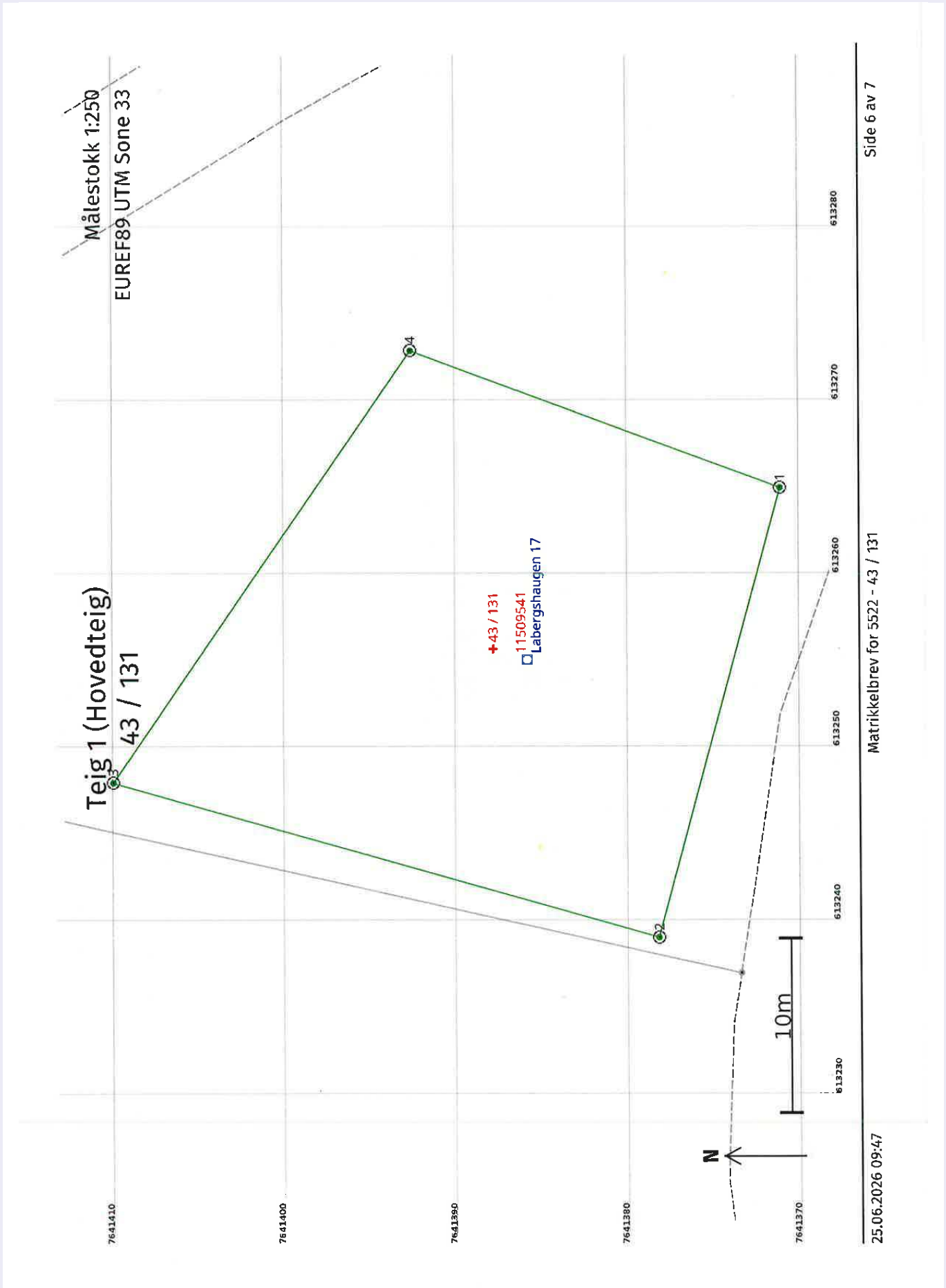
| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1002 Labergshaugen 17 | H0101 | Bolig | 45 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | 43/131 |

## Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | | SOLVOLL HELGE | | |


Oversiktskart for 43 / 131
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
43 / 131
Eideveien
Labergshaugen
Labergsmarken
40m
N
7641450
7641400
7641350
613150
613200
613250
613300
613350
25.06.2026 09:47
Matrikkelbrev for 5522 - 43 / 131
Side 5 av 7

# Vedlegg


Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
Teig 1 (Hovedteig)
43 / 131
+43 / 131
11509541
Labergshaugen 17
10m
N
7641410
7641400
7641390
7641380
7641370
613230
613240
613250
613260
613270
613280
Matrikkelbrev for 5522 - 43 / 131
Side 6 av 7
25.06.2026 09:47

## Areal og koordinater

**Areal:** 779,1 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7641388 **Øst:** 613256

**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 7641371,30 | 613264,90 | Jord 26,87 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 2 | 7641378,40 | 613238,99 | Jord 32,97 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 3 | 7641410,15 | 613247,89 | Jord 30,36 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 4 | 7641392,79 | 613272,80 | Jord 22,90 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |

Kartverket

**Attestert kopi av dok.nr. 1994/4382/75**
Attesteringstidspunkt 2026-06-25 09:07



**MÅLEBREV** ☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering

| Kommune | J.nr. | Målebrev nr. | Evt. midl. forretning, dato, ref.nr. |
|---|---|---|---|
| Salangen | 7/94 | 377 | |

**Målebrev over**

| | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|
| Eiendom | 43 | 131 | |
| Bruksnavn/adresse | Solheim | | |
| Areal | 780 $m^2$ | | |

Dagbokstempel: REGISTRERT 31 MAI 1994 OPPTEN HERREDSRETT DAGBOKNR. 4382

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

| | |
|---|---|
| Dato for forretningen | 20.05.94 |
| Rekvirent | Harald Sagen |
| Bestyrer | Gunnar Gunnarsen |
| Forretning | Kart og delingsforretning over parsell av gnr.43, bnr.9 i Salangen. |

**Underskrift**

| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
|---|---|---|---|
| Sjøvegan | 30.05.94 | Tore Ratkje | Gunnar Gunnarsen |

**Tinglysing**

| Dagbokstempel | Tinglysingsstempel |
|---|---|
| | |

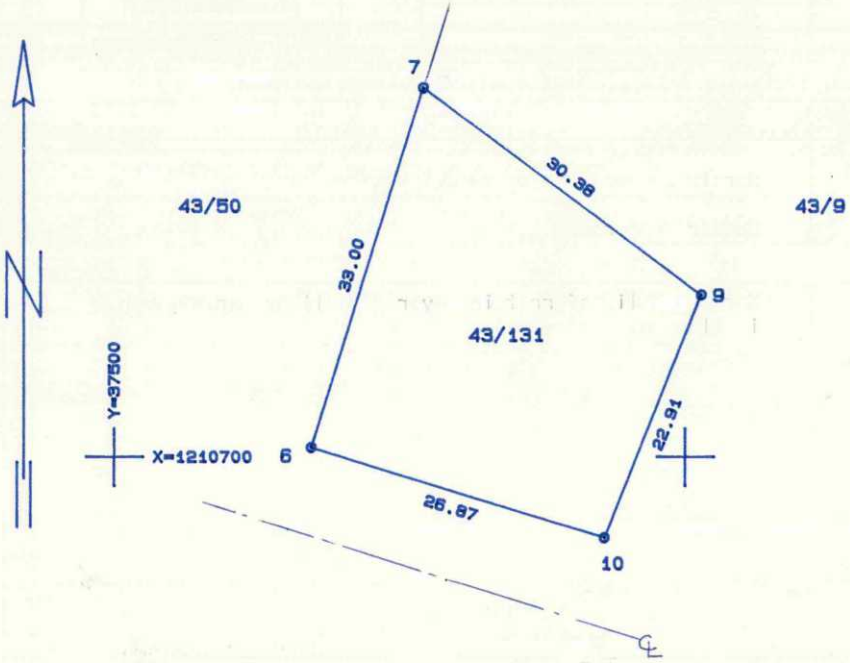
**Påtegninger (rettelser o.l.)**

Doknr: 4382 Tinglyst: 31.05.1994 Emb. 075
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

| Gnr | Bnr | Festenr | MÅLEBREVKART |
|---|---|---|---|
| 43 | 131 | | |

| Representasjonspunkt | | Jnr |
|---|---|---|
| X 1210710 Y 37535 | Z | 7/94 |
| Koordinatsystem: NGO Akse V | Målestokk: 1: 500 | Målebrev nr: 377 |
| Kartblad: ET253-5-4 | Areal: 780.0 M² | |




| PUNKT | MERKE | X | Y | AVSTAND | RADIUS |
|---|---|---|---|---|---|
| 6 | GODKJ. JORDM. | 1210700.85 | 37517.18 | 33.00 | |
| 7 | GODKJ. JORDM. | 1210732.33 | 37527.06 | 30.38 | |
| 9 | GODKJ. JORDM. | 1210714.20 | 37551.43 | 22.91 | |
| 10 | GODKJ. JORDM. | 1210692.96 | 37542.87 | 26.87 | |

# 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.

15. **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

# Gratulerer med ny bolig!

## Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder 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

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 7 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 500 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

# Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



# 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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

# 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.

# Budskjema

**Bindende bud på eiendommen**

Oppdragsnr: 12260155 / Ruben Karlsen Olsen, tlf. 928 99 747
Labergshaugen 17, 9350 Sjøvegan
Gnr. 43, Bnr. 131, Salangen 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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 12260155
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.07.2026

**Ruben Karlsen Olsen**
Eiendomsmegler

928 99 747
ruben.olsen@em1nn.no

**EiendomsMegler 1 Finnsnes**
Ringveien 49, 9300 Finnsnes

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no