



LØKVIKBAKKEN 20

## 04

Velkommen til Løkvikbakken 20

## 06

Nøkkelinformasjon/Megler

## 28

Beliggenhet

## 33

Plantegning

## 38

Eiendommen

## 46

Tekniske dokumenter



## LØKVIKBAKKEN 20

Partners Eiendomsmegling har den glede av å presentere en fritidseiendom i vakre Kvænan. Hytten ligger mellom fjell og fjord, og inviterer til det hyttelivet du alltid har drømt om. Her er man omkranset av nydelig natur og med mange turmuligheter alle årstider.

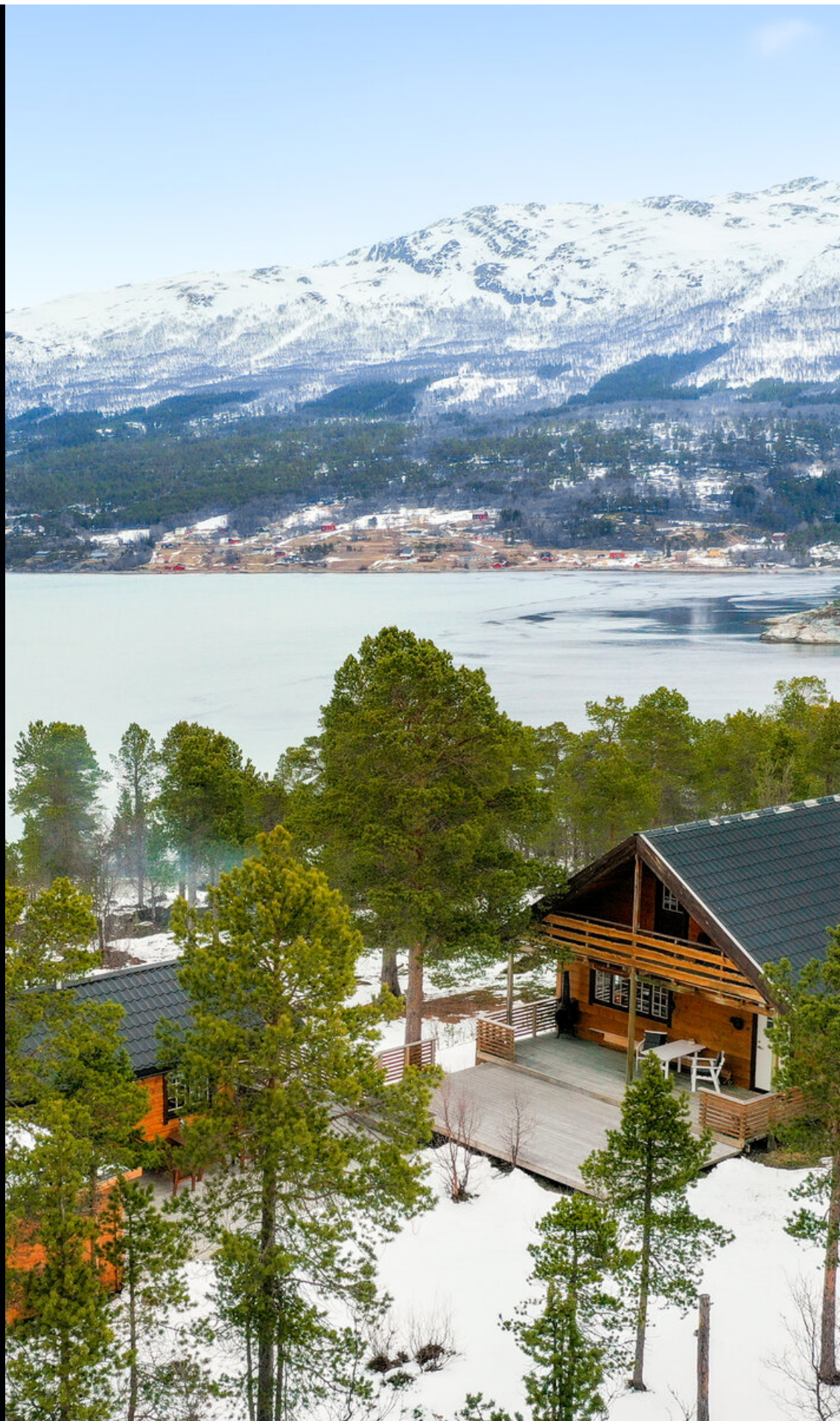
Hytten inneholder stue, kjøkken, bad, tre soverom, entré, bod og loftstue med utgang til balkong. Det er et hyggelig uteområde med stor terrasseplattning som gir utsikt mot sjøen. Denne er knyttet sammen med et anneks hvor det er stue, badstue med vedfyrstovn og toalettrom. I tillegg er det både bod og vedbod.

Velkommen på visning!



## LØKVIKBAKKEN 20

Prisantydning	<b>2 200 000</b>
Omkostninger	<b>59 869</b>
Totalpris	<b>2 259 869</b>
P-rom	<b>96 m2</b>
Bruksareal	<b>99 m2</b>
Soverom	<b>3</b>
Bad	<b>1</b>
Eierform	<b>Selveier</b>
Byggeår	<b>1994</b>
Festet tomt	<b>1047 m2</b>



**Mia Benedicte Lund**

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

41 45 20 78 / lund@partners.no

**& PARTNERS**  
EIENDOMSMEGLING

Markedsgata 21-25 9505 Alta







## ENTRÉ

Inngangspartiet til hytten er tilknyttet en stor terrasseplattning hvbor det er god plass til utemøbler og grill. Vel inne kommer man først i et vindgang/entré hvor det er knagger på vegg. Fra rommet er det også adkomst til bod og videre til bad.





## STUE

Stue og kjøkken er et trivelig allrom, og innbyr til hyggestunder med venner og familie. Det er god plass til sofa ved vinduet, som for øvrig gir utsikt mot flott natur og sjøen. I stuen er det en vedovn, og trapp opp til loftet er plassert i dette rommet. På loftet er det en stue, i tillegg til et oppholdsrom/stue i annekset dersom man ønsker å trekke seg tilbake.









## KJØKKEN

Kjøkkenet har vindu på to yttervegger som gir bra med naturlig lys inn til rommet. Innredningen har profilerte fronter, og er fra byggeåret. Benkeplate er av laminat. Det er plass for frittstående kjøleskap og komfyr, i tillegg til spisebord





## SOVEROM

Det er totalt tre soverom hvorav to på loftet og ett i hovedetasjen. For lagring er det innvendig bod, i tillegg til utebod.





## BAD

Inne i hytta er det et baderom som inneholder dusjkabinett og vegghengt servantinnredning. Det er panel på vegger, og heltre gulv. I annekset er det eget toalettrom med utetoalett.







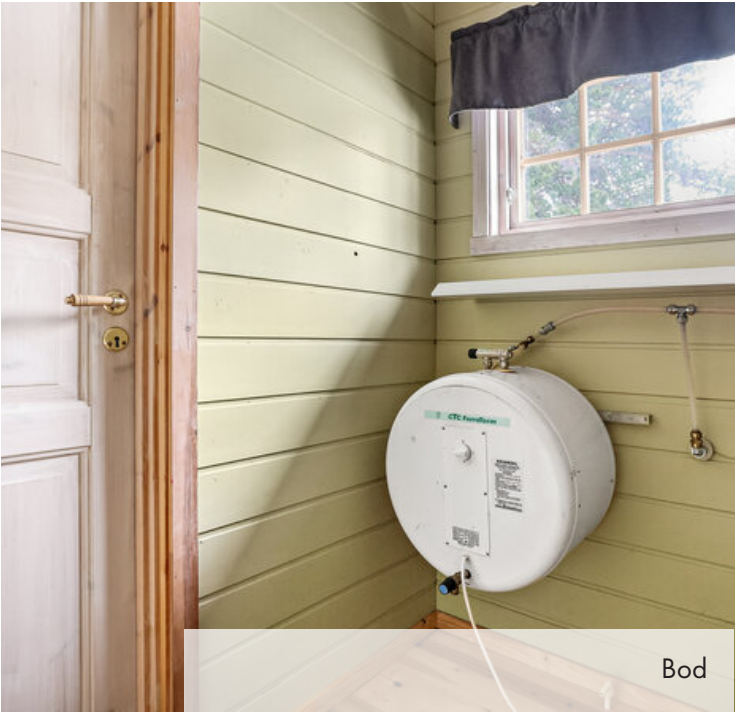


## ANNEKS

Annekset inneholder stue, badstue med vedfyrt ovn og toalettrom. I tillegg er det både bod og vedbod.











## BELIGGENHET

Eiendommen har en nydelig beliggenhet på stedet Kjækan, i Kvæningen Kommune. Kjækan er et mekka for den natur og friluftsglade. Her har du båtliv og fiske i fjorden samt fjellfiske og jakt på fjellet. Det er enkel tilgang til fjellet når Suoikkatveien er åpen vår/sommer høst. Vinterstid så er det skuterløype ikke langt fra hytten.

Det er ca. 27 km. til kommunesenteret Burfjord. Det er ca. 115 km til Alta og ca. 67 km. til Storslett.

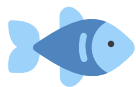




# Løkvikbakken 20

## Avstand til sjø

183 m



## Offentlig transport

✈️ Alta lufthavn	1 t 47 min 🚗
✈️ Sørkjosen lufthavn	1 t 7 min 🚗
🚆 Laukvika Linje 490	4 min 🚶 0.4 km

## Avstand til byer

Alta	1 t 41 min 🚗
------	--------------

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Strandveien 2	29 min 🚗
-----------------	----------

## Aktiviteter

Kvænangen rideanlegg	15 min 🚗
----------------------	----------

## Sport

⚽ Badderen fotballløkke Fotball	16 min 🚗 13.7 km
⚽ Sætra ballbinge Ballspill	16 min 🚗 13.8 km

## Dagligvare

Matkroken Sørstraumen	16 min 🚗
Coop Prix Burfjord Post i butikk	29 min 🚗 27.3 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling Alta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling Alta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





# PLANTEGNING

AREAL



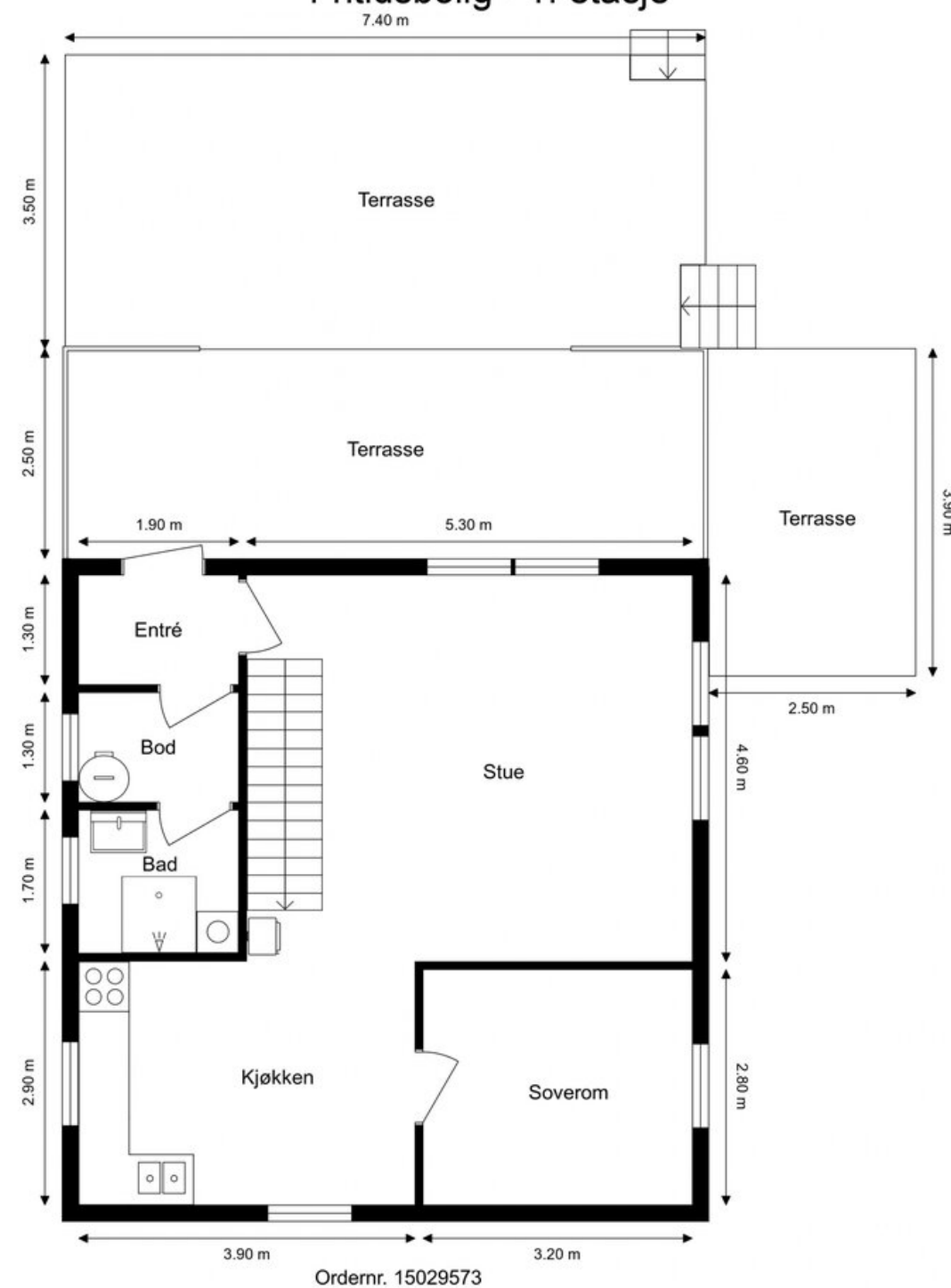
## INNHold

1. etasje: Stue, kjøkken, bad, soverom, entre og bod.  
 Loftsetasje: Loftstue og to soverom.  
 Anneks: Stue, badstue og toalettrom.  
 Utvendig bod og vedbod.



P-ROM	96 M <sup>2</sup>
BRA	99 M <sup>2</sup>

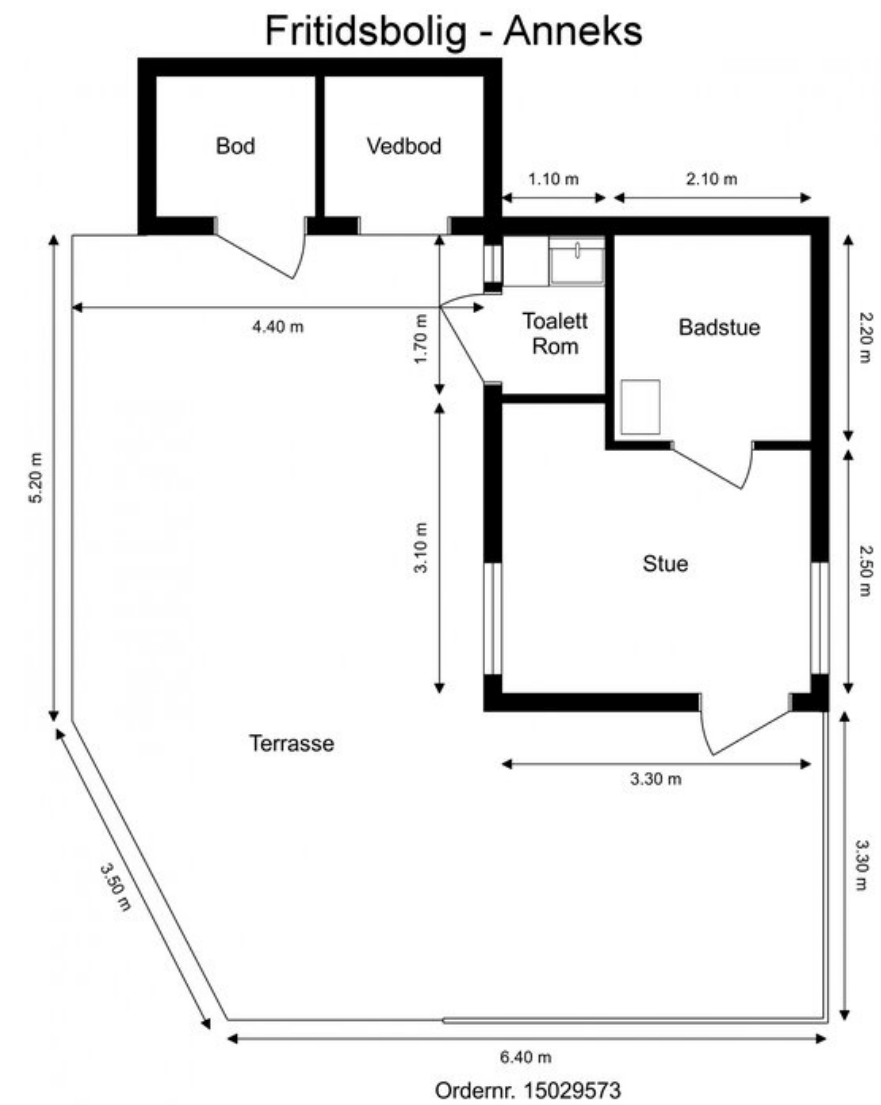
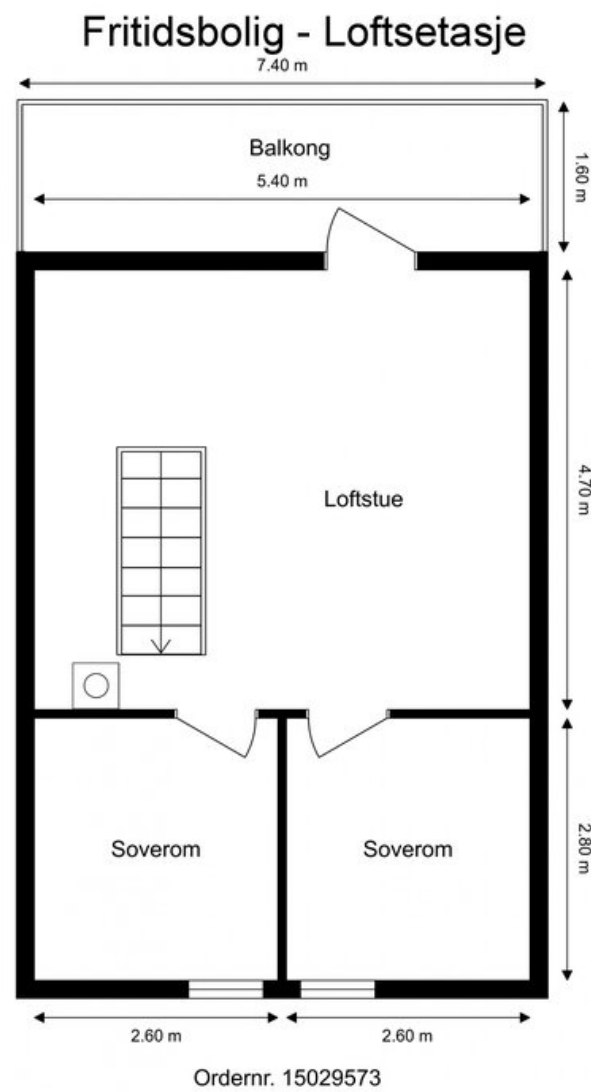
## Løkvikbakken 20, 9162 Sørstraumen Fritidsbolig - 1. etasje



Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.  
 Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
 Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.







# EIENDOMMEN

**Beregnet totalkostnad**

2 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

199,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

55 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 200 000,-))

3 500,- (Overføring av festekontrakt)

59 869,- (Omkostninger totalt)

2 259 869,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

**Løpende kostnader**

Pliktig medlemskap i hytteforening som gir tilgang til pumpehus samt inkluderer brøyting/vedlikehold av parkeringsplass. Årlig kostnad ca. 1500kr.

**Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:**

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 3:

Bad

Helhetsvurdering: TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og avvik fra gjeldende forskrifter. Rommet oppfyller ikke de krav som gjelder for våtrom. Det er ikke benyttet tettesjikt/membran i våtsoner. Det er ingen sluk i rommet. Basert på ovennevnte forhold er våtrommets levetid passert. Strakstiltak må iverksettes.

Til informasjon:

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir et øyeblikksbilde av forholdet inne i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 30,7 prosent, ved 18,8 celcius. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

---

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:

Kjøkken

Overflater gulv: Det registreres stedvise gliper og

skader i gulvets overflatemateriale.

Øvrige rom

Overflater gulv: Det registreres stedvise gliper og løse bord i gulvets overflatemateriale. Det mangler gulvlister i deler av boligen.

Krypekjeller

Innvendig inspeksjon: Det er ingen dampsperre mot grunnen, noe som kan øke fuktpåkjenningen i krypekjelleren. Det ble ikke påvist synlige skadesymptomer av større betydning, men det ble målt moderat/forhøyet fuktinnhold i himling (piggmåling: 17,9 vektprosent). Selv om større skader ikke er observert og fuktprosenten er målt til å være moderat, kan skjulte skader likevel ikke utelukkes. Målingen gir et øyeblikksbilde av forholdene. Annet: Det observeres spor etter gnagere ved luke.

Loft - innredet

Overflater gulv: Det registreres stedvise gliper og skader i gulvets overflatemateriale. Konstruksjonsoppbygging: Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.

Loft - uinnredet / råloft - Anneks

Konstruksjonsoppbygging: Ikke fullverdig undertak av pressening. Det er ukjent om løsningen er fullgod med tanke på lekkasje sikkerhet. Ytterligere undersøkelser anbefales. Annet: Spor etter gnagere er observert. Gnagere kan føre til skader på bygningen. Omfanget er uvvist. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Anneks

Overflater gulv: Belegg er ikke limt til gulv. Eksakt årsak er ukjent.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Ildsteder inne i boligen: Sotluke har ingen underliggende ubrennbar plate. Tiltak bør påregnes.

Innvendige trapper: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav.



Etasjeskiller - Anneks  
Skjevhetmåling: Det er registrert skjevheter i stue, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 17 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Etasjeskiller - 1. etasje  
Skjevhetmåling: Det er registrert skjevheter i stue, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 16 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Etasjeskiller - Loftsetasje  
Skjevhetmåling: Det er registrert skjevheter i stue, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 18 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)  
Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Varmtvannsbereder er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. TG2 er valgt på grunn av alder. Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.

Radon: Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.

Elektrisk anlegg Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det foreligger ikke kursfortegnelse eller oversikt over antall sikringer. Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon  
Annet: Det mangler stedvis musesperre bak trekledning.

Yttertak  
Takgjennomføringer: Takgjennomføringer (med tettedetaljer) vurderes ikke til å være utført på en slik måte at lekkasjer kan utelukkes. Fotbeslag rundt skorsteinen har synlige skader. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Beslag, renner, nedløp og snøfangere:  
Snøfangerutstyr er ikke etablert. Takrennebeslag

bærer ikke preg av god fagmessig utførelse. Tiltak anbefales.

Balkonger, terrasser, veranda etc  
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer): Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens forskrift. Rekkverket er ikke utformet slik at det forhindrer klatring.

Utvendige trapper  
Helhetsvurdering: Trapp mangler rekkverk og kan medføre fallfare. Tiltak bør påregnes.

Drenering  
Helhetsvurdering: Dreneringens tilstand har påvirkning på krypekjellerens bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

**Selgers egenerklæringsskjema**  
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:  
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3. Ja, kun av ufaglært / egeninnsats. Innlagt vann og montert dusj. Vannet kommer fra egen boret brønn.  
2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene? Ja. Brønnen ble boret av Parken solution.  
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Soveromsdøren i 1.etg. går trekt til visse årstider.  
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Funn av muselort i begge etg. Disse funnene er gjort to ganger i løpet av vårt eie.  
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært / egeninnsats. Hytteeier har selv utvidet terrasse og bygd uthus/anneks i 2011/12.  
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14. Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats. Halvorsen Elektro AS. Asbjørn Danielsen installerte strøm i uthus/anneks 2012.  
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider

som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)? Ja. Brønnpumpen er utført av ufaglært person i sikringsskapet.  
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Ja. Vi har mottatt forbud mot å benytte avkjøringa/adkomsten fra fylkesveien veien til hytta.  
Avkjøringa var etablert og benyttet av tidligere eiere.  
28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Se punkt 9.

**Boligens areal**  
Primærrom: 96 kvm, Bruksareal: 99 kvm

Anneks:  
Bruksareal: 17 m².  
Primærrom: 17 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Loftstue og to soverom

1. etasje:  
Bruksareal: 56 m².  
Primærrom: 53 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Stue, kjøkken, bad, soverom og entre. S-rom: Bod.

Loft:  
Bruksareal: 26 m².  
Primærrom: 26 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Loftstue og to soverom.  
Til info: Loftsetasje har gulvflate på ca 41 m2.  
Grunnet skråtak har loftsetasjen et måleverdig areal på 26 m2.

Hytten disponerer en utvendig bod oppmålt til ca 3 m2 og en utvendig vedbod oppmålt til ca 4 m2.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

**Arealbekreftelse**  
Areal er opplyst av takstmann og ikke kontrollmålt av megler.

**Adkomst**  
Fra E6 tar du av ved Sekkemo Camping. Følg Kvænangsbotnveien ca 10,5 km, og du vil da se hytten på venstre side av veien. Det vil bli skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

**Tomt**  
Areal: 1 047 kvm, Eierform: Festet tomt, Utløpsår feste: 2072, Festeavgift: 1883  
Neste regulering av festeavgift: 2024 (reguleres ihht konsumprisindeks).  
Mulighet for innløsning av festekontrakt: Ihht. tomtefestelov, 30 år etter inngåelse.

**Garasje / parkering**  
Det er felles parkeringsplass for hyttefeltet ca. 150 meter fra hytten.

**Byggemåte**  
Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass og kobla vindu med karmen av tre. Peisovn i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Anneks: Badstu fra ukjent eksakt årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Panel på vegger. Panelbord i himling. Naturlig avtrekksventil på vegg. Vedfyrst ovn. Annekset er ikke søkt godkjent eller registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

**Ferdigattest / brukstillatelse**  
Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Kvæningen kommunes arkiv.

**Oppvarming**  
Peisovn i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet.

**Energimerking**  
Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.



### Energiforbruk

Ikke opplyst av selger.

### Kommunale avgifter

Kr. 719 pr. år

Kommunale avgifter gjelder for feiegebyr.

### Formuesverdi

Formuesverdi som sekundærbolig kr. 354 312 pr.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

### Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

### Offentlige planer

Reguleringsplan for Rekbukta hytteområde - planID: 198701 gjelder. Info fra Kvænanen kommune 21.04.2023.

### Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

### Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Rettighetshavere til eiendomsrett  
1866/900021-1/97 Hjemmel til eiendomsrett  
01.05.1866  
Vederlag: NOK 0  
KJØPER:Statskog SF  
Org.nr: 966056258  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Rettighetshavere til festerett

2010/354125-1/200 Hjemmel til festerett  
18.05.2010  
Vederlag: NOK 1.000.000  
KJØPER:Kjellmann Lisbeth IDEELL: 1/2  
KJØPER:Larssen Lars Morten IDEELL: 1/2

Pengeheftelser i eiendomsrett

2007/962706-2/200 Festekontrakt - vilkår  
23.11.2007  
gjelder fra dato: 06.06.1994  
festetid: 80 år  
ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 975  
Bestemmelser om forlengelse  
Bestemmelser om regulering av leien  
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier  
Med flere bestemmelser

Pengeheftelser i festerett  
2007/962706-2/200 Festekontrakt - vilkår  
23.11.2007  
gjelder fra dato: 06.06.1994  
festetid: 80 år  
ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 975  
Bestemmelser om forlengelse  
Bestemmelser om regulering av leien  
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier  
Med flere bestemmelser  
Gjelder feste

### Vei/vann/avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet vei, felles parkeringsplass ca. 150 meter fra hytten. Privat vann og avløp. Det gjøres oppmerksom på at vann- og avløp ikke er søkt godkjent. Dette er kjøpers risiko og ansvar. Det er forøvrig felles pumpehus på Statskog sin grunn.

### Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

### Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og

gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 41 45 20 78 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

### Overtagelse

Etter avtale.

### Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

### Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper



anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

### **Avhendingsloven**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### **Finansiering**

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

### **Heftelser**

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eieendomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

### **Adresse og matrikkel**

Løkvikbakken 20, 9162, Sørstraumen, Gnr. 35 bnr. 41 i Kvæningen kommune

### **Eier**

Lars Morten Larssen  
Lisbeth Kjellmann

### **Oppdragsnummer**

89-23-0092

### **Meglers vederlag**

Om meglers vederlag er det avtalt 1,60 % beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt vederlag for tilrettelegging. kr. 7.250,-, fotopakke kr. 7.000,-, markedspakke kr. 12.700,- og grunnpakke kr. 1250,-. I tillegg utlegg totalt kr. 9.215,-. Visninger kr. 3000,- pr. stk. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport,

egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Partners Eiendomsmegling Alta AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.



## TEKNISKE DOKUMENTER

## Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Løkvikbakken 20  
9162 Sørstraumen  
Gnr./Bnr.: 35/41  
Kvæningen kommune

## Areal

Fritidsbolig  
Bruksareal: 99 m<sup>2</sup> (P-rom: 96 m<sup>2</sup>/S-rom: 3 m<sup>2</sup>)

## Befaring

Befaringsdato: 28.04.2023

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41 41 41 28

E-post: [boligrapport.trondheim@anticimex.no](mailto:boligrapport.trondheim@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Tor-Einar Rydheim Tangen

Mobil: 97677897



# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkskylsets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)



Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverktjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

## TG IU Ikke undersøkt



TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

## i Informasjon



Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.



# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	28.04.2023
Referansenummer	15029573
Meglerforetakets oppdragsnummer	89-23-0092
Hjemmelshaver/selger	Lars Morten Larssen/Lisbeth Kjellmann
Bygningssakkyndig inspektør	Tor-Einar Rydheim Tangen
Tilstede på befaringen	Lars Morten Larssen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	05.05.2023 12.50

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig
Gate/vei adresse	Løkvikbakken 20
Postnummer/sted	9162 Sørstraumen
Kommune	5429 - Kvæningen
Gnr./Bnr./Festenr.:	35/41/-
Tomt	Festet tomt: 1048 m2

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	1994		

## Byggemåte

Fritidsbolig beliggende i Kjækan, Kvæningen kommune. Tomt opparbeidet med gruslagte veier, urørt natur og terrasse på terreng. Frittstående anneks.

Fritidsbolig oppført i 1994. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass og kobla vindu med karmen av tre. Peisovn i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Fritidsbolig over 2 etasjer bestående av:  
1. etasje: Stue, kjøkken, bad, soverom, entre og bod.  
Loftsetasje: Loftstue og to soverom.  
Anneks: Stue, badstue og toalettrom.  
Utgang fra loftstue til balkong.  
Utgang fra entre til terrasse.

Fritidsboligen disponerer en utvendig bod oppmålt til ca 3 m2, en utvendig vedbod oppmålt til ca 4 m2 og parkeringsmuligheter på felles tomt.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Bad		Helhetsvurdering	7	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Overflater gulv	7	
Øvrige rom		Overflater gulv	8	
Krypekjeller		Innvendig inspeksjon	8	
		Annet	8	
Loft - innredet		Overflater gulv	9	
		Konstruksjonsoppbygging	9	
Loft - uinnredet / råloft - Anneks		Konstruksjonsoppbygging	9	
		Annet	9	
Anneks		Overflater gulv	10	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Ildsteder inne i boligen	10	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Etasjeskiller - Anneks		Skjevhetmåling	10	
Etasjeskiller - 1. etasje		Skjevhetmåling	11	
Etasjeskiller - Loftsetasje		Skjevhetmåling	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
Radon		Radon	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Annet	12	
Yttertak		Takgjennomføringer	13	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	13	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	14	
Drenering		Helhetsvurdering	14	



# Areal og rombeskrivelse

## Kvadratmeter bruksareal (BRA) Fritidsbolig

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1. etasje	56	53	3	Stue, kjøkken, bad, soverom og entre	Bod
Loftsetasje	26	26	0	Lofstue og to soverom	
Anneks	17	17	0	Stue, badstue og toalettrom	
SUM	99	96	3		

### Kommentarer til areal

Boligen disponerer en utvendig bod oppmålt til ca 3 m2 og en utvendig vedbod oppmålt til ca 4 m2. Boden ligger utenfor hoveddelen og er derfor utelatt fra arealoppmåling.

Boligen disponerer parkeringsmuligheter på felles tomt.

Loftsetasje har gulvflate på ca 41 m2. Grunnet skråtak har loftsetasjen et måleverdig areal på 26 m2.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innkjørsel til fritidsbolig og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Det er takstbransjens retningslinjer for arealmåling som er lagt til grunn, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Bruken av rommet på befaringstidspunktet avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom, Se mer utfyllende i rapportens premisser om areal.

Diverse rørsjakter (med utforinger) er medregnet i boligens bruksareal, basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

### Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

#### De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

#### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

#### Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

# Rapport

## Bad

Baderom fra byggeår.  
Heltre gulv.  
Panel på vegger.  
Panelbord i himling.  
Vegghengt servantinnredning med dører.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speil med sidelys.  
Dusjkabinett med dusjarmatur.  
Vannrør av plast.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Naturlig avtrekksventil på vegg.

### TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og avvik fra gjeldende forskrifter. Rommet oppfyller ikke de krav som gjelder for våtrom. Det er ikke benyttet tettesjikt/membran i våtsoner. Det er ingen sluk i rommet. Basert på ovennevnte forhold er våtrommets levetid passert. Strakstiltak må iverksettes.

Til informasjon:  
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir et øyeblikksbilde av forholdet inne i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.  
Relativ fuktighet ble målt til 30,7 prosent, ved 18,8 celcius.  
Sjåblongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.  
Innredningen er fra byggeår.  
Innredning med profilerte fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Frittstående komfyr og kjøleskap med fryser.  
Ventilator i overskap.  
Vannrør av plast.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med heltre gulv.  
Vegg- og himlingsflater i panel.

### TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

### TG 2


Overflater gulv

Det registreres stedvis gliper og skader i gulvets overflatemateriale.



## Toalettrom (Ikke våtrom) - Anneks

Gulvflate belagt med gulvbelegg.  
Panel på vegger.  
Panelbord i himling.  
Gulvstående utetoalett.


 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning


## Øvrige rom

Gulvflater belagt med heltre gulv.  
Vegg- og himlingsflater i malt panel og panel.  
Synlige takbjelker.  
Profilerte innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.  
Peisovn i stue.  
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2

Overflater gulv

Det registreres stedvise gliper og løse bord i gulvets overflatemateriale.

Det mangler gulvlist i deler av boligen.


## Krypekjeller

Inngang til krypekjeller via luke i grunnmur.  
Steinmasser i grunn.  
Grunnmur av betong.  
Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner.  
Asfaltplater i himling.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utvendig inspeksjon

 TG 2

Innvendig inspeksjon

Det er ingen dampsperre mot grunnen, noe som kan øke fuktpåkjenningen i krypekjelleren.


Det ble ikke påvist synlige skadesymptomer av større betydning, men det ble målt moderat/forhøyet fuktinnhold i himling (piggmåling: 17,9 vektprosent). Selv om større skader ikke er observert og fuktprosenten er målt til å være moderat, kan skjulte skader likevel ikke utelukkes. Målingen gir et øyeblikksbilde av forholdene.

Annet

Det observeres spor etter gnagere ved luke.

## Loft - innredet

Loftsetasjen er innredet.  
Gulvflater belagt med laminat og heltre gulv.  
Vegg- og himlingsflater i panel.  
Synlige takbjelker.  
Profilerte innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.  
Elektrisk oppvarming.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Innerdører - Statikk - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2

Overflater gulv

Det registreres stedvise gliper og skader i gulvets overflatemateriale.

Konstruksjonsoppbygging

Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.

## Loft - uinnredet / råloft - Anneks

Uinnredet kaldtloft.  
Adkomst via luke.  
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.  
Synlige taksperrer.

 TG 1


Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk - Ventilasjon



Kontroll av diffusjonssperre

Dampspennen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område (isolasjonen ble løftet opp på tilfeldig plass), uten at det ble oppdaget tegn til avvik.

 TG 2

Konstruksjonsoppbygging

Ikke fullverdig undertak av pressening. Det er ukjent om løsningen er fullgod med tanke på lekkasje sikkerhet. Ytterligere undersøkelser anbefales.


Annet

Spor etter gnagere er observert. Gnagere kan føre til skader på bygningen. Omfanget er uvist. Ytterligere undersøkelser anbefales.



## Anneks

Badstu fra ukjent eksakt årstall.  
Gulvflate belagt med gulvbelegg.  
Panel på vegger.  
Panelbord i himling.  
Naturlig avtrekksventil på vegg.  
Vedfyrt ovn.

 **TG 1**

**Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater vegger / himling - Vurder konstruksjons-oppbygging

 **TG 2**

Overflater gulv

Belegg er ikke limt til gulv, Eksakt årsak er ukjent.

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Elementpipe fra byggeår.  
Peisovn med glassdør i stue.

 **TG 1**

**Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skorsteiner inne i boligen

 **TG 2**

Ildsteder inne i boligen

Sotluke har ingen underliggende ubrennbar plate. Tiltak bør påregnes.

## Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 **TG 2**

Innvendige trapper

Trappen har ikke håndløper på begge sider.  
Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.  
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav.

## Etasjeskiller - Anneks

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.  
Følgende rom er målt i: Stue og stue (motsatt retning).

 **TG 2**

Skjevhetsmåling

Det er registrert skjevheter i stue, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 17 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

## Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.  
Følgende rom er målt: Stue og stue (motsatt retning).

 **TG 2**

Skjevhetsmåling

Det er registrert skjevheter i stue, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 16 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

## Etasjeskiller - Loftsetasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.  
Følgende rom er målt i anneks: Stue og stue (motsatt retning).


 **TG 2**

Skjevhetsmåling

Det er registrert skjevheter i stue, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 18 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra varierende årstall.  
Vannrør av plast.  
Vanninntaksrør i plast.  
Synlige avløpsrør i plast.  
Varmtvannsbereder på 40L (fra 1999) plassert bod.  
Mekanisk avtrekk på kjøkken med avtrekksvifte.

 **TG 1**

**Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 **TG 2**

Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Det er registrert skjevheter i stue, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 17 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

## P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.  
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,36 meter og på soverom er takhøyden målt til 2,36 meter.  
Loftsetasje: Takhøyden målt til 0,80 - 2,40 meter (skråtak).  
Anneks: I stue er takhøyden målt til 2,28 meter.

## Radon

 **TG 2**

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.




## Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.  
Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:  
Foreligger det ellsynsrapport fra de siste fem år: Nei.  
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.  
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.  
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.  
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Usikker.  
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.  
Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det foreligger ikke kursfortegnelse eller oversikt over antall sikringer. Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	--	---



## Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannsløkkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier
---	--

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.  
Utvendig kledd med liggende trekledning.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjon - Fasader ink. kledning	
	TG 2	Annet	Det mangler stedvis musesperre bak trekledning.


## Dører og vinduer



Boligen har entrédør med sikkerhetslås.  
Vinduer med karmar av tre, og tre-lags glass og kobla vindu med karmar av tre(fra 2010 og byggeår).  
Balkongdør med karmar av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vinduer - Dører
--	--

## Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.  
Utvendig belagt med takplater av metall fra byggeår.  
Pipe helkledd i metall med pipetopp.  
Renner og nedløp i metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak
--	---

 TG 2	Takgjennomføringer	Takgjennomføringer (med tettedetaljer) vurderes ikke til å være utført på en slik måte at lekkasjer kan utelukkes. Fotbeslag rundt skorsteinen har synlige skader. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Snøfangerutstyr er ikke etablert. Takrennebeslag bærer ikke preg av god fagmessig utførelse. Tiltak anbefales.
 TGIU	Inspeksjonsmulighet	Vurderingene av yttertaket er gjort fra toppen av stige med den begrensning dette innebærer.

## Balkonger, terrasser, veranda etc


Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca 12 m2.  
Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter.  
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.  
Balkongen har utebelysning.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens forskrift. Rekkverket er ikke utformet slik at det forhindrer klatring.
--	---	--



## Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til vestvendt markterrasse på ca 104 m2.  
Rekkverkshøyde er målt til 0,82 meter.  
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.  
Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

 **TG 1**

**Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Fundamenter - Platting

## Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre.  
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

 **TG 2**

Helhetsvurdering


Trapp mangler rekkverk og kan medføre fallfare. Tiltak bør påregnes.

## Grunnmur, fundamenter

Boligen har grunnmur i betong.  
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

 **TG 1**

**Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Grunnmur


 **TGIU**

Byggegrunn

Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

## Drenering

Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.  
Svakt skrånende tomt.

 **TG 2**

Helhetsvurdering

Dreneringens tilstand har påvirkning på krypekjellerens bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

## Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befarings-tidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befarings-tidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 20.08.2016, arbeidene gjelder installasjon av AMS-måler.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befarings-tidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befarings-tidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke fremlagt på befarings-tidspunktet.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 19.04.2023.



Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tiljårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:  
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget - [Sikringsskap]



Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Partners Eiendomsmegling Alta AS Oppdragsnr. 89230092  
 Adresse Løkvikbakken 20  
 Postnr. 9162 Sted Sørstraumen  
 Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja Avdødes navn  
 Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja Navn hjemmelshaver  
 Når kjøpte du boligen? 2010 Hvor lenge har du bodd i boligen? 8 mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja  
 I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? Polise/avtalenr.  
 Selger 1 Fornavn Lars Morten Etternavn Larssen  
 Selger 2 Fornavn Lisbeth Etternavn Kjellmann

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
 Firmanavn  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Innlagt vann og montert dusj. Vannet kommer fra egen boret brønn.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
☒ Nei ☐ Ja  
 Firmanavn  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Brønnen ble boret av Parken solution

2.3 Er arbeidet byggemeldt?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
 Firmanavn  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Soveromsdøren i 1.etg. går trekt til visse årstider.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Funn av muselort i begge etg. Disse funnene er gjort to ganger i løpet av vårt eie.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?  
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
 Firmanavn  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Hytteeier har selv utvidet terrasse og bygd uthus/anneks i 2011/12

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.  
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
 Firmanavn Halvorsen Elektro AS  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Asbjørn Danielsen installerte strøm i uthus/anneks 2012.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Brønnpumpen er utført av ufaglært person i sikringsskapet

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.  
☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Vi har mottatt forbud mot å benytte avkjøringa/adkomsten fra fylkesveien veien til hytta. Avkjøringa var etablert og benyttet av tidligere eiere.

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?



☐ Nei ☐ Ja    Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja    Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja    Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?  
☒ Nei ☐ Ja    Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja    Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja    Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja    Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja    Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja    Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:  
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:  
[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

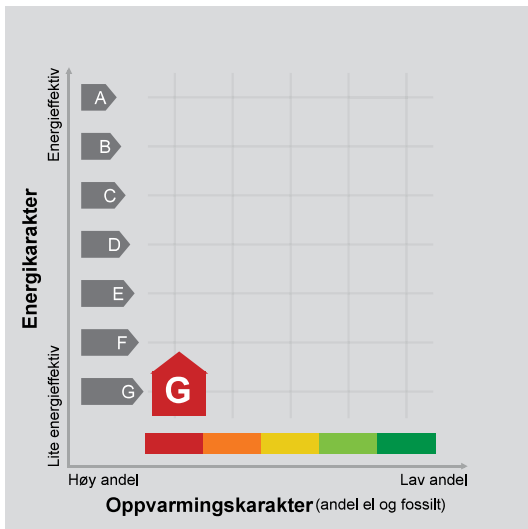
Opprettet: 19/04/2023 11:10:11 (EES-versjon: 2)





# ENERGIATTEST

Adresse	Løkvikbakken 20
Postnummer	9162
Sted	SØRSTRAUMEN
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	35
Bruksnummer	41
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11620566
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	cfeb950-de61-4c1e-b396-9ed03d566988
Dato	10.05.2023



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer

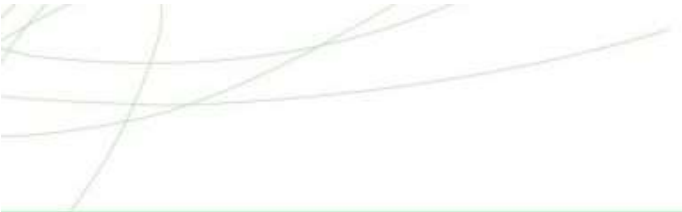
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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







**Boligdata som er grunnlag for energimerket**

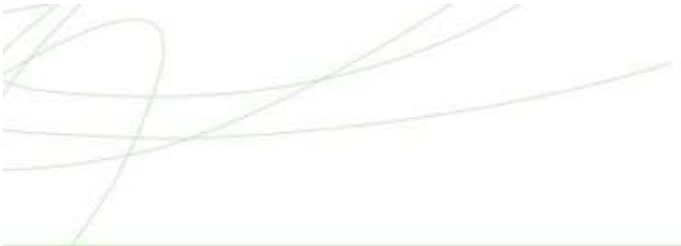
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1194
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

**Teknisk installasjon**

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).



**Om grunnlaget for energiattesten**

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

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

**Om energimerkeordningen**

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.





For matrikkelenhet:

Kommune:	5429 - KVÆNANGEN	Utskriftsdato/klokkeslett:	21.04.2023 kl. 13:10
Gårdsnummer:	35	Produsert av:	Bernt Mathiassen - 5429
Bruksnummer:	41	Attestert av:	Kvæningen 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](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	03.09.1993
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 35 / 41	1 047,9 m2

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		966056258	Statskog SF		Postboks 63 Sentrum 7801 NAMSOS	1 / 1
Fester		110467	KJELLMANN LISBETH		KLØYVA 4 9540 TALVIK	1 / 2
Fester		150374	LARSEN LARS MORTEN		KLØYVA 4 9540 TALVIK	1 / 2

Oversikt over teiger							
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7755669	772346		1 047,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningstype	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Årsak til feilretting		Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
		Nettadresse (URL)				
		Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring		01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering			Omnummerert til:	5429 - 35/41		
			Omnummerert fra:	1943 - 35/41		



Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	03.09.1993				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1943 - 35/2	-1 047	
		Mottaker	1943 - 35/41	1 047	

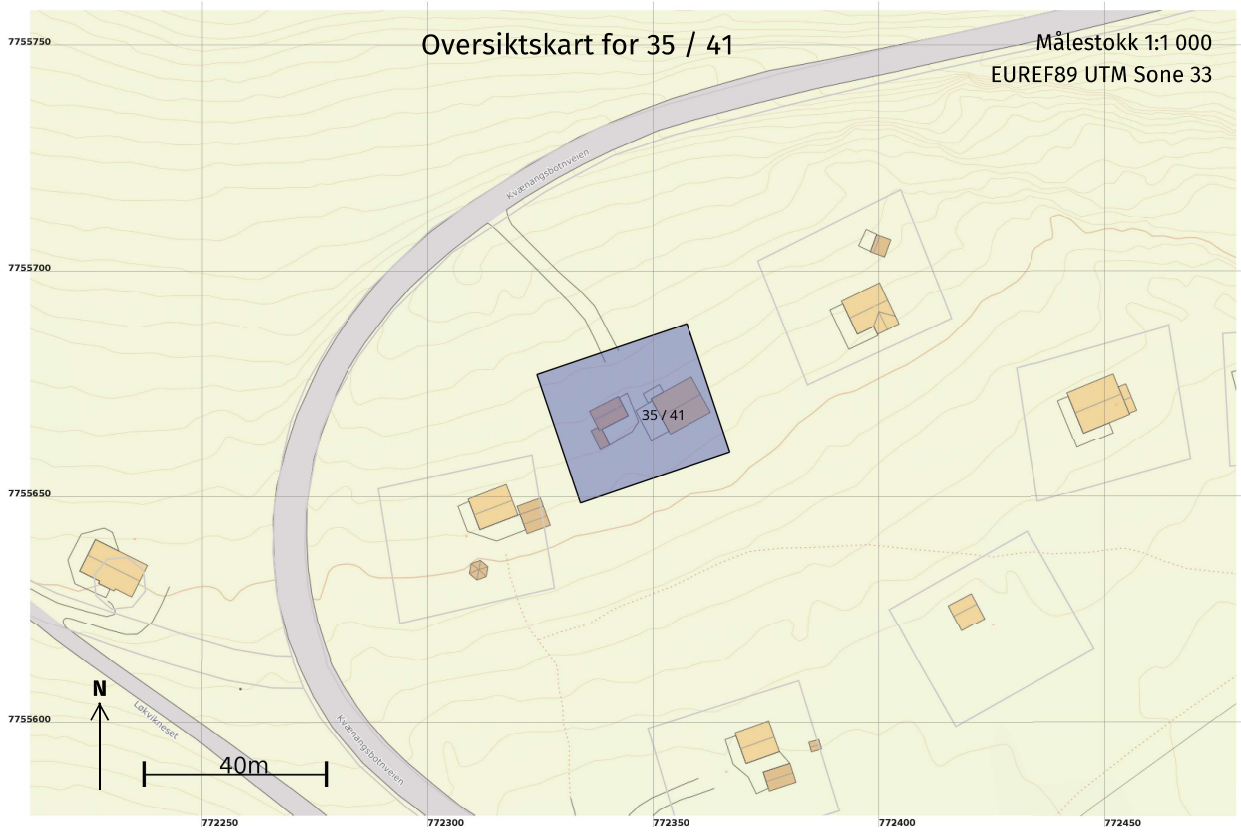
Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Løkvikbakken	1025	20			Grunnkrets: 0114 Kjækan Stemmekrets: 6 INDRE KVÆNANGEN Kirkesokn: 11040601 Kvænanngen Postnr.område: 9162 SØRSTRAUMEN Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7755670		772357		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Bygningsnr:	11 620 566	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	16.08.1994
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7755670 Øst: 772357	Bruksareal annet:	85	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	16.08.1994
		Bruksareal totalt:	85			Tatt i bruk:	05.11.1994
Bygningsendringstype:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	0	28	28	0	0	0	0	0
H01	0	0	57	57	0	0	0	0	0
Bruksenheter									

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1025 Løkvikbakken 20		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	35/41
Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver		TELEVERKETS VELFERDSAVD						

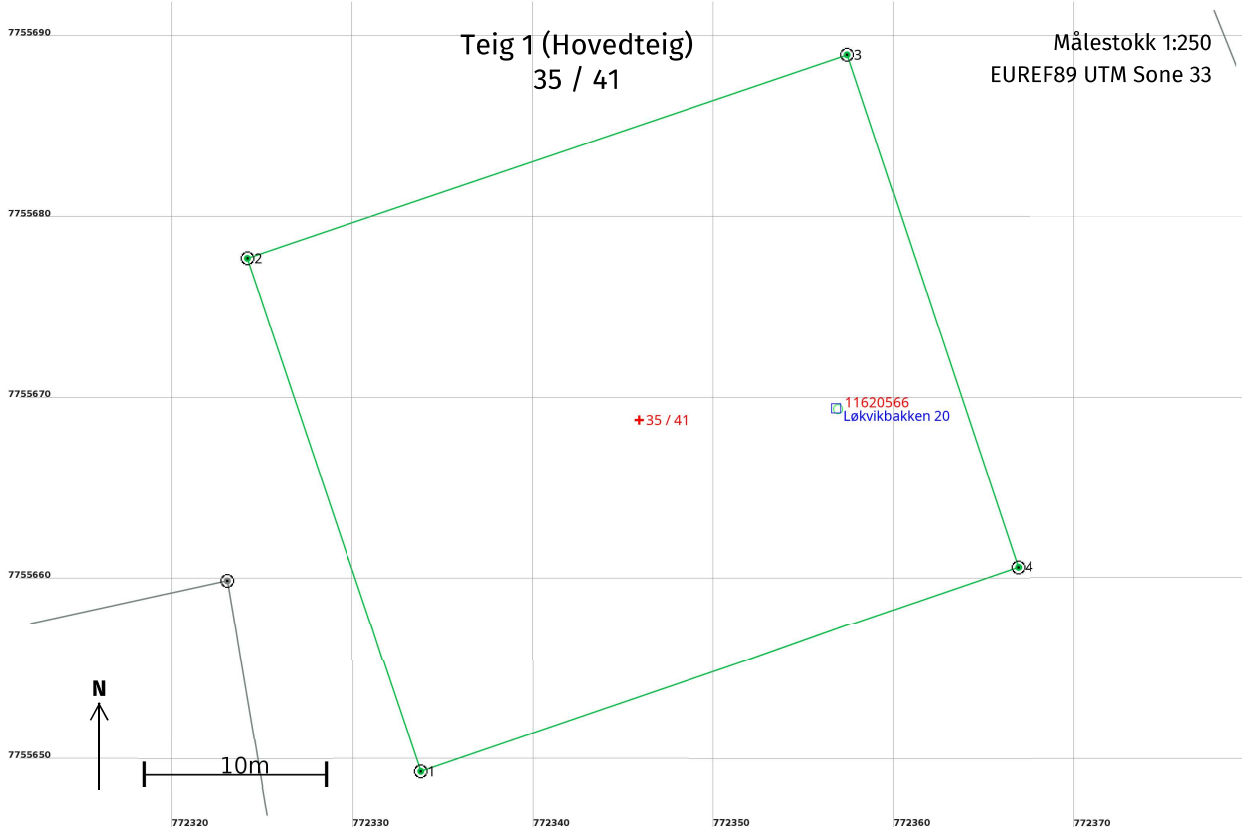




21.04.2023 13:10

Matrikelbrev for 5429 - 35 / 41

Side 5 av 7



21.04.2023 13:10

Matrikelbrev for 5429 - 35 / 41

Side 6 av 7





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

### Areal og koordinater

Areal: 1 047,9 Arealmerknad:  
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7755669 Øst: 772346

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	7755649,51	772333,78	29,97	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13
2	7755677,91	772324,20	35,05	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13
3	7755689,15	772357,40	29,88	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13
4	7755660,82	772366,89	34,99	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13



**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. AVTREKKSVENTILATOR** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



# Hyttepakken



## Hva inneholder hyttepakken?

Hyttepakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard hytteforsikring avhengig av hyttens eierform. Selve hytteforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

## Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved hytten din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

## Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

## Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner.

## Hytteforsikring

Vår standard hytteforsikring sikrer hytten din ved brann, vannskader, innbrudd m.m. Forsikringen kan oppgraderes til superdekning hos If.

## Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for hyttepakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved hyttekjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 450 kroner.

## Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

## Priser på Hyttepakken:

Hytte med andelsnummer	6 850 kroner
Hytte med seksjonsnummer	7 650 kroner
Hytte med eget gnr/bnr	9 900 kroner

*Merk: For alle fritidsboliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.*

Om du har spørsmål til hyttepakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon



## Forbrukerinformasjon: Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



### Hva må du passe på som selger?

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

### Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

### Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

### Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEF.no  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021



# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms-  
meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av  
blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 89230092

Adresse: Løkvikbakken 20, 9162 Sørstraumen

Betegnelse: GNR 35, BNR 41 i Kvænangen kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

## HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

--	--



[illegible]



PARTNERS.NO