

Velkommen til

Lerkevegen 5, 8410 Lødingen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Lerkevegen 5
8410 Lødingen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	380 000,-
Omkostninger	kr	15 190,-
Totalpris inkl. omk.	kr	395 190,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1953
BRA/BRA-i	151 / 136 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Lerkevegen 5! Her presenteres en enebolig med en stor tomt og et betydelig potensial for den som drømmer om å skape sitt eget hjem fra grunnen av.

Eiendommen ligger fint til i Lødingen, med umiddelbar nærhet til skog og mark for flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Boligen er fra 1953 og bærer preg av eldre standard, med et gjennomgående og omfattende oppgraderings- og moderniseringsbehov. Dette gir en unik mulighet til å totalrehabilitere og tilpasse boligen etter egne ønsker og dagens krav. Festetomten på rundt 1,4 mål som gir et fantastisk utgangspunkt for å anlegge en drømmehage, grønnsakshage, eller store uteplasser. I tillegg til boligen er det en frittstående garasje/utebod på tomten som gir god lagringsplass. Fra eiendommen er det gangavstand til Lødingen sentrum med dagligvarebutikker, samt fergekaia.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Lerkevegen 5, 8410 Lødingen

Registerbetegnelse
Gnr. 28, Bnr. 1, Fnr. 67, Lødingen kommune.

Pris

Prisantydning	kr	380 000,-
Omkostninger	kr	15 190,-
Totalpris inkl. omk.	kr	395 190,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	395 190,-

Omkostninger
Gebyr overføring festerett Allstad AS kr 4 600,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 9 500,-
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,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 15 190,- 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 16 928,- pr. år 2026
I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Festeavgift per år kr 22 630,- iht info fra bortfester pr 2026.

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. Bortfester sender årlig faktura for festeavgift, og faktura har forfall normalt 1. april hvert år.

Areal
BRA - i: 136 m²
BRA - e: 15 m²
BRA totalt: 151 m²
TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Loft: 45 m²,
Hovedetasje: 52 m²,
Kjeller: 39 m²

Garasje
Etasje: 15 m²

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

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

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

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

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

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

Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
På eiendommen er det en frittstående garasje med en eldre uisolert vippeport i treverk. Det er oppstillingsplass for biler på tomten.
Det er ikke montert elbil-lader.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 411 m² på festet tomt.
Festet tomt. Iht. matrikkelrapport datert 05.06.2026 av Lødingen kommune.

Slakt skrånende tomt med grøntareal og spredt beplantning.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen rundt boligen er ukjent. Det er ikke registrert vortepapp utvendig.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen har pusset grunnmur. Ukjent fuktsikring og isolering.

Terrengforhold:
Tomten er slakt skrånende og deler av terrenget faller mot boligen. Tomten består av grøntareal og er spredt beplantet.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendig vann- og avløpsanlegg er av ukjent materiale og alder. Tilknytning til vann- og avløpsforsyning er ukjent.

Eiendommen er en festetomt. Festeavgiften utgjør kr 22 630,- pr. år ved overdragelse. Avgiften reguleres i henhold til tomtefesteloven, og neste regulering er i 2028. Festetiden er 99 år fra 1. mai 1953. Bortfester er Allstad AS. Kjøper overtar gjeldende festekontrakt.

Ny festeavgift er beregnet med utgangspunkt i at ny fester selv skal bo i huset på festetomten. Dersom ny fester ikke bor i huset eller huset inngår i næringsvirksomhet til fester, typisk at ny fester er en juridisk person kan det påvirke ny festeavgift, og påtegningen kan ikke benyttes uten ny vurdering eller godkjenning fra bortfester.

Festetiden løper til 30.04.2052. Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil det blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. Grunneier er gitt rett til å foreta et "engangsløft" av festeavgiften i forbindelse med forlengelsen, med inntil 2 % av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Festeavgiften er likevel begrenset til kr 9 000 per dekar tomt, med tillegg for økning i pengeverdien fra 01.01.2002 (i dag ca. kr 14 000). Krav om regulering som nevnt må fremmes innen tre år etter at festetiden var ute. Eventuelle reguleringer deretter skal foretas iht. endringer i konsumprisindeksen (KPI).

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

Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Festeavgiften er ikke engangsløftet.
Festekontrakt opprettet: 17-06-1953
Festekontrakt utløper: 30-04-2052
Bortfester: ALLSTAD AS

Grunneier
Allstad AS

Byggeår
1953 ifølge kommunen.

Innhold
Eneboligen går over tre plan og består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 52 m²: entré, gang, toalettrom, kjøkken, stue.

Loft
BRA-i 45 m²: tre soverom, gang.

Kjeller
BRA-i 39 m²: bod, bad, gang, tidligere kjøkken, soverom.

Boligen har en veranda/balkong på 25 m². I tillegg står det en frittstående garasje/utebod med 15 m² BRA-e på eiendommen.

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

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

Det foreligger ikke plantegninger eller fasadetegninger (av hele boligen) i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk er i henhold til det som er søkt og godkjent.

Standard
Eneboligen fra 1953 har et generelt og omfattende behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Seksjonskjøkken med profilerte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål. Hvitevarene består av oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap, alle av eldre alder. Ventilatoren er ikke tilkoblet og fungerer ikke som forutsatt. Kjøkkenet var ikke tilkoblet vann på befaringstidspunktet og er ikke funksjonstestet. Det er registrert fuktskjolder og misfarging inni benkeskap. Kjøkkenet har et oppgraderingsbehov.

Bad kjeller:
Badet i kjelleren har eldre innredning, badekar og opplegg til vaskemaskin. Gulv med belegg. Vegger med fliser på deler av veggene og tapetserte plater på øvrige flater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med varmovn på vegg. Badet har et omfattende oppgraderingsbehov og full rehabilitering må påregnes.

Toalettrom:
Toalettrommet har klosett og enkel vask. Klosett og vask var ikke tilkoblet vann på befaringstidspunktet og er ikke funksjonstestet. Avtrekk via ventil i vegg. Gulv med belegg, vegger med tapet og malt himling.

Overflater:
Gulv: Belegg, treplank, laminat og betong.
Vegger: Tapetserte plater, malte bygningsplater, trepanel og fliser.
Himling: Malte bygningsplater, himlingsplater 60 x 120 cm og trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillere er av trebjelkelag med ukjent isolasjonsnivå. Deler av boligen har gulv på grunn med ukjent fuktsikring og isolering.

Pipe og ildsted:
Boligen har ildsted i 1. etasje og i kjeller. Pipen er av tegl fra byggeår og har feieluke i kjeller.

Innvendige trapper:
Mellom 1. etasje og loft er det en tretrapp med vanger og trinn i lakkert treverk samt malt tett rekkverk. Det er også en tretrapp med malte vanger, inntrinn og opptrinn med belegg.

Innvendige dører:
Innvendige dører er slette, malte og ubehandlede dører i treverk. Enkelte dører har slitasje og mangler håndtak, og det er registrert dører som tar i karm.

Vannledninger:
Vannledninger er kobberrør av eldre dato. Boligen var ikke tilknyttet vann på befaringstidspunktet.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i vegger. Toalettrommet har avtrekk via ventil i vegg. Kjøkkenventilator er ikke tilkoblet.

Varmtvannstank:
Boligen har to varmtvannsberedere av eldre alder. En er plassert i bod i kjeller og den andre i det som tidligere har vært kjøkken i kjeller.

Elektrisk anlegg:
Boligen har sikringsskap med skrusikringer. Hovedsikring 50 amp, 3 stk. 15 amp og 6 stk. 10 amp. Åpent elektrisk anlegg. Installasjonsdato er ukjent.

Branntekniske forhold:
Det er mangler og skader på håndslukkerutstyr og røykvarslerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Lagring:
Bod i kjeller. Frittstående garasje/utebod med pulttak tekket med profilerte takplater i metall. Bindingsverkvegger utvendig kledd med profilerte plater i metall, innvendig kledd med variert trekledning. Gulv av støpt betong. Eldre uisolert vippeport i treverk.

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 - Taktekking: Takplatene er av eldre dato og mer enn halve forventet brukstid er oppbrukt. Det er observert rustdannelser på store deler av taket og råteskader på undertaket.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag. Det er store deformasjoner i renner og nedløp, og store deler av takrennen mangler.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist vinduer med fukt- og råteskader. Karmene er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt- og råteskader i konstruksjonen. Det er observert skjevheter i konstruksjonen og råteskader på rekkverket. Det gjøres oppmerksom på at eternitt kan inneholde asbest, og eventuelle arbeider på kledningen bør utføres av kvalifisert personell.

- Utvendig - Utvendige trapper: Rekkverket har råteskader og deler av rekkverket mangler. Det er registrert manglende vedlikehold på vanger.

- Innvendig - Overflater: Overflater er utgått på dato og har stort etterslep på vedlikehold. Det er revet overflater på rom. Det er registrert fuktmerker og større skader.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet. Det er påvist fuktskader i etasjeskillere. Det er registrert svikt i gulvet i kjeller samt knirk og skjevheter i gulv.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Det er ikke tilstrekkelig avstand mellom ildsted og ubrennbart materiale. Det er registrert sprekker i pipen. Feieluken sitter ikke fast. Det mangler innstøpingsrør på røykrøret. Enkelte pipevanger er bygget inn og er derfor ikke tilgjengelige for inspeksjon. Pipe og ildsteder bør kontrolleres og godkjennes av det lokale feiervesen før bruk.

- Innvendig - Rom under terreng: Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i kjeller. Det er påvist synlige fukt- og råteskader i treverk i kjeller. Det er påvist fukt- og muggsopprelaterte skader på overflater i rom under terreng. Det er registrert råteskader i bod ved varmtvannsbereder. Avviket må sees i sammenheng med drenering.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det er konstatert at drenering og tettesjikt har funksjonssvikt eller svært begrenset effekt. Det er registrert fukt og muggsopp i kjeller.

- Kjøkken - Etasje - Avtrekk: Ventilatoren er ikke tilkoblet og fungerer derfor ikke som forutsatt. Dette medfører manglende avtrekk fra kjøkkenet.

- Våtrom - Kjeller Bad - Generell: Våtrommet er av eldre dato. Det ble ved befaring registrert omfattende misfarging, svertesopp og fuktrelaterte skader på veggoverflater, spesielt i dusjsonen. Skadeomfanget er betydelig og indikerer langvarig fuktbelastning. Det er stor risiko for skjulte skader i konstruksjonen bak overflatene. Våtrommet er plassert i kjeller, og det kan ikke utelukkes at fukttransport fra tilstøtende grunn- og kjellerkonstruksjoner bidrar til de registrerte skadene.

- Våtrom - Kjeller Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Våtrommet er i så dårlig forfatning at hulltaking ikke har vært nødvendig. Det er stor risiko for ytterligere skader på bygningsdeler og konstruksjoner som følge av fukt og vanninntrenging.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Veggene er utvendig kledd med eternitt. Det er stort etterslep på vedlikehold. Det er ikke registrert lufting i henhold til dagens byggeskikk, og det mangler musesikring. Eternitt kan inneholde asbest, og eventuelle arbeider på kledningen bør utføres av kvalifisert personell.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i

takflaten. Det er påvist fuktskjolder i taktro. Det er registrert råteskader i taktro ved pipegjennomføring. Det er ukjent lufting på skråtaket og om det er isolert.

- Utvendig - Dører: Inngangsdøren har store skader. Dører med glassfelt mangler glass og er provisorisk tettet med plater.

- Innvendig - Innvendige dører: Enkelte dører har slitasje og mangler håndtak. Det er registrert dører som tar i karm.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Rørene er av eldre dato og mer enn halve forventede brukstid er passert. Boligen var ikke tilknyttet vann på befaringstidspunktet, noe som gir økt usikkerhet om rørenes funksjon.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Avløpsrørene er av eldre dato og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Bad og toalettrom har kun naturlig avtrekk.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannsberederne er av eldre alder og mer enn halve forventet brukstid er passert. Det er registrert vann på gulvet ved varmtvannsberederen i kjelleren.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er registrert sprekkdannelser i grunnmuren. Store deler av grunnmuren er avflasset og puss har løsnet.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Deler av terrenget faller mot boligen, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning mot grunnmur og kjeller.

- Toalettrom - Etasje - Overflater og konstruksjon: Rommet har kun naturlig avtrekk. Klosett og vask er ikke tilkoblet vann og er ikke funksjonstestet.

- Kjøkken - Etasje - Overflater og innredning: Det er bruksmerker på overflater. Det er registrert fuktskjolder og misfarging inni benkeskap. Kjøkkenet var ikke tilkoblet vann på befaringstidspunktet og er ikke funksjonstestet.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendig vann og avløp er av ukjent materiale og alder. Nærmere undersøkelser må gjøres.

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

- Det er mangler og skader på håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler og skader på røykvarslerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig og skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan og NVE (aktsomhetsområde for snøskred). Nærmere undersøkelser anbefales.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

Egenerklæring er ikke 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:
Sperretak fra byggeår, luftet via ventil i gavlvegg. Taktekkingen består av eldre stålplater av ukjent alder. Undertaket er ukjent, men taktro er synlig fra kryploft. Lufting av konstruksjonen er ukjent. Pipebeslag, takstige, takrenner og nedløp er i metall.

Veggkonstruksjon:
Vegger av bindingsverk med ukjent isolasjonsmengde. Utvendig kledd med eternitt, innvendig kledd med bygningsplater.

Vinduer:
Boligen har vinduer med 2-lags glass. En del vinduer har ukjent alder, mens enkelte er registrert med produksjonsår 1999.

Dører:
Boligen har flere eldre utvendige tredører.

Balkonger/terrasser:
Balkongen har et areal på 25 m². Konstruksjonen er et trebjelkelag med dekke og rekkverk av treverk kledd med eternittplater. Bæring med søyle i treverk. Drenering og frostsikring på søylefundament er ukjent.

Utvendige trapper:
Utvendig er det en trapp med vanger og rekkverk i treverk samt trinn av metall.

Garasje:
Garasje/utebod med pulttak tekket med profilerte takplater i metall. Veggene er av bindingsverk, utvendig kledd med profilerte plater i metall og innvendig kledd med variert trekledning. Gulvet er av støpt betong med ukjent frost- og fuktsikring. Porten er en eldre uisolert vippeport i treverk. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Beliggenhet
Lødingen fergekai er fem minutters gange fra Lerkevegen, og fergekaia er et sentralt knutepunkt for trafikken i denne delen av regionen. Boligen ligger i et boligfelt der nabobebyggelsen domineres av eneboliger, og fjellsiden reiser seg rett bak tomten. Gaten har lite gjennomgangstrafikk. I Lødingen sentrum finner du dagligvarehandel, apotek og Vinmonopol, og de fleste hverdagsærender løses uten lange kjøreturer.

For lengre reiser er bil det naturlige alternativet. Sortland nås med bil, og Harstad/Narvik lufthavn Evenes likeså. Lødingenhallen, med sitt brede aktivitetstilbud, og Lødingen stadion, med fotball og friidrett, ligger begge i nærheten av boligen. Parkeringsmulighetene langs gatene i området er gode, og det er enkelt å komme og gå med bil. Lødingen er et lite kystsamfunn der boligfeltet preges av eneboliger og lite trafikk gjennom gatene.

Skog og mark starter rett utenfor boligfeltet, og Lødingen er omgitt av fjord og fjell. Tomten er slakt skrånende med grøntareal rundt huset, og fjellsiden bak gir en naturlig avgrensning mot terrenget. Fra terrassen er det utsikt over nabobebyggelsen og de grønne omgivelsene. Sjøen er tett på, og naturen rundt tettsteder byr på gode turmuligheter, enten du foretrekker tur i marka eller langs sjøen. Lødingen er et godt utgangspunkt for å utforske kystlandskapet i Ofoten og Vesterålen, og ferjekaia gjør det enkelt å komme seg videre.

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.

Eiendommen blir ikke ytterligere ryddet eller rengjort i forbindelse med overtagelse. Alt innbo/løsøre som er synlig på visningen medfølger.

Viktig informasjon
Eiendommen selges som ledd i arv.
Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.
Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Boligen er oppført ca 1953, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. 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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Øvrige bygninger og tiltak:
- Garasjen anses som et søknadsfritt tiltak etter plan- og bygningsloven.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Boligen har ildsted i hovedetasjen (første etasje) og i kjelleren. Det er montert en varmovn på vegg på baderommet i kjelleren.

Det er registrert avvik på pipe- og ildstedsinstallasjonen i tilstandsrapporten. Det er påvist for kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale, det er registrert sprekker i pipen, feieluken sitter ikke fast, og det mangler innstøpingsrør på røykrøret. Enkelte pipevanger er også innebygde og dermed utilgjengelige for inspeksjon. Pipe og ildsteder bør kontrolleres og godkjennes av det lokale feiervesenet før bruk.

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 G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

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 er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2021-2031 Lødingen kommune (plan-ID 2021002), vedtatt 16.12.2021. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse.

I kommuneplanen er det avsatt en trasé for en fremtidig gang- og sykkelveg (SGS2) langs Lerkevegen. Det kreves detaljreguleringsplan for tiltaket.

Planen inneholder generelle bestemmelser om fare for kvikkleire. For alle tiltak under marin grense der det er marine avsetninger, må faren for kvikkleire og skred vurderes i henhold til gjeldende forskrifter.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 310 293,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 241 170,-.

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.

Eier
Pål Einar Bendiksen og Hans Ivar Bendiksen

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 1912
Dato: 24.08.1953
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Urådighet
Dagboknr.: 1912
Dato: 24.08.1953
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLEIES
UTEN SAMTYKKE FRA GRUNNEIER
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (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 26-06-2026 av Erlend Knutsen i Paulsen Takst 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.
ed kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikring

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 26.06.2026
- Selgers egenerklæring datert 03.06.2026
- Festekontrakt datert 24.08.1953
- Reguleringskart
- Grunnkart datert 05.06.2026
- Matrikkelbrev datert 05.06.2026
- Nabolagsprofil

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
Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 970 09 003
Epost: oyvind.guldhaugen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Harstad
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 7, 9405 Harstad
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



Tomten er opparbeidet med plen og diverse beplantning.



Eiendommen ligger på en slakt skrånende tomt med grøntareal og spredt beplantning.



























Plantegning









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.

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.

LERKEVEGEN 5

Nabolaget Lødingen - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Lødingen ferjekai Linje 100	**5 min** 0.4 km	
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**58 min**	

SKOLER

Lødingen skole (1-10 kl.) 158 elever, 13 klasser	**15 min** 1.3 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**47 min** 55.8 km
Sortland videregående skole - Filial Kle...	**56 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

LAD OPP - YX Lødingen	**4 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

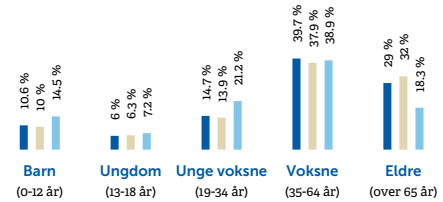
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Lødingen barnehage (1-5 år) 47 barn	**16 min** 1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lødingen	**3 min**
Coop Prix Lødingen Post i butikk, PostNord	**18 min** 1.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

TRAFIKK

Lite trafikk 93/100

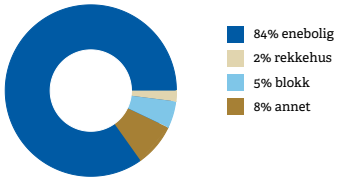
GATEPARKERING

Lett 90/100

SPORT

Lødingenhallen Aktivitetshall	**14 min** 1.2 km
Lødingen stadion Fotball, friidrett	**15 min** 1.4 km

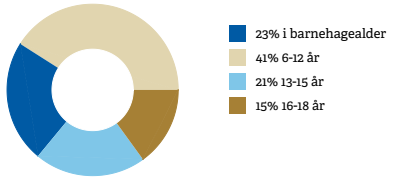
BOLIGMASSE



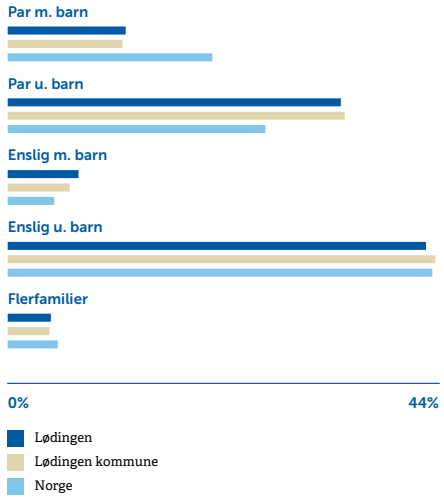
VARER/TJENESTER

Lødingen apotek	**13 min**
Lødingen Vinmonopol	**14 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



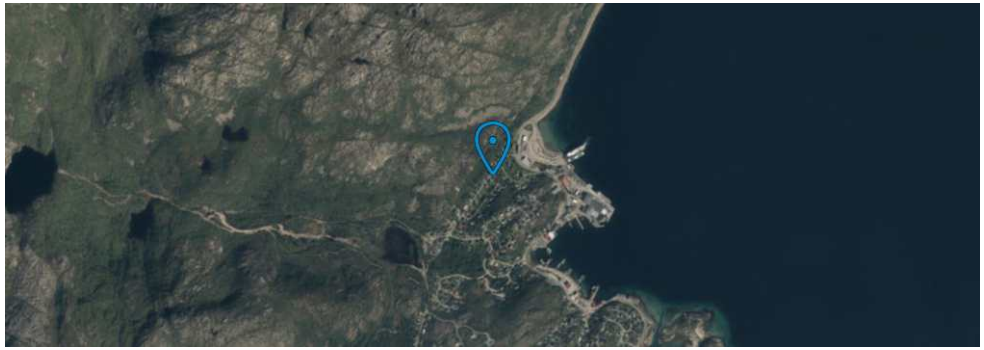
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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
Lerkevegen 5, 8410 LØDINGEN
LØDINGEN kommune
gnr. 28, bnr. 1, fnr. 67

Markedsverdi

380 000

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 12.06.2026 **Rapportdato:** 26.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18994-1681 **Eiendomsverdi ref nr:** AL7901

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erlend Knutsen **Vår ref:** Asbjørn Dahlberg

G
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.

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad, Lødingen og Andøya. Paulsen Takst AS består av Takstmennene Erlend Knutsen (bygg), Vegar Paulsen (bygg), Kenneth Behrens (Paulsen & Behrens Takst AS) (bygg) og El-takstmann Robin Ridderseth, alle medlem av Norsk Takst. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig. Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet.

Vi har følgende sertifikater i Norsk Takst:
Erlend Knutsen: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, Skade og Skjønn.
Vegar Paulsen: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, Skade, Næring, Naturskade og Landbruk.
Kenneth Behrens: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skade og Næring.
Robin Ridderseth: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig

Erlend Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
erlend@paulsentakst.no
480 14 125

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Lerkevegen 5, 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 1
1851 LØDINGEN

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen ligger i Lerkevegen, i Lødingen tettsted. Det er nærhet til alle fasiliteter inkl. skoler, barnehage, butikker og offentlige tjenester.
Boligen ligger i et regulert boligfelt med andre boliger oppført i samme tidsepoke.
Eiendommen har normale utsiktsforhold over omkringliggende områder. Eiendommen har normale solforhold.
Det er ca. 70 km. til Harstad/Narvik lufthavn Evenes, ca. 56 km. til Sortland og ca. 75 km. til Harstad by.
Boligen har gjennomgående lav standard. Bygningen bærer preg av høy alder, omfattende slitasje og begrenset modernisering.
Det må påregnes betydelige oppgraderings- og vedlikeholdskostnader for å bringe boligen opp på et moderne standardnivå.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Eldre stålplater av ukjent alder.
Det er registrert rust og slitasje på tekkingen.
Lufting av konstruksjonen er ukjent.

Nedløp og beslag:
Pipebeslag, takstige, takrenner og nedløp i metall.

Veggkonstruksjon:
Vegger av bindingsverk med ukjent isolasjonsmengde.
Utvendig kledd med eternitt.
Innvendig kledd med bygningsplater.
Veggene har etterslep på vedlikehold.

Takkonstruksjon:
Sperretak fra byggeår.
Lufting via ventil i gavlvegg.

Vinduer:
Boligen har vinduer med 2-lags glass.
En del vinduer har ukjent alder, mens enkelte er registrert med produksjonsår 1999.

Dører:
Boligen har flere eldre utvendige tredører.

Veranda / balkong:
Trebjelkelag med dekke og rekkverk av treverk kledd med eternittplater.
Bæring med søyle i treverk.
Ukjent drenering og frostsikring på søylefundament.
Det er registrert slitasje og råteskader.

Utvendige trapper:
Boligen har utvendig trapp med vanger og rekkverk i treverk samt trinn av metall.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Gulv: Belegg, treplank, laminat og betong.
Vegger: Tapetserte plater, malte bygningsplater, trepanel og fliser.
Himling: Malte bygningsplater, himlingsplater 60 x 120 cm og trepanel.

Etasjeskiller:
Trebjelkelag med ukjent isolasjonsnivå.

Pipe og ildsted:
Boligen har ildsted i 1. etasje og i kjeller.
Feieluke i kjeller.
Pipe av tegl fra byggeår.

Kjeller / rom under terreng:
Boligen har flere rom hvor deler av veggene er under terreng.
Det er ikke foretatt hulltaking.

Trapp:
Tretrapp mellom 1. etasje og loft med vanger og trinn i lakkert treverk samt malt tett rekkverk.
Tretrapp med malte vanger, inntrinn og opptrinn med belegg.
Det er registrert bruksmerker og knirk i trappene.

Innvendige dører:
Boligen har slette, malte og ubehandlede dører i treverk.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Bad med eldre innredning, badekar og opplegg til vaskemaskin i kjeller.
Gulv med belegg.
Vegger med fliser på deler av veggene og tapetserte plater på øvrige flater.
Himling med himlingsplater.
Oppvarming med varmovn på vegg.
Rommet fremstår som et eldre våtrom.
Rommet må påregnes totalrenovert.
Rommet er i en slik forfatning at det ikke har vært nødvendig med videre undersøkelser.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken:
Seksjonskjøkken med profilerte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål.

Hvitevarer består av oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap av eldre alder.

Ventilator er ikke tilkoblet.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Vegger med tapet, malt himling, belegg på gulv. Klosett og enkel vask, ikke tilkoblet vann.
Avtrekk via ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Toalettrom:
Vegger med tapet.
Malt himling.

Lerkevegen 5, 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 1
1851 LØDINGEN

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Beskrivelse av eiendommen

Gulv med belegg.
Klosett og enkel servant.

Ventilasjon:
Avtrekk via ventil i vegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundamenter:
Det er ukjent byggegrunn.
Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.
Boligen har pusset grunnmur, og deler av boligen har gulv på grunn.
Ukjent fuktsikring og isolering.

Drenering:
Dreneringen rundt boligen er ukjent.
Det er ikke registrert vortepapp utvendig.

Terrengforhold:
Deler av terrenget faller mot boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendig vann- og avløpsanlegg er av ukjent materiale og alder.
Nærmere undersøkelser må gjennomføres.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Se eget hms punkt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	151 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	136 m²
Totalpris	450 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

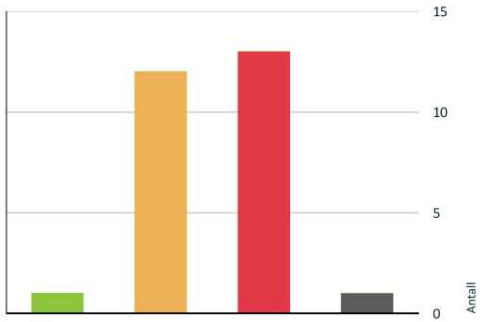
Det er ikke fremlagt tegninger på boligen. Nærmere undersøkelser anbefales.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

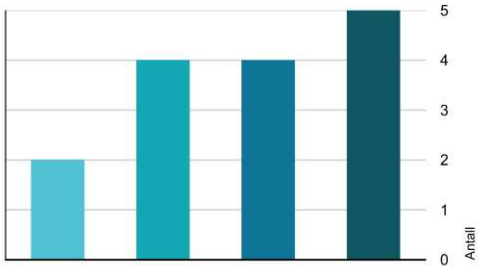
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Eiendommen er et dødsbo, egenerklæring er ikke utfylt og det er dermed lite tilgjengelig informasjon for takstmann.
Boligen er i svært dårlig forfatning, den må dermed påregnes totalrenovert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Lerkevegen 5, 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 1
1851 LØDINGEN

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Det er avvik i rømningsveier.	
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	
Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Boligens energimerking

G

ENERGIMERKE

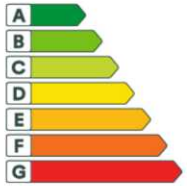
Beskrivelse

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.

Energimerke

A B C D E F G

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Det antas rundt 1953 utfra grunnboken. Nærmere undersøkelser anbefales.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Eneboligen har stort etterslep på vedlikehold. Ytterligere vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Eldre stålplater av ukjent alder rust og slitasje observert. Ukjent undertak, synlig taktro fra kryploft. Nærmere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takplatene er av eldre dato, og mer enn halve forventet brukstid er oppbrukt.
Det er observert rustdannelser på store deler av taket.
Det er observert råteskader på undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av rustskader på takplatene for å forlenge levetiden.
Videre bør det vurderes å skifte ut taktekkingen, da risikoen for lekkasjer øker med alder, rust og råteskader.

Nærmere undersøkelser anbefales, og behov for utskifting av taktekkingen bør påregnes.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være innvendige vannskader og ytterligere utvikling av råte i undertaket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bildet viser taktekking.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Pipebeslag, takstige, takrenner og nedløp i metall.

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

Det er registrert deformerte takrenner og store deler av takrennen mangler.

Konsekvens/tiltak
• Nye renner og nedløp må monteres
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takrenner må påregnes skiftet i sin helhet for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket og unngå risiko for fuktskader på fasade og grunnmur.
Manglende eller deformerte takrenner kan føre til vanninntrenging og følgeskader på bygningens konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser skadet takrenne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Vegger av bindingsverk med ukjent isolasjonsmengde.
Utvendig kledd med eternitt, innvendig kledd med bygningsplater.
Veggene har etterslep på vedlikehold.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Veggene er utvendig kledd med eternitt.
Det er stort etterslep på vedlikehold.
Det er ikke registrert lufting i henhold til dagens byggeskikk, og det mangler musesikring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og utbedring av veggene for å hindre videre forfall og redusere risiko for fuktskader og råte.

Det anbefales å etablere korrekt lufting i henhold til dagens byggeskikk, samt montere musesikring for å forhindre skadedyr i konstruksjonen.

Eternitt kan inneholde asbest, og eventuelle arbeider på kledningen bør utføres av kvalifisert personell for å unngå helsefare.



Bildet viser yttervegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Sperretak fra byggeår.
Luftet via ventil i gavlvegg.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder i taktro. Konstruksjonen har begrenset ventilering via en ventil. Det er registrert råteskader i taktro ved pipegjennomføring.
Punktet må sees i sammenheng med taktekkingen.
Det er ukjent lufting på skråtaket og om det er isolert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring av råteskadet taktro ved pipegjennomføring bør utføres. Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke om det er tilstrekkelig lufting og isolasjon i skråtaket.
Konsekvensen av mangelfull ventilering og råteskader er økt risiko for videre fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bildet viser takkonstruksjon.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse
Boligen har vinduer med 2-lags glass hvor en del har ukjent alder og enkelte er registrert med produksjonsår 1999.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og redusert energieffektivitet.
Vanskelig betjente vinduer og sprekker i karmene kan medføre økt varmetap, trekk og risiko for ytterligere skader, og bør utbedres snarlig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bildet viser vindu med råteskade.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Boligen har flere eldre utvendige tredører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Inngangsdøren har store skader.
Dører med glassfelt mangler glass og er provisorisk tettet med plater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lerkevegen 5, 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 1
1851 LØDINGEN

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Inngangsdøren bør utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.

Dører med manglende glassfelt bør få montert nytt glass eller skiftes ut, da provisoriske løsninger med plater gir redusert isolasjon, sikkerhet og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser ytterdør.



Bildet viser kjellerdør.



Bildet viser boddør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Trebjelkelag med dekke og rekkverk av treverk kledd med etternittplater.
Bæring med søyle i treverk, ukjent drenering og frostsikring på søylefundament.
Slitasje og råteskader er observert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er observert skjevheter i konstruksjonen og råteskader på rekkverket.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet treverk og rekkverk bør skiftes ut, og skjevheter i konstruksjonen bør rettes opp.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert stabilitet og bæreevne, samt økt risiko for videre råteskader og svekket sikkerhet.
Det gjøres oppmerksom på at Eternitt kan inneholde asbest, og eventuelle arbeider på kledningen bør utføres av kvalifisert personell for å unngå helsefare.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser skadet rekkverk.



Bildet viser veranda.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har utvendig trapp med vanger og rekkverk i treverk, samt trinn av metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket har råteskader, og deler av rekkverket mangler.
Det er registrert manglende vedlikehold på vanger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverket bør utbedres og manglende deler bør monteres for å ivareta sikkerheten og hindre fallulykker.

Råteskader og manglende vedlikehold kan føre til redusert bæreevne og økt risiko for personskade.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Bildet viser utvendig trapp.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Boligen har gulv med belegg, treplank, laminat, og betong
Boligen har vegger med tapetserte plater, malte bygningsplater, trepanel og fliser
Himling: malte bygningsplater, himlingsplater 60x120 og trepanel

Vurdering av avvik:

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

Overflater er utgått på dato og har stort etterslep på vedlikehold. Det er revet overflater på rom. Det er registrert fuktmerker og større skader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Manglende vedlikehold og synlige skader kan føre til ytterligere forringelse, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.
Fuktmerker bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bilder viser vegger på loft.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag med ukjent isolasjonsnivå.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Det er registrert svikt i gulvet i kjeller.
Det er registrert knirk og skjevheter i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskader, svikt og skjevheter i gulvet.
Utbedring av skader og eventuelt utjevning av høydeforskjeller bør vurderes for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fremtidige fukt- og råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bildet viser område hvor det er påvist betydelig svikt.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har ildsted i 1 etasje og i kjeller.
Feieluke i kjeller.
Pipe av tegl fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilstrekkelig avstand mellom ildsted og ubrennbart materiale.
Det er registrert sprekker i pipen.
Feieluken sitter ikke fast.
Det mangler innstøpingsrør på røykrøret.
Enkelte pipevanger er bygget inn og er derfor ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lerkevegen 5, 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 1
1851 LØDINGEN

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

Det må etableres tilstrekkelig avstand mellom ildsted og brennbart materiale for å redusere risikoen for brann.

Sprekker i pipen må utbedres for å hindre røyklekkasje og redusere fare for brann og helseskader.

Feieluken må festes forsvarlig for å sikre trygg bruk og forhindre at røyk eller sot lekker ut.

Innstøpingsrør på røykrøret må monteres for å sikre korrekt og sikker tilkobling.

Byggede inn pipevanger bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon, da utilgjengelige deler øker risikoen for skjulte skader og brannfare.

Pipe og ildsteder bør kontrolleres og godkjennes av det lokale feiervesen før bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser ildsted i kjeller.



Bildet viser ildsted i hovedetasje.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har flere rom der deler av veggen er under terreng.
Det er ikke foretatt hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er påvist fukt- og muggsopprelaterte skader på overflater i rom under terreng.
Det er registrert råteskader i bod ved varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsak til fukt- og muggsoppskadene samt utbedre skadene.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre utvikling av råte, mugg og sopp, som kan føre til helseskader og ytterligere bygningsmessige skader.
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av skadene og sikre at nødvendige tiltak blir iverksatt.

Avviket må sees i sammenheng med drenering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bildet viser fuktskader.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med vanger og trinn i lakkert treverk, malt tett rekkverk mellom 1 etg og loft.
Tretrapp med malte vanger, inntrinn og opptrinn med belegg.
Det er registrert bruksmerker og knirk i trapp.



Bildet viser trapp.

Tilstandsrapport



Bildet viser trapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har slette malte og ubehandlede dører i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte dører har slitasje og mangler håndtak, det er registrert dører som tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av slitasje og montering av manglende håndtak.
Dører som tar i karm bør justeres for å hindre økt slitasje og unngå at dører blir vanskelige å bruke.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt slitasje, redusert funksjon og behov for hyppigere utskifting.



Bildet viser innvendig dør.



Bildet viser innvendig dør.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med eldre innredning, badekar og opplegg til vaskemaskin i kjeller. himlingsplater, gulvbelegg, fliser på deler av vegger og tapetserte plater på vegg.
Oppvarming med varmovn på vegg.
Rommet må påregnes totalrenovert.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er av eldre dato og det ble ved befaring registrert omfattende misfarging, svertesopp/muggsoppvekst og fuktrelaterte skader på veggoverflater, spesielt i dusjsonen. Skadeomfanget vurderes å være betydelig og indikerer langvarig fuktbelastning. Det er stor risiko for skjulte skader i konstruksjonen bak overflatene. Våtrommet har nådd eller overskredet forventet levetid, og full rehabilitering må påregnes. Nærmere undersøkelser med destruktive inngrep anbefales for å avklare skadeomfanget.
Våtrommet er plassert i kjeller, og det kan ikke utelukkes at fukttransport fra tilstøtende grunn-/kjellerkonstruksjoner bidrar til de registrerte skadene.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.
Det anbefales å gjennomføre destruktive undersøkelser for å kartlegge skadeomfanget i konstruksjonen bak overflatene, da det er stor risiko for skjulte fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for videre sopp- og muggvekst, forringelse av bygningskonstruksjoner, samt helsemessige utfordringer for brukere av rommet.
Det bør også vurderes tiltak mot fukttransport fra tilstøtende grunn- og kjellerkonstruksjoner for å hindre fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



oversiktsbilde bad.

Lerkevegen 5, 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 1
1851 LØDINGEN

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser bad

KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rommet er i en slik forfatning at det ikke har vært nødvendig med videre undersøkelser.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Det er avvik:

Våtrommet er i så dårlig forfatning at det har ikke vært behov for hulltaking.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rommet må totalrenoveres for å utbedre omfattende slitasje og sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det stor risiko for ytterligere skader på bygningsdeler og konstruksjoner som følge av fukt og vanninntrenging.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Seksjonskjøkken med profilerte fronter, Laminert benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål.
Av hvitevarer er det oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap av eldre alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er bruksmerker på overflater. Det er registrert fuktskjolder og misfarging inni benkeskap.
Kjøkkenet hadde ikke tilkoblet vann på befaringstidspunktet og er dermed ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes nærmere årsak til fuktskjolder i benkeskap, og eventuelle skader bør utbedres for å unngå videre fuktbelastning og risiko for råte eller muggutvikling.

Bruksmerker på overflater har i hovedsak estetisk betydning, men kan på sikt føre til redusert levetid på innredningen.

Kjøkkenet er ikke funksjonstestet grunnet manglende vanntilkobling, noe som medfører usikkerhet om eventuelle skjulte feil eller lekkasjer. Funksjonstest bør gjennomføres før bruk for å avdekke eventuelle mangler.



Bildet viser fuktmerker i benkeskap.



Oversiktsbilde kjøkken.

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er ikke tilkoblet.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilatoren er ikke tilkoblet, og fungerer derfor ikke som forutsatt. Dette medfører manglende avtrekk fra kjøkkenet, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og økt fuktbelastning i rommet. Tiltak anbefales.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ventilatoren bør tilkobles og kontrolleres for å sikre tilfredsstillende avtrekk fra kjøkkenet, for å unngå dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Bildet viser ventilator.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vegger med tapet, malt himling, belegg på gulv. Klosett og enkel vask, ikke tilkoblet vann.
Avtrekk via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Rommet har kun naturlig avtrekk.
Klosett og vask er ikke tilkoblet vann, og har derfor ikke blitt funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, da kun naturlig avtrekk kan gi utilstrekkelig luftutskifting og risiko for fuktproblemer.

Klosett og vask bør tilkobles vann og funksjonstestes for å avdekke eventuelle feil eller mangler, slik at man unngår risiko for lekkasjer eller manglende funksjon ved senere bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberrør av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rørene er av eldre dato, og mer enn halve forventede brukstid er passert.
Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke var tilknyttet vann på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rørene bør følges opp med jevnlig tilsyn og vurderes for utskiftning, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og plutselige skader.
Manglende tilknytning til vann under befaringen gjør det vanskelig å vurdere tilstanden fullt ut, noe som gir økt usikkerhet om rørens funksjon.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er avvik:

Avløpsrørene er av eldre dato, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå risiko for luktproblemer og redusert funksjon på avløpet.

Da avløpsrørene er av eldre dato og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er det økt risiko for plutselige skader og lekkasjer. Videre oppfølging og vurdering av tilstanden anbefales.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bad og toalettrom har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk på bad og toalettrom for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er økt risiko for fuktskader, dårlig inneluft og redusert komfort.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har 2 varmtvannsberedere av eldre alder, en plassert i bod i kjeller og den andre i det som tidligere har vært kjøkken i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Varmtvannsberederne er av eldre alder, og mer enn halve forventet brukstid er passert.
Det er registrert vann på gulvet ved varmtvannsberederen i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Varmtvannsberederne bør vurderes for utskifting, da de har passert mer enn halve forventet brukstid, noe som øker risikoen for lekkasje og driftsstans.

Vann på gulv ved bereder i kjeller bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og forhindre ytterligere fuktskader.

Lerkevegen 5, 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 1
1851 LØDINGEN

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser varmtvannsbereder.



Bildet viser varmtvannsbereder.

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

Boligen har sikringsskap med skrusikringer.
Hovedsikringen 50amp, 3stk 15 amp, 6stk 10amp
Åpent elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   ukjent

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Takstmannens helhetsvurdering av det elektriske anlegget er kun basert på visuell kontroll. Takstmann har ikke kompetanse på elektrisk anlegg utover å besvare standard spørsmål. Det anbefales på generelt grunnlag en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, med mindre anlegget er nytt og dokumentert.

Tilstandsrapport



Bildet viser kursfortegnelse.



Bildet viser sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent drenering av boligen.
Det er ikke registrert vortepapp utvendig.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert fukt og muggsopp i kjeller, noe som indikerer at drenering eller tettesjikt har funksjonssvikt eller svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres ny drenering og tettesjikt rundt boligen for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Konsekvensen av manglende eller sviktende drenering er økt risiko for fukt- og muggskader i kjeller, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjoner og dårligere innemiljø.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har pusset grunnmur, deler av boligen har gulv på grunn.
Ukjent fuktsikring og isolering.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekkdannelser i grunnmuren. Store deler av grunnmuren er avflasset, og puss har løsnet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekkdannelser og avflassing i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og frostskader.



Bildet viser grunnmur.



Bildet viser grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Deler av terrenget faller mot boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Deler av terrenget faller mot boligen, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning mot grunnmur og kjeller. Det anbefales å vurdere tiltak for å lede overvann bort fra bygningskroppen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å lede overvann bort fra bygningskroppen, for å redusere risikoen for fuktinntrengning mot grunnmur og kjeller. Manglende tiltak kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Lerkevegen 5, 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 1
1851 LØDINGEN

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløp av ukjent materiale og alder.
Nærmere undersøkelser må gjøres.

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

Beskrivelse

Det er registrert avvik ifm. helse, miljø og sikkerhet.
Ukjent radonsikring og radonmåling. Nærmere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for skred i henhold til NVE aktsomhetskart (snøskred). Nærmere undersøkelser anbefales.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

136 m²/136 m²

Enebolig: 4 Soverom, 3 Gang, Entré, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Bod, Bad, Tidligere kjøkken

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 380 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**450 000**
Fradrag for festet tomt	-	70 000
Konklusjon markedsverdi		**380 000**

Fradrag for festetomt

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

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 1 581	01.10.1998	Kr. 2 614	Kr. 70 000

Markedsvurdering

Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.
Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.
Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

Lerkevegen 5, 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 1
1851 LØDINGEN

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter estimert.	Kr.	18 000
Forsikring, estimert.	Kr.	14 000
Vedlikehold, estimert.	Kr.	60 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**92 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**500 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	180 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**20 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**520 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**500 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

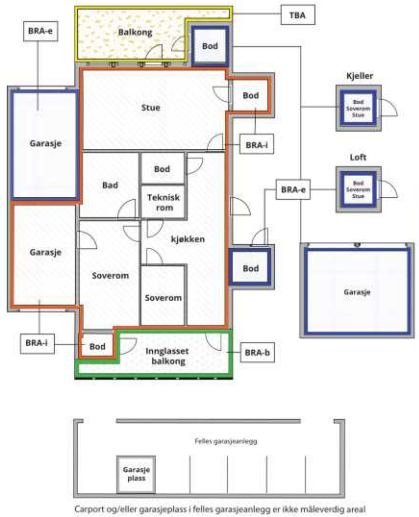
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Lerkevegen 5, 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 1
1851 LØDINGEN

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	45			45	
Etasje	52			52	25
Kjeller	39			39	
SUM	**136**				**25**
SUM BRA	**136**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang		
Etasje	Entré, gang, toalettrom, kjøkken, stue		
Kjeller	Bod, bad, gang, tidligere kjøkken, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på boligen. Nærmere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Lerkevegen 5, 8410 LØDINGEN
Gnr 28 - Bnr 1
1851 LØDINGEN

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Asbjørn Dahlberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1851 LØDINGEN	28	1	67	0	1411.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Lerkevegen 5, 8410 Lødingen	01.05.1953	01.01.2028	01.05.2052

Hjemmelshaver
Bendiksen Per Willy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i Lerkevegen, i Lødingen tettsted. Det er nærhet til alle fasiliteter inkl. skoler, barnehage, butikker og offentlige tjenester.
Boligen ligger i et regulert boligfelt med andre boliger oppført i samme tidsepoke.
Eiendommen har normale utsiktsforhold over omkringliggende områder. Eiendommen har normale solforhold.
Det er ca. 70 km. til Harstad/Narvik lufthavn Evenes, ca. 56 km. til Sortland og ca. 75 km. til Harstad by.

Adkomstvei

Privat avkjøring fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Ukjent tilknytting til vannforsyning. Nærmere undersøkelser anbefales.

Tilknytning avløp

Ukjent tilknytting til avløp. Nærmere undersøkelser anbefales.

Regulering

Arealformål: boligbebyggelse
Områdenavn: B
Planidentifikasjon: 2021002
Plantype: kommuneplanens arealdel
Planstatus: endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2021-2031
Ikrafttredelsesdato: 16.12.2021

Om tomten

Slakt skrånende tomt. Grøntareal, spredt beplantet.

Tinglyste/andre forhold

Boligen har ca 1412 m2 stor festetomt. Festeavgiften er regulert 1581kr/år med forfall 01.04 hvert år. Neste reguleringsår er oppgitt til 2028.

Bebyggelsen

Enebolig med hovedetasje, loft og kjeller.
Boligen er fra rundt 1953 i følge grunnboken.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget har etterslep på vedlikehold. Ytterligere vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Garasje / utebod
Takkonstruksjon er pulttak tekket med profilerte takplater i metall.
Bindingsverskvegger utvendig kledd med profilerte plater i metall innvendig kledd med variert trekledning.
Gulv av støpt betong med ukjent frost og fukt sikring. Det er registrert oppsprekking av gulv.
Eldre uisolert vippeport i treverk.
Det er registrert slitasje og mangler på overflater og takrenner.

Bygget har gjennomgående lav standard og manglende vedlikehold. Vedlikehold må påregnes.

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



Bildet viser garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	04.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	04.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	04.06.2026		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

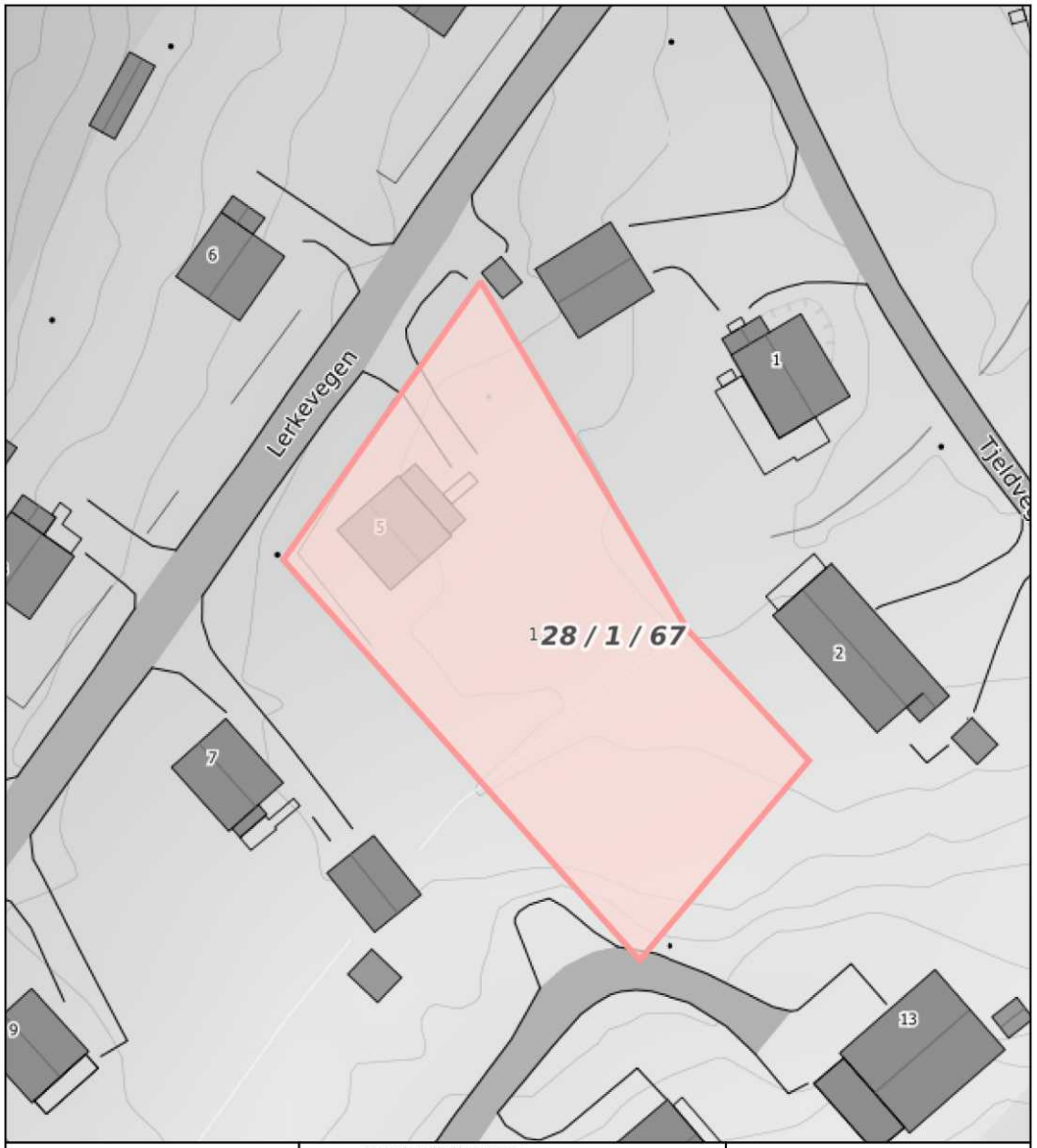
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



0 5 10 15m
Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 04.06.2026 20:57
Eiendomsdata verifisert: 04.06.2026 20:56

GÅRDSKART 1851-28/1/67
Tilknyttede grunneiendommer:
28/1/67

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	1.4	1.4
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	1.4	1.4

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

enova

Energiattest



Adresse	
Lerkevegen 5, 8410 LØDINGEN	
Dato for energimerking **23.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-315544**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **189275919**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **136,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **136,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **380,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **518,58 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **70 527 kWh**



Lerkevegen 5, 8410 LØDINGEN

Detaljering

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

Lerkevegen 5, 8410 LØDINGEN

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 22: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

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

Bendiksen, Hans Ivar
03.06.2026
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

Hans Ivar Bendiksen

Boligen

Lerkevegen 5
8410 Lødingen

1851-28/1/67/0

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

Fremtind

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Dette er en eiendom med behov for oppussing. Jeg kjenner ikke boligens tilstand, og henviser til takstmannens rapport for mer informasjon.

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.

en 5

Lødingen Kommune

Skriv



Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev**

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1851 - LØDINGEN
Gårdsnummer:	28
Bruksnummer:	1
Festenummer:	67

Utskriftsdato/klokkeslett:	05.06.2026 kl. 13:50
Produsert av:	Lars-Ole Sivertsen
Attestert av:	Lødingen kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Festegrunn
Bruksnavn:	TOMT H79
Etableringsdato:	24.08.1953
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 28 / 1 / 67	1 411,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		933730077	ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS		Postboks 535 Sentrum 105 OSLO	1 / 1
Fester	Død	[redacted]	BENDIKSEN PER WILLY			1 / 1

Eiere registrert hos Ska

Rolle	Status		Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Fester registrert hos Skatteetaten	Død	[redacted]	BENDIKSEN PER WILLY			

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7589945	540485		1 411,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	24.08.2010			1851sil	26.08.2010
Annen forretningstype	01/2010				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1851 - 28/1	0
Berørt	1851 - 28/1/60	0
Berørt	1851 - 28/1/67	0
Berørt	1851 - 28/1/555	0
Berørt	1851 - 28/1/769	0

Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	18.08.2010	Tinglyst	17.02.2011	1851sil	26.08.2010
Oppmålingsforretning	01/2010 2010-0023				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1851 - 28/1	-879,6
Mottaker	1851 - 28/379	879,6
Tidligere festegrunn	1851 - 28/1/769	0
Berørt	1851 - 28/1/60	0
Berørt	1851 - 28/1/67	0
Berørt	1851 - 28/1/555	0
Berørt	1851 - 28/1/677	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Lerkevegen	1240	5			Grunnkrets	0110	Lødingen	Nei
						Stemmekrets:	1	LØDINGEN	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080701	Lødingen	
				7589949	540474	Postnr.område:	8410	LØDINGEN	
						Tettsted:	7731	Lødingen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	189 275 919			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	132,4	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7589949	Øst:	540474	Bruksareal totalt:	132,4			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:	Elektrisitet								
Oppvarming:	Elektrisk								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	47,8	0	47,8	0	0	0
K01	0	40,6	0	40,6	0	0	0

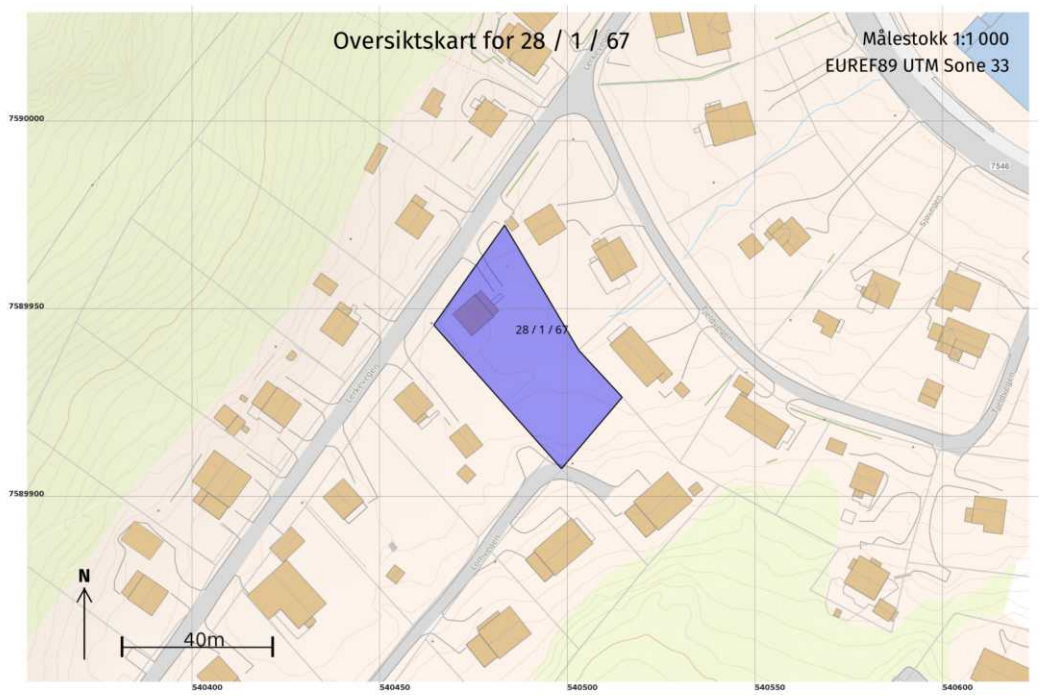
Bruksenheter

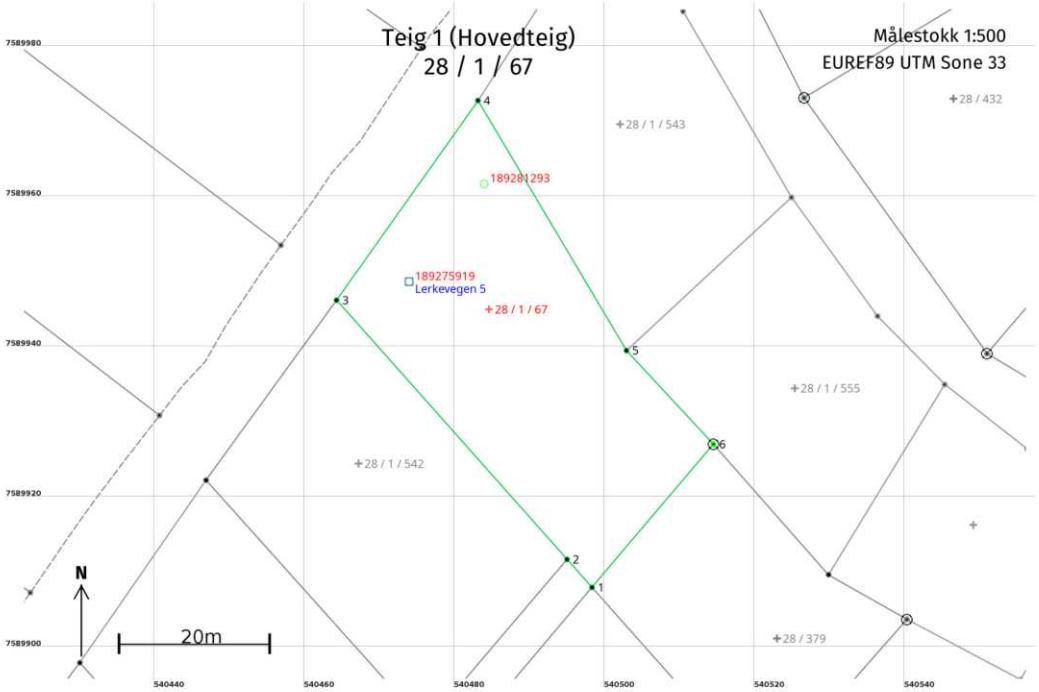
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1240 Lerkevegen 5	H0101	Bolig	132,4	0	Kjøkken	0	0	28/1/67

Bygningsnr:	189 281 293			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7589962	Øst:	540484	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:				Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	28/1/67





Areal og koordinater

Areal: 1 411,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7589945 **Øst:** 540485

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7589908,29	540498,36	5,00	Umerket	10 Terrengmålt	20	
2	7589912,02	540495,03	46,17	Umerket	10 Terrengmålt	20	
3	7589946,52	540464,34	32,57	Umerket	10 Terrengmålt	20	
4	7589973,10	540483,17	38,72	Umerket	10 Terrengmålt	20	
5	7589939,81	540502,95	17,00	Umerket	10 Terrengmålt	20	
6	7589927,35	540514,52	Jord 24,99	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	

369

Dagbok nr. 1912 1953
Steigen sorenskriverembete 24/8

Tomt H - 79.

Stempel kr. 15-.

FESTEKONTRAKT

(Se departementets rundskriv av februar 1924, hvorav avtrykk beror hos presten og jordstyret.)

Undertegnede soknеprest — residerende kapellan — bortfester herved under forbehold av Kirkedepartementets[1]) godkjenning til Gerhard Nilsen

en parsell på ca. 2.303 kv.m. av Lødingen prestegard — kapellangard gards nr. 28,

bruks nr. 1 i Lødingen herred.

Parsellen, som bortfestes i den stand, den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende grenser og arealer, som departementet ikke tar noe ansvar for:

"Som basislinje for målingen ble nyttet en rett linje mellom de på bygningskomunens kart viste fastmerker nr. 5 og 6. Etter basislinjen måltes i nordlig retning fra fastmerke nr. 6 mot fastmerke nr. 5.
Til punkt a : 88,50 m. Til punkt b : 105,0 m
Til punkt c : 117,00 m. Til punkt d : 148,50 m.
Til punkt e : 185,50 m. Til punkt f : 164,00 m.
Deretter måltes i østlig retning og i rett vinkel på basislinjen: Fra punkt a : 16,00 m til tomtens sydligste hjørnepunkt A. Fra punkt b : 39,50 m til tomtens østligste hjørnepunkt B. Fra punkt c : 29,00 m til tomtens brekkpunkt C. Fra punkt d : 11,50 m til tomtens brekkpunkt D. Fra punkt e : 0,00 m til tomtens nordligste hjørnepunkt E. Tilslutt måltes i vestlig retning og i rett vinkel på basislinjen:
Fra punkt f 24,58 m til tomtens vestligste hjørnepunkt F.
Tomtens grenser blir da følgende rette linjer:
Sydøstgrensen : 28,50 m mellom punktene A og B.
Nordøstgrensen : 16,00 m. mellom punktene B og C.
Nordøstgrensen : 36,00 m. mellom punktene C og D.

Festet skjer ellers på slike vilkår:

1. Festetiden er 99 — ni og nitti — år regnet fra 1. mai 1953.
2. For festet betales en årlig avgift av kr. 50,- som betales til soknepresten — den residerende kapellan eller den, som av departementet måtte bli bemyndiget til å innkreve avgiften, — innen 1. mai hvert år, forskutsvis.

[1]) Departementet forbeholder seg likeoverfor embetsgardens bruker såvel ved festeforholdets stiftelse som nårsomhelst senere å treffe de i lov av 23. februar 1923 §§ 1 og 2, jfr. kgl. resolusjon av 22. juni 1923, omhandlede avgjørelser.

A/S O.F.A. - VIII 50 - 1000.

370

Når 25, 50 og 75 år av festetiden er gått, kan det offentlige eller festeren innen to år, hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst som godkjennes av Kirkedepartementet, kreve holdt skjønn til bestemmelse om og — i tilfelle — til hvilket beløp den årlige festeavgift bør forhøyes eller nedsettes. Festerens egne foranstaltninger — f. eks oppdyrking eller andre forbedringer av parsellen — skal ikke regnes med i grunnlaget for forhøyelse, men bare forhold av annen art slik som verdauk på grunn av bedre kommunikasjoner eller andre samfunnsforanstaltninger etc.

Skjønnet avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnelsesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnet utredes av vedkommende rekvirent. Slikt skjønn kan departementet også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 7 nedenfor.

3. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen medmindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

4. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for prestegarden.

Parsellen som må være bebygget innen 3 — tre — år fra nærværende kontrakts godkjenning, må ikke bebygges på en skjemmende eller for naboeiendommen sjenerende måte.

Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering m. v. enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt av Kirkedepartementet.

5. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har prestegarden 1ste prioritets panterett i de på parsellen oppførte eller oppførendes hus og anlegg.

For lån eller bidrag av det offentlige[1]) vikes dog prioritet med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag likesom også i andre tilfeller — på særskilt søknad derom — 1ste prioritets panterett for avgiften kan frafalles, når departementet finner å kunne samtykke i det.

6. Unnlatelse av å erlegge den årlige avgift innen 3 — tre — måneder etter forfallstid eller unnlatelse av parsellens bebyggelse innen den i post 4 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser medfører rett for det offentlige til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlest. Hvorvidt misligholdelse foreligger, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 2.

Festet skal ikke ved dom, eksekusjon eller liknende kunne overføres til andre, idet kontrakten er opphevet og festet opphørt i tilfelle av at der foretas sådanne rettsforføyninger mot festeren, når disse også angår festeretten.

Festet kan i øvrig ikke oppheves eller oppsies innen festetidens utløp, medmindre der med departementets godkjenning treffes overenskomst herom.

7. De festeren ved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelser tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan også overdras til andre hvis departementet samtykker heri. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie er ugyldig uten sådant samtykke.

8. Når festet av hvilkensomhelst grunn opphører, påhviler det ikke presten eller det offentlige noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer, hvorimot parsellen, forsåvidt der ikke treffes annen overenskomst

[1]) Småbruk- og Boligbanken, Statens Pensjonskasse, Statens nedskrivningsbidrag og liknende.

370

(f. eks. om parsellens bortfeste til en ny eier av husene), kan forlanges ryddiggjort av festeren innen 4 — fire — måneder etter festets opphør.

Skulle festet opphøre, mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller 1ste prioritet for avgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 5, skal Kirkedepartementet ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets eller husenes besittelse, hvorimot ryddiggjørelse ikke skal kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til festerettens overføring til ny leier mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

9. I tilfelle av avståing av parsellen eller deler derav til gate- og veggrunn eller liknende og hvortil der — om ekspropriasjon ikke finner sted — behøves Kirkedepartementets samtykke, tilfaller erstatningen presteembedet og innbetales til dette eller det offenlige uten at der tilkommer festeren noen annen erstatning for dette enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. Nedsettelsen blir i tilfelle å bestemme ved skjønn. Kirkedepartementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse i festeavgiften i tilfeller hvor grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.

10. Festeren overtar å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder, som påhviler eller måtte bli pålagt parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de prestegarden påhvilende skatter m. v. — Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater, (veger) anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har — uten erstatning av presten eller det offentlige — å finne seg i enhver bestemmelse, som av vedkommende (eller en eventuell) bygnings- eller reguleringskommisjon måtte bli fattet vedrørende parsellen.

11. Festeren bærer alle med bortfestingen forbundne omkostninger, såsom ved stemplet papir til festekontrakten og dennes tinglysing.

fortsettelse av tomtebeskrivelse fra side 1.

"Nordøstgrensen : 39,oo m. mellom punktene D og E.
Nordvestgrensen : 32,50 m. mellom punktene E og F.
Sydvestgrensen : 85,50 m. mellom punktene F og A."

12. Det er forbudt å holde kreaturer.
13. Festeren plikter til en hver tid å rette seg etter vedkommende myndigheter m.h.t. plassering av hus og uthus, avfall og søppel. På tomten eller i de hus, som oppføres på denne, må det ikke drives kafe-, handels- eller hotellvirksomhet, heller ikke foregå salg eller skjenking av berusende drikke, heller ikke holdes offentlig dans eller annen offentlig forlysrelse eller møter av nöen art, som være til forargelse eller sjene for naboene.
14. Festeren har rett og plikt til å delta i alle fellestiltak for anlegg av veg, vann og kloakk. Desuten må han avstå nødvendig grund til slike anlegg, for veggrund som nevnt i post p.

Lødingen prestegård, 17. juni 1953.

Jens Berling (s)
soknepresst

Gerhard Nilsen (s)
fester

Ågot Nilsen (s)
festers hustru

371

Til vitterlighet: 1. Fritjof Tegnander (s)
2. Arne Hansen (s)

G o d k j e n t

på vilkår av at følgende utgår av post 13: "eller møter av noen art, som kan være til forargelse eller sjene for naboene".

Stempelmerker til kr. 15,- må settes på kontrakten og kasseres innen en måned fra idag.

Kirke- og Undervisningsdepartementet, Oslo, den 29. juli 1953.

Jakob Pettersen (s)

Helge Haaland (s)

Cfr.W/N

Sendes tilbake til:

SPAREBANKEN NORD NORGE
Postboks 144
8550 LØDINGEN

TINGLYST
5 NOV 1998
OFOTEN HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 6314

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1851	Lødingen	28	1	67		

1. Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn. ☐ Nei ☒ Ja
2. Overdragelsen omfatter transport av festeretter ☐ Nei ☒ Ja
3. Godkjenning fra bortfesteren er ikke nødvendig i h.h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja
4. Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser (side 3 nedenfor) ☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ 1. Bebygd ☐ 2. Ubebygd

Bruk av grunn:
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ B Annet

Type bolig:
☒ FB Frittliggende enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekke-hus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kroner: 170 000,-
Utlyste til salg på det frie marked ☐ Ja ☐ Nei

Omsetningstype:
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Skifte-oppgjør ☐ 6 Annet

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kroner, 170 000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Organisasjonsnr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
[redacted]	KJELL NORVALD NILSEN	1/2
[redacted]	ODDBJØRN A E NILSEN	1/2

Doknr: 6314 Tinglyst: 05.11.1998 Emb. 075
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Overdras til

Fødselsnr./Organisasjonsnr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted]	PER WILLY BENDIKSEN	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Nr. 727 B Andvord, Oslo.

6. Særskilte avtaler [5]

Her påføres bare opplysninger som skal og kan tinglyses.

Avtaler som ikke skal tinglyses [5]

Eiendommens adresse [6]

7. Kjøperen(e)s/erververen(e)s erklæring ved overdragelse av boligseksjon.

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10, 4. ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (eierseksjonsloven): Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.[7]

Sted, dato

Kjøperen(e)s/erververen(e)s underskrift(er) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om utsteders siviltilstand m.v. [8]

1. Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e)? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og underskriver begge som utsteder? ☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: 28/9-98

Utstederen(e)s underskrift(er) [9]: Kjell N Nilsen | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Oddbjørn A E Nilsen

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. [10]

1. vitneunderskrift: A Molund Pettersen
Adresse: hatten 7, 8550 Lødingen

2. vitneunderskrift: Elise Gjerde
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Elise Gjerde
Adresse: Terneveien 25, 8550 Lødingen

Som utsteders ektefelle/registrert partner samtykker jeg (vi) i overdragelsen

Sted, dato	
Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at ektefellen(e)/registrerte partner(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. [10]	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Som bortfester(e) godkjenner jeg (vi) overdragelsen.

Sted, dato	
Bortfesteren(e)s underskrift(er)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Erklæring om hjemmelshavers siviltilstand m.v. [8]
Rubrikkene vedrørende hjemmelshaver fylles ut bare dersom utstederen ikke er hjemmelshaver. [9]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og underskriver begge som hjemmelshaver?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

Som hjemmelshaver(e) samtykker jeg (vi) i overdragelsen

Sted, dato		
Hjemmelshaveren(e)s underskrift(er) [9]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	Fødselsnr. (11 siffer) /Organisasjonsnr. (9 siffer)
Jeg/vi bekrefter at hjemmelshaveren(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. [10]		
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Adresse		
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Adresse		

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg (vi) i overdragelsen

Sted, dato	
Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at ektefellen/registrerte partner er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. [10]	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) For tinglysing skal det medfølge en gjenpart av dette skjøtet skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Kommunenummeret vil kunne oppgis av tinglysingskontoret. Omfatter overskjøtingen flere eiendommer, oppgis identiteten i kolonner under hverandre. Eventuelt underfestenummer (ufnr) kan oppgis i felt for seksjonsnummer (snr). Gjelder overskjøtingen bare del av eiendommen, skal den ideelle andel (sameiebrøken) oppgis.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi (markedsverdi). Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, behøver dette feltet ikke fylles ut. Feltet fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn markedsverdien. Fylles også felt 2 ut, skal salgsverdi/ avgifts-grunnlag alltid være det høyeste, untatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Foretaksregisterets/Enhetsregisterets organisasjonsnr. som skal benyttes.

5) Feltet skal bare inneholde bestemmelser som er gjenstand for tinglysing, så som bestemmelser om pant, begrensninger i råderett m.v. Andre avtaler kan eventuelt føres i rubrikken for «Avtaler som ikke skal tinglyses».

6) Her føres om ønskes eiendommens adresse eller betegnelse.

7) Lov om eierseksjoner § 10, 4. ledd: «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte».

8) Separerte regnes som gift/registrerte partnere og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugift.

9) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om siviltilstand og med eventuelt ektefellesamtykke.

10) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

KONTRAKTSTILLEGG/HJELPEDOKUMENT

Kirke-, utdannings- og forskningsdepartementet

Kopi av side 5 i festekontrakt av 01051953 til en ca 1412,2 m² stor

Parsell av Lødingen prestegård, gnr 28 bnr 1 fnr 67 i Lødingen kommune.

Tillegg til festekontrakt for boligtomt med **Gerhard M Lund Nilsen,** opprettet 01.05.1953. Tomtens areal utgjør i følge målebrev datert 24.07.1986 ca 1412,2 m² av Lødingen prestegård, avg.nr 441-0143.

Festeretten overføres, på uforandrede vilkår, fra 01.10.1998 til:

Navn
Bendiksen Per Willy

fnr [redacted]

Lerkeveien 5
8550 LØDINGEN

Festeavgiften reguleres til kr 1581,-/år fra 01.05.1999. Forfall 01.04. hvert år. Neste reguleringsår 2028, så lenge festeretten ikke blir overført til ny fester.

Lødingen, 7/10 1998

P.W. Bendiksen
Per Willy Bendiksen
ny fester

Kjell Norvald Nilsen
på vegne av tidligere fester
Oddbjørn A E Nilsen

Moen, 02.10.1998
Statskog Troms SF på vegne av Opplysningsvesenets fond etter fullmakt fra Kirke-, utdannings- og forskningsdepartementet

Statskog SF
Troms

Dagfinn Reiersen
Distriktssjef

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



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

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.

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260171 / Øyvind Guldhaugen, tlf. 970 09 003
Lerkevegen 5, 8410 Lødingen.
Gnr. 28, Bnr. 1, Fnr. 67, Lødingen kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 3260171
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.07.2026

EiendomsMegler 1

Øyvind Guldhaugen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

970 09 003
oyvind.guldhaugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no